

# **BGer 1C\_256/2018 vom 31. Januar 2019**

Bundesgericht, 2019-01-31, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_256\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_256_2018)

FR: TF 1C\_256/2018 du 31 janvier 2019

IT: TF 1C\_256/2018 del 31 gennaio 2019

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Dirigé contre une décision finale ( art. 90 LTF ) prise en dernière instance cantonale ( art. 86 al. 1 let . d LTF) dans le domaine du droit public des constructions (cf. art. 82 let. a LTF ), le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF , aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'étant réalisée. Les recourants, voisins directs de la parcelle sur laquelle est projetée la construction, sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué et ont un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de celui-ci. Ils disposent dès lors de la qualité pour recourir devant le Tribunal fédéral au sens de l' art. 89 al. 1 LTF . Il y a ainsi lieu d'entrer en matière.

### **E. 2**

Les pièces nouvelles produites par les intimés à l'appui de leur mémoire-réponse qui sont postérieures à l'arrêt entrepris sont d'emblée irrecevables (cf. ATF 143 V 19 consid. 1.2 p. 23 et les arrêts cités).

### **E. 3**

Les recourants débutent leur écriture par un " résumé des faits ", sans toutefois exposer en quoi l'état de fait de l'arrêt attaqué aurait été établi de manière manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF , ni en quoi la correction du vice serait susceptible d'influer sur le sort de la cause ( art. 97 al. 1 LTF ). Le Tribunal fédéral ne prend dès lors pas en considération la version présentée par les recourants et s'en tient aux constatations de l'arrêt cantonal.

### **E. 4**

Les recourants soutiennent que l'instance précédente aurait fait preuve d'arbitraire en considérant que l'art. 118 de la loi [du canton de Vaud] du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) excluait l'application de l'art. 69 RC, disposition communale spécifique précisant ce qu'il faut entendre par " Début des travaux ". Ils font également valoir que la cour cantonale aurait appliqué, respectivement interprété arbitrairement l'art. 118 LATC.

#### **E. 4.1**

Le Tribunal fédéral ne revoit l'interprétation et l'application du droit cantonal - et a fortiori communal - que sous l'angle de l'arbitraire. Une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou lorsqu'elle contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Le Tribunal fédéral n'a pas à déterminer quelle est l'interprétation correcte que l'autorité cantonale aurait dû donner des dispositions applicables; il doit uniquement examiner si l'interprétation qui a été faite est défendable. Par conséquent, si celle-ci ne se révèle pas déraisonnable ou manifestement

contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation cantonale en cause, elle sera confirmée, même si une autre solution paraît également concevable, voire préférable. De plus, il ne suffit pas que les motifs de la décision attaquée soient insoutenables, encore faut-il que cette dernière soit arbitraire dans son résultat (cf. ATF 141 IV 305 consid. 1.2 p. 308 s.; 140 III 16 consid. 2.1 p. 18 s.). Dans ce contexte, les recourants sont soumis aux exigences accrues de motivation de l'art. 106 al. 2 LTF.

#### **E. 4.2**

Selon l'art. 118 al. 1 et 2 LATC, le permis de construire est périmé si, dans le délai de deux ans dès sa date, la construction n'est pas commencée; la municipalité peut en prolonger la validité d'une année si les circonstances le justifient.

#### **E. 4.3**

S'agissant du premier grief relatif au refus d'appliquer l'art. 69 RC, la cour cantonale a relevé que, selon une jurisprudence relativement ancienne - rendue sous l'empire de l'ancienne loi sur la police des constructions du 5 février 1941 - jamais modifiée depuis lors, les communes étaient compétentes pour définir la notion de commencement des travaux. Elle avait toutefois relevé à plusieurs reprises qu'il n'était pas certain que cette jurisprudence doive être maintenue: la notion de " commencement des travaux ", déterminante pour la péremption du permis de construire au sens de l'art. 118 LATC, faisait partie des règles formelles fixées par le droit cantonal et ne semblait pas pouvoir faire l'objet d'une disposition communale qui lui donnerait un contenu différent. Concéder une telle liberté aux communes revenait en définitive à les autoriser à modifier librement le délai de deux ans prévu par l'art. 118 LATC. Enfin, accorder pareille faculté aux communes introduisait une complexité et une incertitude dommageables pour les justiciables confrontés à une application de l'art. 118 LATC. Selon l'autorité précédente, il convenait par conséquent d'examiner la question du commencement des travaux et de la péremption du permis de construire exclusivement au regard de l'art. 118 LATC et de la jurisprudence y relative.

