

VS_GERICHTE A1 21 198 vom 18. Mai 2022

VS Kantonsgericht, 2022-05-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1_21_198

FR: VS_GERICHTE A1 21 198 du 18 mai 2022

IT: VS_GERICHTE A1 21 198 del 18 maggio 2022

Regeste

A1 21 198 ARRÊT DU 18 MAI 2022 Tribunal cantonal du Valais Cour de droit public
Composition : Christophe Joris, président ; Jean-Bernard Fournier et Thomas Brunner, juges ; Eugénie Fardel, greffière ad hoc, en la cause X _____ SA, recourante, représentée par Maître Emmanuel Crettaz, avocat à Sierre contre CONSEIL D'ETAT DU VALAIS, à Sion, autorité attaquée, Y _____ et Z _____, tiers concerné, représentés par Maître Jean-Paul Salamin, avocat à Sierre, ADMINISTRATION COMMUNALE D'A _____, à Vissoie, autre autorité (Construction & urbanisme) recours de droit administratif contre la décision du 18 août 2021

Erwägungen

E. 27

octobre 2021. La demande de la recourante en ce sens est ainsi satisfaite (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA). 2.1 Dans un premier grief, la recourante soutient que les travaux n'ont été entrepris que sur la partie du mur dont elle est propriétaire et qu'en conséquence, Y _____ et Z _____ ne devaient nullement signer la demande d'autorisation de construire au sens de l'art. 39 al. 4 LC. 2.2 Une demande d'autorisation de construire requiert le respect d'un certain nombre de conditions formelles. En particulier, l'exigence de signature de la demande d'autorisation par le propriétaire du fonds, prévue à l'art. 39 al. 4 LC, est une condition de validité de la requête et non pas une simple règle d'ordre (ACDP A1 11 113 du 1er septembre 2011 consid. 6a ; RVJ 1991 p. 37 consid. 6b, 1997 p. 55 s.). Comme l'a indiqué le Conseil d'Etat à juste titre, cette exigence tend à éviter que les autorités

- 12 - concernées ne se prononcent sur des projets qui ne pourront manifestement jamais se réaliser. Ainsi, le consentement de tous les copropriétaires est indispensable pour la délivrance d'une autorisation de construire (ACDP A1 12 159 du 11 janvier 2013 consid. 2.3). L'art. 142 al. 1 de la loi d'application du code civil suisse du 24 mars 1998 (LACC ; RS/VS 211.1) présume le régime de la mitoyenneté pour les murs, fossés, arbres et clôtures établis sur la limite. Cette présomption est toutefois renversée, lorsque les fonds ne sont pas de niveau et que le mur soutient le terrain le plus élevé, auquel cas celui-ci est censé appartenir exclusivement au propriétaire du fonds que le mur soutient (cf. art. 142 al. 3 LACC). 2.3 A titre liminaire, il convient de relever que c'est à bon droit que la commune a soumis les travaux entrepris à l'arrière du chalet à autorisation de construire. En effet, l'affectation du réduit, destiné initialement au rangement, a été changée. Il ressort des plans déposés à l'appui de la demande d'autorisation de construire que cette « annexe » - sans accès direct avec l'intérieur du chalet - servirait de cuisine et de douche, augmentant ainsi la surface habitable du chalet. En raison de ce changement d'affectation du réduit et de l'agrandissement du chalet, les travaux entrepris étaient, sans équivoque, assujettis à

autorisation de construire (art. 34 LC et 18 al. 2 let. b OC). En l'occurrence, le mur de soutènement soutient la parcelle de Y _____ et Z _____ qui se situe environ quatre mètres au-dessus de la parcelle de la recourante. Ce mur est ainsi censé leur appartenir exclusivement, la présomption de mitoyenneté étant renversée (cf. art. 142 al. 3 LACC). Toutefois, la recourante n'a pas démontré en être propriétaire, au moyen par exemple d'un extrait du registre foncier. De plus, compte tenu des dispositions précitées, le plan déposé par la recourante le 10 mars 2020, duquel il ressort qu'une étroite bande du mur de soutènement se situe sur la parcelle n° xx1, n'établit nullement une quelconque propriété de X _____ SA sur ce mur. Ainsi, on ne saurait suivre la recourante lorsqu'elle soutient que la signature de Y _____ et Z _____ n'était pas nécessaire, car les travaux ont été effectués seulement sur la partie du mur de laquelle elle était propriétaire. A l'inverse, les propriétaires de la parcelle n° xx2 devaient signer la demande d'autorisation de construire, ou à tout le moins donner leur consentement. Or, la recourante n'apporte pas non plus la preuve que tel aurait été le cas. Elle ne le prétend d'ailleurs pas. Les opposants affirment quant à eux de manière constante qu'ils n'ont jamais autorisé les travaux entrepris sur le réduit situé à l'arrière du chalet. Par ailleurs, l'autorisation signée en juin 2005 par Y _____ et Z _____ permettait uniquement de « fixer la

