

VS_GERICHTE A1 21 130 vom 22. November 2022

VS Kantonsgericht, 2022-11-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1_21_130

FR: VS_GERICHTE A1 21 130 du 22 novembre 2022

IT: VS_GERICHTE A1 21 130 del 22 novembre 2022

Regeste

A1 21 130 ARRÊT DU 22 NOVEMBRE 2022 Tribunal cantonal du Valais Cour de droit public Composition : Thomas Brunner, président ; Jean-Bernard Fournier, Dr. Thierry Schnyder juges ; Carole Grauffel, greffière ad hoc en la cause CPPE X _____, A _____, recourante, représentée par Maître Richard-Xavier Posse, avocat, 1870 Monthey contre CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DU VALAIS, 1950 Sion, autorité attaquée, CONSEIL COMMUNAL DE A _____, A _____, autre autorité, représentée par Maître Blaise Marmy, avocat, 1920 Martigny, Y _____ SA, A _____, partie concernée, représentée par Maître Nicolas Voide, avocat, 1920 Martigny (police des constructions) recours de droit administratif contre la décision du 12 mai 2021

Erwägungen

E. 1

Y _____ SA prétend que le procès a été engagé sans qu'ait été respecté l'art. 712t al. 2 CC. Aux termes de cette disposition, en soi applicable ici (cf. p. ex. ACDP A1 19 187 du 7 janvier 2021 cons. 1.1 ; v. aussi arrêt du Tribunal fédéral 1C_202/2020 du 17 février 2021 cons. 1), sauf en procédure sommaire, l'administrateur ne peut ester en justice comme demandeur ou défendeur sans autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des cas d'urgence pour lesquels l'autorisation peut être demandée ultérieurement. L'objection soulevée à cet égard par l'intimée le 7 juillet 2021 table sur le procès-verbal d'une assemblée générale du 30 novembre 2019 des membres de la CPPE X _____. Le 26 août 2021, la recourante a produit le compte-rendu d'une assemblée du 20 mai 2021. La p. 6 cette pièce antérieure au dépôt du recours de droit administratif prouve la volonté des participants d'agir en justice, ce que Y _____ SA n'a pas nié après en avoir eu connaissance. La recevabilité du recours, introduit par un avocat mandaté via une procuration signée de l'administratrice de la CPPE X _____, ne se heurte donc pas à l'art. 712t al. 2 CC. La recourante a, au surplus, procédé régulièrement (art. 72, 78 lit. a, 80 al. 1 lit. a- c, 46 al. 1 et 48 LPJA).

E. 2

Les places de parc sont des installations soumises à autorisation de construire en vertu de l'art. 16 OC en relation avec l'art. 22 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT - RS 700), comme elles l'étaient sous l'ancien droit, encore applicable quand le permis de bâtir du 16 décembre 2016 (cf. p. ex arrêt du Tribunal fédéral 1C_175/2009 du 15 juillet 2009 cons. 2 appliquant l'art. 19 aOC; voir aussi A. Zaugg/P. Ludwig, Kommentar zum bernischen Baugesetz, Bd. I, 5. Aufl. 2020, N 20 et 26 ad art. 1a). Partant, le projet des aires de stationnement litigieuses sur le n° xx3 aurait dû faire l'objet d'une demande d'autorisation, au même titre que le projet de construction du bâtiment occupant le n° xx1 NE. Cette demande aurait dû être formulée selon les modalités de l'art.

32 al. 1 aOC, c.-à-d. indiquer séparément la requérante et la propriétaire du n° xx3 (lit. a et b) et le projet de celle-là d'installer des places de stationnement sur ce terrain de celle-ci etc. La requête aurait aussi dû être accompagnée de son propre plan de situation (art. 33 et 34 aOC) et de plans du projet de places de parcage sur fonds de tiers (art. 35 aOC).

- 7 - Cela n'a pas été le cas, du moment que, dans la procédure menée par le Conseil communal, Y _____ SA a uniquement mentionné comme un élément de son projet d'hôtel-restaurant sur le n° xx1 (NE) une possible utilisation, par la clientèle de ce commerce, de l'assiette de la servitude de parcage sur le n° xx3.