Ainsi, l'autorité cantonale, qui se fonde sur une norme légale formelle, considère que la péremption du permis de construire est réglée exclusivement par le droit cantonal, faisant valoir en outre l'insécurité juridique qui résulterait d'une interprétation laissant cette compétence aux communes. L'argumentation des recourants, qui se réfèrent de façon générale à l'art. 47 LATC sans dire en quoi cette norme s'opposerait précisément au raisonnement précité, ne fait pas apparaître insoutenable l'analyse de l'autorité précédente. Il en va de même du grief lié à une prétendue imprécision de la jurisprudence cantonale en ce domaine; il ne concerne en effet pas la question de la détermination de la base légale, mais celle de son interprétation. En réalité, les recourants se bornent à opposer leur propre opinion à celle de la cour cantonale, ce qui est irrecevable en matière d'examen de la violation de l'interdiction de l'arbitraire. Ce grief des recourants ne peut dès lors être qu'écarté, le caractère arbitraire de l'analyse juridique de la cour cantonale n'étant pas démontré.

#### **E. 4.4.1**

Il y a lieu dès lors d'examiner le deuxième grief des recourants, soit celui d'une interprétation, respectivement d'une application arbitraire de l'art. 118 al. 1 LATC. A cet égard, la cour cantonale a constaté, en substance, que les intimés avaient obtenu en février 2015 un crédit de construction de 400'000 fr. auprès d'un établissement bancaire, qu'ils avaient fait procéder au mois de mai 2015 à un constat avant travaux du mur sud

surplombant le domaine public par un bureau d'ingénieurs et qu'une grue de grande taille avait été installée le 8 juillet 2015. Elle a en outre déduit des différentes factures - d'un montant totalisant plus de 250'000 fr. - produites par les intimés (relatives notamment à des travaux d'installation du chantier, à des travaux de démolition, à des terrassements, au transport et à l'évacuation de terres et de matériaux, à l'installation de micropieux pour le socle de la grue et à des travaux préparatoires) ainsi que des procès-verbaux de rendez-vous de chantier, que l'entreprise F.\_\_\_\_\_ était active sur le chantier depuis le mois de juin 2015 et que cette entreprise, ainsi que les autres mises en oeuvre, suivaient un planning des travaux préalablement établi. Sous l'angle objectif, la cour cantonale a jugé que des opérations aussi complexes et coûteuses devaient a priori être considérées comme un commencement des travaux. De plus, l'entreprise générale F.\_\_\_\_\_ avait été active durant plusieurs semaines sur le chantier en juin-juillet 2015. Il apparaissait ainsi difficile de contester que les travaux avaient objectivement débuté à ce moment-là. Cela étant, l'autorité inférieure a relevé que, la " volonté sérieuse " de commencer lesdits travaux avant la péremption du permis de construire était de toute manière établie au plan subjectif, de sorte que la question de savoir si, objectivement, des travaux de construction avaient été réalisés en juin-juillet 2015 ou si on était uniquement en présence d'opérations préparatoires préalables au commencement des travaux comme le soutenaient les recourants, souffrait finalement de demeurer indéterminée. La cour cantonale est ainsi parvenue à la conclusion que c'était à juste titre que la municipalité avait considéré que le permis de construire n° 45/2012 n'était pas périmé en application de l'art. 118 al. 1 LATC.

#### **E. 4.4.2**

Les recourants affirment que le fait de substituer la seule " volonté sérieuse " des constructeurs au commencement effectif des travaux apparaît en contradiction avec l'art. 118 LATC. Ils ajoutent que cette interprétation serait " totalement contreproductive pour les voisins " en ce sens qu'ils seraient bien en peine de sonder cette " volonté sérieuse " des constructeurs ou de la vérifier par des moyens tangibles et objectifs. Selon eux, l'art. 118 LATC imposerait l'existence d'un élément objectif. Cette argumentation ne conduit pas à considérer le raisonnement de la cour cantonale comme arbitraire. En effet, les juges cantonaux n'ont en l'occurrence pas substitué l'élément subjectif à l'élément objectif. Ils ont laissé indéterminée la question de la réalisation de l'élément objectif pour retenir l'existence de l'élément subjectif. En ce qui concerne ce dernier, ils l'ont considéré comme établi en se fondant sur les faits, eux, objectifs, mentionnés ci-dessus (cf. supra consid. 4.4.1), soit des travaux d'une importance significative, entrepris à temps, facturés pour des montants substantiels. S'agissant de l'arrêt 1C\_587/2017 du 19 mars 2018 auquel les recourants se réfèrent, on ne discerne pas ce qu'ils entendent en déduire; en effet, dans ce cas, le Tribunal fédéral a jugé que le grief tiré de l'application arbitraire du droit cantonal était irrecevable, s'agissant de l'appréciation de la cour cantonale qui a considéré que les travaux préparatoires n'équivalaient pas à un commencement du chantier et que les investissements déjà réalisés ne pouvaient fonder une volonté sérieuse de commencer les travaux, respectivement que son appréciation circonstanciée n'apparaissait pas arbitraire.

