

VD_GERICHTE JL18.026747 vom 12. Februar 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-02-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL18.026747

FR: VD_GERICHTE JL18.026747 du 12 février 2021

IT: VD_GERICHTE JL18.026747 del 12 febbraio 2021

Erwägungen

E. 1.1

La présente procédure se fonde sur les art. 77 et 78 aLATC, lesquels sont abrogés dans la version actuelle de la LATC. L'art. 78 aLATC prévoit que l'action intentée contre l'autorité qui a refusé un permis de construire est soumise à la procédure en matière d'expropriation matérielle, au sens des art. 116 ss LE (loi vaudoise du 25 novembre 1974 sur l'expropriation ; BLV 710.01). Dès lors que ces

- 11 - dispositions ne prévoient pas le contraire, les règles du Code de procédure civile (CPC ; RS 272) doivent être appliquées à titre supplétif (art. 104 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois ; BLV 211.02]).

E. 1.2

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales (art. 308 al. 1 let. a CPC), pour autant que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

E. 1.3

En l'espèce, l'appel a été formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale rendue dans une cause dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure à 10'000 francs. L'appel est dès lors recevable.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Il offre à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2e éd. 2019, n. 1 ad art. 310 CPC). Celle-ci peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 129, spéc. p. 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., JdT 2010 III 135).

E. 3

- 12 -

E. 3.1

L'appelante reproche à l'autorité précédente de ne pas avoir considéré que les conditions posées par l'art. 78 aLATC étaient réalisées.

E. 3.2

; TF 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2, in SJ 2018 I 21;

- 15 - TF 5A_206/2016 du 1er juin 2016 consid. 4.2.1 ; TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2).

E. 3.2.1

Aux termes de l'art. 78 aLATC, en vigueur jusqu'au 31 août 2018, l'autorité qui refuse un permis de construire en application de l'art. 77 aLATC répond du dommage causé au requérant qui a engagé de bonne foi des frais, notamment d'architecte ou d'ingénieur, pour établir un projet conforme à la réglementation existante. L'action, introduite au lieu de situation de l'immeuble, est soumise à la procédure en matière d'expropriation matérielle ; elle se prescrit par un an dès l'approbation du nouveau plan. La teneur de cette disposition a été reprise par l'actuel art. 48 LATC. Selon l'art. 77 al. 1 aLATC, également abrogé au 31 août 2018 (mais dont la teneur a été reprise par l'actuel art. 47 LATC ; CDAP AC.2019.0386 du 14 octobre 2020 consid. 2c bb), le permis de construire peut être refusé par une municipalité lorsqu'un projet de construction, bien que conforme à la loi, aux plans et aux règlements, compromet le développement futur d'un quartier ou lorsqu'il est contraire à un plan ou à un règlement d'affectation communal ou intercommunal envisagé, mais non encore soumis à l'enquête publique. Dans les mêmes conditions, le département peut s'opposer à la délivrance du permis de construire par une municipalité lorsqu'un plan cantonal d'affectation ou une zone réservée sont envisagés. La décision du département lie l'autorité communale. Il résulte de la lecture de l'art. 78 aLATC que les conditions posées par cette disposition pour obtenir réparation d'un dommage causé par un refus de permis sont que des frais aient été engagés de bonne foi pour établir un projet, que ce projet soit conforme à la réglementation existante, que le refus de l'autorité soit fondé sur l'art. 77 aLATC et que ce refus soit dans un rapport de causalité avec les frais engagés de bonne foi.

E. 3.2.2

Le fardeau de la preuve des faits permettant de constater que chacune de ces conditions est réalisée incombe à la demanderesse en

- 13 - application de la règle de l'art. 8 CC, selon laquelle chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (TF 4A_594/2009 du 27 juillet 2010 consid. 3.2 ; TF 2A.212/2006 du 9 octobre 2006 consid. 2.1; TF 4C.408/2005 du 1er juin 2006 consid. 5 ; ATF 130 III 478 consid. 3.3). Ce principe est également applicable en procédure d'expropriation (dans ce sens TF 1E.13/2002 du 2 décembre 2002 consid. 4), applicable ici (art. 78 aLATC).