E. 3

Ceci appert de la liasse de pièces (A-H) que le Conseil communal a déposée le 25 septembre 2020. Elle inclut un plan de situation du 28 septembre 2015. Des places de parc y figuraient sur la portion nord du n° xxx, propriété de la commune de A _____ et limitrophe à l'ouest du n° xx1 (AE), sans aucune allusion à un espace de parcage le n° xx3 de la CPPE X _____. Ce volet de l'affaire n'a été abordé qu'à partir de la lettre du 24 novembre 2015 de E _____ SA aux Services techniques communaux à qui elle signalait la possibilité d'installer sur le n° xx3, grâce au contrat de servitude du 12 octobre 1965, les 3 places de stationnement dessinées sur le plan n° yy1/yyyy du 9 novembre 2015. Leur nombre a passé à 4 dans la « solution alternative provisoire » ressortant du plan n° yy1/aaa du 29 novembre 2016, commenté dans la lettre du 29 novembre 2016 de l'architecte du projet aux Services techniques, à qui il expliquait que cette solution visait à « satisfaire l'exigence des 20 places de parc » et que Y _____ SA continuait ses pourparlers avec la CPPE X _____. Cette précision dénotait clairement que la recourante tardait à consentir à la solution provisoire ainsi proposée. Une telle proposition ne pouvait, en conséquence, être assimilée à une demande d'autorisation d'un projet de places de parc sur le n° xx3 qui aurait été distinct du projet de bâtiment sur le n° xx1 (NE), ou qui en aurait été un complément. Dans cette hypothèse, la requête aurait, en effet, dû être signée par la CPPE X _____ en sa qualité de propriétaire du n° xx3 (art. 31 al. 2 aOC), ce qu'elle n'avait pas encore accepté. Cela étant, la proposition qu'illustrait le plan n° yy1/aaa du 29 novembre 2016 ne pouvait raisonnablement se comprendre que dans le contexte de la demande d'autorisation du projet de Y _____ SA sur le n° xx1 (NE). Elle ne pouvait s'interpréter comme étendant ce projet sur le n° xx3 de la CPPE X _____.
Corrélativement, l'autorisation de bâtir du 16 décembre 2016 ne permettait, en réalité, aucun ouvrage sur le n° xx3.

- 8 -

E. 4

Le Conseil d'Etat a abouti à une opinion contraire parce qu'il a vu dans le plan n° yy1/aaa du 29 novembre 2016 l'expression d'une modification du projet initial du constructeur. Cette modification aurait consisté à prévoir 4 places de stationnement sur le n° xx3. Elle aurait été passée à tort sous silence dans l'avis d'enquête publique paru au B. O. n° xxx du xxx 2022, informalité qui ne suffisait néanmoins pas à justifier l'omission de la CPPE X _____ de former opposition au projet ainsi modifié (p. 3, 3ème § du prononcé attaqué). C'est oublier que ce plan du 29 novembre doit se lire parallèlement à la lettre du même jour de l'architecte du projet, qui relevait un désaccord, au moins temporaire, de la CPPE X _____ quant à l'aménagement sur le n° xx3 de places de parc desservant un hôtel-restaurant sur le n° xx1 (NE). Or, tant que ce désaccord subsistait, une extension sur le

n° xx3 du projet de l'intimée sur le n° xx1 (NE), ne rimait à rien : elle risquait de déboucher sur un refus d'autorisation fondé sur l'absence de signature du propriétaire de la CPPE X _____ (art. 31 al. 2 aOC).

E. 5

Il s'ensuit que les travaux dénoncés en 2020 par la recourante n'avaient pas été autorisés et qu'ils nécessitaient l'ouverture, par le Conseil communal, d'une procédure de remise en état des lieux (art. 2 al. 1 lit. a, 54 al. 1 et 57 LC).

E. 6

L'administration de preuves supplémentaires et l'examen du solde des arguments du Conseil d'Etat, du Conseil communal et de Y _____ SA ne pouvant conduire à un autre résultat, le recours est admis dans le sens de ce qui précède, le prononcé entrepris est annulé, la cause est renvoyée au Conseil communal afin qu'il applique l'art. 57 LC (art. 80 al. 1 lit et 60 al. 1 LPJA).

E. 7

Y _____ SA paiera un émolument de justice de 1500 fr., débours inclus. Sa quotité est arrêtée en fonction des critères légaux codifiant les règles générales d'équivalence et de couverture des frais (art. 3, 11, 13, 25 de la loi du 11 février 2009 fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives - LTar ; RS/VS 173.8). Les dépens sont refusés à la prénommée (art. 91 al. 1 LPJA) ; elle en versera à la CPPE X _____, à hauteur de 2500 fr., débours et TVA compris ; leur montant est calculé au tarif légal (y c. TVA), compte tenu du volume de travail effectivement nécessaire, au stade des deux recours, pour une défense adéquate de la créancière par son avocat, et des autres critères usuels (art 91 al. 1 et 2 LPJA ; art. 4, 27, 39 LTar).

- 9 -