En outre, le Tribunal fédéral a déjà admis le caractère non arbitraire de la prise en compte d'un élément subjectif par le Tribunal cantonal vaudois dans l'examen des conditions de l'art. 118 al. 1 LATC, cette autorité se montrant sévère quant à la preuve de cette intention sérieuse de poursuivre la construction de l'immeuble, dès lors que la prise en compte de cet élément subjectif constitue un assouplissement des exigences posées par la loi (arrêt

1C\_487/2017 du 5 juillet 2018 consid. 3.3; cf. également arrêts 1C\_150/2008 du 8 juillet 2008 consid. 3.3; 1P.142/1993 du 8 juin 1993 consid. 3b). Il a ajouté qu'il permettait de tenir compte des difficultés dans la réalisation de l'ouvrage que peut rencontrer le constructeur, notamment dans le cas de constructions importantes, lorsque celui-ci peut établir son intention sérieuse de mener à bien son projet (arrêt 1P.142/1993 précité consid. 3b).

En définitive, l'application, respectivement l'interprétation défendue par la cour cantonale ne s'avère pas déraisonnable au point d'apparaître insoutenable, étant rappelé qu'il n'y a pas arbitraire du seul fait qu'une autre solution que celle de l'autorité précédente apparaît comme concevable, voire préférable.

#### **E. 4.5**

Les recourants posent ensuite la question de la durée de validité du permis de construire si l'on se fonde sur la " seule volonté sérieuse du constructeur ". D'après les recourants, la disparition de ce critère subjectif deux ans après la délivrance du permis de construire devrait permettre de constater sa péremption; or, en l'espèce, la " volonté sérieuse " des constructeurs aurait disparu, à la fin février 2016. L'art. 118 al. 3 LATC - au sujet duquel la cour cantonale s'est prononcée au considérant 7 de sa décision - permet toutefois de répondre à ces interrogations en ce sens qu'il prévoit notamment que le permis de construire peut être retiré si, sans motifs suffisants, l'exécution des travaux n'est pas poursuivie dans les délais usuels. Les recourants n'évoquent toutefois aucune critique recevable au sujet de l'application de cette dernière disposition.

#### **E. 4.6**

En résumé, les recourants ne démontrent pas en quoi le Tribunal cantonal aurait arbitrairement exclu d'appliquer l'art. 69 RC ni qu'il aurait interprété et appliqué l'art. 118 al. 1 LATC d'une manière qui puisse être qualifiée d'arbitraire au sens de la jurisprudence susmentionnée. Plus particulièrement, il n'apparaît pas que la cour cantonale ait fait preuve d'arbitraire en considérant, au vu des multiples pièces produites par les intimés, que les conditions de l'art. 118 al. 1 LATC étaient réalisées. Pour le surplus, les recourants ne soulèvent aucun grief recevable s'agissant de l'art. 118 al. 3 LATC, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'examiner plus avant cette question ( art. 106 al. 2 LTF ); cela ne préjuge toutefois en rien de la question de savoir si la péremption du permis de construire est intervenue dans l'intervalle, respectivement si elle pourrait intervenir à l'avenir.

#### **E. 5**

Sur le vu de ce qui précède, le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable. Succombant, les recourants doivent supporter les frais judiciaires, solidairement entre eux ( art. 66 al. 1 et 5 LTF ). La commune obtenant gain de cause dans l'exercice de ses attributions officielles, il n'y a pas lieu de lui allouer des dépens ( art. 68 al. 3 LTF ). En revanche, les recourants verseront des dépens aux intimés, qui ont agi par l'intermédiaire d'un avocat ( art. 68 al. 1, 2 et 4 LTF ).

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