- 13 - charpente et poser la chéneau du réduit à construire sur le mur de soutènement ». Sur le vu de cette description précise, on ne saurait en déduire un accord global pour tous travaux effectués sur la parcelle n° xx1. Dès lors que les copropriétaires du mur de soutènement n'ont aucunement manifesté l'intention de donner leur aval, c'est à bon droit que le Conseil d'Etat a retenu que les travaux réalisés sur la propriété de Y _____ et Z _____ ne pourraient être réalisés. Partant, mal fondé, ce grief doit être rejeté. Ces considérations scellent déjà le sort du recours. La Cour de céans va néanmoins examiner succinctement les autres griefs soulevés par la recourante. 3.1 Dans un deuxième grief, la recourante relève qu'en procédant à une juste pesée des intérêts, le Conseil d'Etat aurait dû constater que l'intérêt de X _____ SA était prépondérant par rapport à l'intérêt privé de Y _____ et Z _____ ainsi qu'à l'intérêt public de la commune. En effet, de son avis, les travaux réalisés ne portent pas lourdement atteinte au droit des intimés, dans la mesure où ils sont très peu touchés par les modifications, celles-ci ayant été intégralement réalisées sur la parcelle de la recourante, respectivement sur la portion du mur lui appartenant. Elles n'entraînent donc aucune gêne - visuelle ou esthétique - pour les voisins. X _____ SA prétend également que l'annexe avait déjà trouvé le consentement des intimés et que l'indice de construction était scrupuleusement respecté. Or, le Conseil d'Etat s'est appuyé « principalement, voire uniquement, » sur la gravité de la violation des dispositions, élément dont il ne doit être tenu compte que dans le cadre de la procédure de droit pénal au sens de l'art. 61 LC. 3.2 En droit public cantonal des constructions, le régime des droits acquis est réglé par l'art. 5 LC, disposition dont l'alinéa premier permet l'entretien, la transformation, l'agrandissement, la reconstruction ou le changement d'affectation de constructions réalisées conformément au droit, mais devenues contraires aux plans ou aux prescriptions en vigueur. Le droit valaisan table sur la régularité formelle de l'ouvrage existant. Ainsi, les droits acquis peuvent être invoqués à l'endroit de constructions, dès le début, illégales d'un point de vue matériel, mais formellement régulières (ACDP A1 21 38 du 23 novembre 2021 consid. 11.2 et les références citées). L'art. 5 al. 2 LC impose toutefois une pesée des intérêts, dans laquelle la protection du patrimoine bâti et les autres intérêts privés et publics doivent être dûment pris en compte.

- 14 - 3.3 Comme l'a relevé, à juste titre, le Conseil d'Etat, le réduit pourrait théoriquement bénéficier de la garantie des droits acquis, dans la mesure où même s'il est matériellement illégal, sa réalisation avait été autorisée et était ainsi, d'un point de vue formel, régulière. Cela étant, la pesée de intérêts exigée par l'art. 5 al. 2 LC commande de suivre l'avis pertinent du Conseil d'Etat selon lequel aucun élément du dossier n'exclut que les travaux réalisés aux abords et en sous-œuvre du mur de soutènement ne compromettent sa statique. Céans, la recourante ne l'a pas démontré non plus. On ne saurait dès lors la suivre lorsqu'elle affirme que Y _____ et Z _____ ne sont que très peu touchés par les modifications effectuées. Le mur en question soutient leur propriété. En cas de mouvement de celui-ci, il existe un risque non négligeable que leur parcelle s'affaisse. Par ailleurs, la recourante erre lorsqu'elle prétend que les travaux ont été intégralement réalisés sur sa parcelle et qu'ils avaient trouvé le consentement des intimés (cf. supra consid. 2.3). Hormis l'intérêt public au respect du droit, l'intérêt de la collectivité publique à la sécurité est également capital en l'espèce. Or, les travaux entrepris par la recourante compromettent la stabilité de la parcelle n° xx2, créant ainsi une situation dangereuse, en particulier eu égard à la route située en contre-haut. Par conséquent, l'intérêt de la recourante à bénéficier de l'autorisation de construire pour les travaux effectués ne saurait l'emporter sur ceux précités de la collectivité publique et des intimés. Partant, mal fondé, ce grief doit également être rejeté. 4.1 Dans un troisième grief, la recourante soutient encore que l'autorisation de construire devait en tout état être accordée, dans la mesure où le projet respecte toutes les dispositions légales. 4.2 La commune de A _____ est née de la fusion de plusieurs communes le xxx 2009. Dans l'attente de l'établissement de son propre règlement des constructions, ceux des anciennes communes restent en vigueur. Ainsi, il convient de se référer au RCCZ de la commune de D _____. Conformément au tableau annexé à l'art. 50 RCCZ relatif au règlement des zones, les bâtiments sis en zone d'habitations individuelles 0.30 doivent respecter une distance équivalant à la moitié de la hauteur de la façade, mais au minimum 5 mètres pour les faces ouest et sud et d'au moins 3 mètres pour les côtés orientés vers le nord et l'est. Or, in casu, la façade orientale de l'annexe se situe en limite de propriété et empiète même sur la parcelle voisine. Les dispositions en lien avec la distance aux limites ne sont ainsi pas respectées. Pourtant, aucune

- 15 - dérogation n'a été sollicitée. Il ne ressort pas non plus du dossier que la parcelle n° xx2 fasse l'objet d'une servitude de non-bâtir. C'est donc en vain que la recourante prétend que son projet ne contrevient à aucune disposition légale. Au surplus, les travaux entrepris constituent un agrandissement du chalet. Le respect du coefficient d'utilisation du sol de 0.3 n'a toutefois pas été établi. Partant, mal fondé, ce grief doit également être rejeté. 5. Il ressort des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté. L'issue du litige commande donc de faire supporter les frais de la cause à la recourante. Ceux-ci, fixés principalement sur le vu des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, sont arrêtés à 1500 fr. (art. 89 al. 1 LPJA ; art. 3 al. 3, 11, 13 al. 1 et 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 lui sont refusés ; elle versera à ce titre 1200 fr. à Y _____ et Z _____, le montant (TVA comprise) de cette indemnité correspondant au travail effectué par leur conseil, à savoir une détermination motivée de quatre pages (art. 91 al. 1 et 2 LPJA ; art. 4, 27 et 39 LTar).

- 16 -

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.