E. 3.3

Il résulte de ce qui précède que le droit de l'appelante à l'indemnité requise dépend en premier lieu de savoir si le projet soumis et refusé était conforme à la loi, aux plans et aux règlements.

E. 3.3.1

L'appelante nie en vain qu'une telle condition soit requise. Celle-ci ressort pourtant clairement des art. 77 et 78 aLATC, comme des art. 47 et 48 LATC (ATF 112 Ib 105, JdT 1988 I 394 ; consid. 6.a). Il tombe en outre sous le sens qu'une municipalité ne saurait être tenue d'indemniser les frais engagés pour un projet non conforme à la loi au motif que celui-ci compromettrait également le développement futur d'un quartier ou lorsqu'il serait contraire à un plan ou à un règlement d'affectation communal ou intercommunal envisagé. Soutenir le contraire permettrait d'être indemnisé alors même que le projet soumis aurait de toute façon dû être refusé car il n'était pas conforme, ce qui ouvrirait clairement la voie à des abus. L'arrêt rendu le 1er novembre 1991 par le Tribunal administratif du Canton de Vaud (AC.1990.6376), cité par l'appelante, va d'ailleurs également dans ce sens en retenant, ad consid. 1 let. e, que c'est « le tribunal d'expropriation saisi de l'action en indemnisation de l'art. 78 [a]LATC » qui devra, le cas échéant, trancher la question de la conformité du projet litigieux. C'est bien que ladite conformité est une condition à l'indemnisation prévue par l'art. 78 aLATC. La mention « le cas échéant » doit à cet égard être comprise comme le fait que la conformité n'étant qu'une des conditions cumulatives posées par l'art. 78 aLATC, si une autre manque, il ne sera pas nécessaire d'examiner la conformité du projet.

- 14 -

E. 3.3.2

A cet égard, on ne saurait non plus suivre l'appelante lorsqu'elle soutient que, dans le cas d'espèce, en invoquant l'art. 77 aLATC, la Municipalité aurait admis que le projet était conforme. La décision du 8 août 2017 refusant le permis de construire indique certes qu'elle se fonde sur l'art. 77 aLATC. Elle précise toutefois expressément et clairement, en fin de décision, qu'au vu de ce qui précède, la Municipalité « n'a pas à examiner nécessairement la réglementarité et la bonne exécution du projet, ces questions pouvant demeurer ouvertes à ce stade ». Soutenir dans de telles conditions que par la décision du 8 août 2017 l'intimée aurait « effectivement considéré » que le projet était « réglementaire » est téméraire.

E. 3.3.3

Cela dit, l'autorité précédente a examiné, à juste titre comme le prescrit l'arrêt du Tribunal administratif du Canton de Vaud susmentionné (AC 1990.6376), la réalisation de la conformité du projet, soit l'une des conditions nécessaires à l'octroi d'une indemnité fondée sur l'art. 78 aLATC. Se fondant sur l'expertise judiciaire réalisée dans le cadre de la procédure de première instance, elle a conclu que le projet déposé à l'enquête publique par l'appelante ne respectait pas la réglementation en vigueur au moment de son dépôt et ce sur au moins huit aspects différents (cf. consid. B.12 supra). Pour autant que nécessaire, l'expert a conclu que le projet n'était pas réglementaire et ne pouvait pas être autorisé. L'autorité précédente a expressément retenu cet élément comme l'un des éléments conduisant, à lui seul, au rejet de la demande d'indemnisation de l'appelante.

E. 3.3.4

Conformément à l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, l'appelant doit ainsi démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée, et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 confirmé ad ATF 141 III 569 consid. 2.3 ; également TF 4A_74/2018 du 28 juin 2018 consid.

E. 3.3.5

En l'occurrence, le projet ne pouvait être considéré comme conforme à la loi, aux plans et aux règlements – condition nécessaire pour obtenir une indemnité – que si l'ensemble des défauts retenus ci-dessus avait été infondé. Il appartenait donc à l'appelante de démontrer que l'appréciation de l'autorité précédente, retenant de nombreuses irrégularités imposant le rejet du projet et partant de la demande d'indemnité, était erronée. L'appelante, après avoir contesté – à tort – qu'il s'agit d'une condition posée à l'art. 78 aLATC, n'a toutefois présenté aucune argumentation afin de contester l'appréciation de l'autorité de première instance sur ce point, pourtant décisive pour le sort de la demande. Dans cette mesure, son argumentation est insuffisante et, faute de motivation, l'autorité de céans n'a pas à revoir cette appréciation sur ce point, qui scelle le sort de la demande. Au demeurant, ladite appréciation ne prête pas flanc à la critique puisqu'elle se fonde sur une expertise qui retient de manière claire et convaincante de très nombreuses irrégularités alors qu'une seule d'elles pouvait suffire à fonder l'irrégularité du projet et donc son rejet.

E. 3.3.6

Ce qui précède conduit au rejet de l'appel, dans la mesure de sa recevabilité, sans que les autres griefs soulevés par l'appelante aient besoin d'être examinés.

E. 3.3.7

On relèvera à toutes fins utiles que le grief de violation de l'art. 26 al. 2 Cst. est dépourvu de consistance au vu des circonstances du cas d'espèce. On ne saurait en effet ici parler d'expropriation matérielle du propriétaire par le fait que le projet de construction qu'il souhaitait voir réaliser n'a pas reçu l'aval de la commune alors que ledit projet ne respectait intrinsèquement pas de nombreuses règles en matière de construction. Un refus d'autoriser une construction non conforme ne saurait être assimilé à un sacrifice de la part du propriétaire.

- 16 -

E. 3.3.8

De même, l'argument de l'appelante selon lequel elle se serait fondée de bonne foi sur les assurances données par les représentants de l'intimée quant à la réalisation effective du projet pour engager des frais importants ne convainc pas. En effet, l'appelante n'apporte pas la preuve que les représentants de l'intimée auraient fourni de telles assurances mais se contente de répéter les propos d'X._____ et de M._____ selon lesquels la problématique du déclassement n'aurait jamais été abordée, ce qui ne constitue pas une preuve de son allégation. Ces déclarations n'ont au demeurant pas été retenues dans l'état de fait compte tenu de l'implication et de l'intérêt des prénommés dans le litige. A l'inverse, comme l'ont relevé les premiers juges, il est établi que M._____, qui agissait en qualité de représentant de l'appelante, savait qu'un changement législatif était en cours et connaissait la problématique du surdimensionnement des communes vaudoises. Cette problématique faisait d'ailleurs l'objet d'un article paru le 22 mai 2015 dans le quotidien 24 Heures et y était illustrée par une carte du canton sur laquelle la C._____ était qualifiée de commune surdimensionnée. Il convient par ailleurs de souligner la teneur du chiffre 13 de l'acte notarié de vente et d'achat du 15 juin 2015 qui réserve expressément le cas de déclassement ou de changement de zone de la parcelle, en ce sens que l'acte serait alors caduc de plein droit. Cette clause de réserve démontre également que cette problématique avait été évoquée au moment de l'achat et l'appelante ne peut pas soutenir de bonne foi

qu'elle ne pouvait pas s'attendre à un déclassement. La demanderesse était d'ailleurs selon toute vraisemblance particulièrement attentive à toute éventualité qui pouvait entraver l'évolution de ce projet puisqu'elle avait été créée uniquement dans le but de le réaliser. Aussi, faute pour l'appelante de réaliser la condition de bonne foi posée par l'art. 78 aLATC, le rejet de la demande par les premiers juges se justifiait également pour ce motif.

- 17 -

E. 4

En définitive, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 in fine CPC, et le jugement attaqué confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'057 fr. (art. 62 al. 1 in fine TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et qui en a déjà fait l'avance. Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à déposer une réponse.

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