

VD_OMNI AC.1992.0058 vom 8. Februar 1993

VD Tribunal cantonal, 1993-02-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1992.0058

FR: VD_OMNI AC.1992.0058 du 8 février 1993

IT: VD_OMNI AC.1992.0058 del 8 febbraio 1993

Regeste

Ohl-Davaine c/Mun. Nyon | Péremption du permis de construire en raison de l'absence de commencement des travaux; atténuation de la jurisprudence CCRC relative à la notion de commencement des travaux.

Erwägungen

E. 21

février 1992, soit quelque dix jours après que l'entreprise Brunet Constructions SA a exécuté les premiers travaux. Cette solution va tout à fait dans le sens de la jurisprudence établie en rapport avec l'ancien art. 87 al. 1 LCAT, dont le texte est identique à celui de l'art. 118 al. 1 LATC, dans laquelle la CCRC a estimé que le délai fixé par cette disposition doit être considéré comme une durée utile durant laquelle le constructeur peut conduire les travaux (RDAF 1984 p. 155). 3. Selon l'art. 118 LATC, le permis de construire est périmé si, dans le délai d'une année dès sa date, la construction n'est pas commencée; la municipalité peut en prolonger la validité d'une année si les circonstances le justifient (al. 1). En outre, le permis de construire peut être retiré si, sans motifs suffisants, l'exécution des travaux n'a pas été poursuivie dans les délais usuels; la municipalité ou, à défaut, le Département des travaux publics peut, en ce cas, exiger la démolition de l'ouvrage et la remise en état du sol ou, en cas d'inexécution, y faire procéder aux frais du propriétaire (al. 2). En l'occurrence, Brunet Constructions SA a procédé à des travaux préparatoires entre le 12 et le 18 février 1992. Il s'agit de déterminer si ces travaux constituent un commencement de la construction au sens de l'art. 118 al. 1 LATC, étant précisé qu'il y a lieu de tenir compte également, en vertu de la jurisprudence précitée (RDAF 1984 p. 155) des travaux que les constructeurs auraient pu encore exécuter entre le 18 février (date du prononcé de l'effet suspensif provisoire) et le 21 février 1992 (date d'échéance du permis de construire). a) L'art. 118 al. 1 LATC ne définit pas la notion de commencement des travaux. La CCRC a toutefois admis, se fondant sur l'art. 2 de l'ancienne loi sur la police des constructions - disposition qui trouve actuellement son pendant dans l'art. 5 al. 1 LATC - que cette notion peut être définie par les règlements communaux (RDAF 1984 p. 155, 1963 p. 105). En l'absence de disposition communale expresse, comme c'est le cas en l'espèce, la jurisprudence de la CCRC a posé le principe suivant: "Pour déterminer si une construction est commencée, il y a lieu de mettre en regard les travaux faits et l'ouvrage projeté, compte tenu de l'importance de celui-ci et de se reporter à la date de la péremption. Encore faut-il, pour que cela soit possible, que la municipalité intervienne avec diligence sans laisser le constructeur poursuivre de bonne foi des travaux qui ne seraient plus autorisés; la municipalité n'est donc fondée à se prévaloir de la péremption d'un permis de construire que dans un délai raisonnable à partir de la date de péremption ou, ultérieurement, du commencement tardif des travaux. En vertu du principe de la bonne foi en matière

administrative, il appartient à la municipalité d'établir correctement les faits et d'éviter la poursuite d'opérations onéreuses et inutiles. S'agissant de la construction d'un garage-parc souterrain, l'exécution de travaux de terrassement d'une certaine importance constitue un commencement des travaux en l'absence de dispositions communales spécifiques." (RDAF 1974 p. 450) Cette jurisprudence a été confirmée et complétée par un prononcé non publié dans lequel la CCRC, se référant à la thèse de Benoît Bovay (Le permis de construire en droit vaudois, Payot Lausanne, 1986, p. 198; v. plus généralement ATF 117 V 136 consid. 5), a précisé qu'à la constatation objective du début des travaux, s'ajoute un élément subjectif lié à la volonté sérieuse du destinataire du permis de poursuivre l'exécution de celui-ci (prononcé No 5784, G. et N. Lang c. Municipalité de Bussy-Chardonney, du 19 décembre 1988). En règle générale, l'élément objectif et l'élément subjectif sont étroitement liés : comme le relève Bovay dans l'ouvrage précité (p. 198), l'exécution de travaux d'une certaine ampleur, pour lesquels le propriétaire a engagé des frais importants, démontre son intention sérieuse de poursuivre la construction. Il apparaît toutefois que, dans certaines circonstances, le constructeur peut être habité de la même intention, bien que les travaux ne se situent pas à un stade aussi avancé que ne l'exige la jurisprudence de la CCRC. C'est pourquoi, cette jurisprudence doit être nuancée en ce sens que le destinataire du permis doit être autorisé à démontrer par d'autres moyens qu'il possède la volonté sérieuse de poursuivre l'exécution de celui-ci. Une telle preuve sera considérée comme rapportée lorsque, quel que soit l'avancement des travaux à la date de la péremption, le constructeur sera en mesure de produire non seulement un programme des travaux, mais encore les plans de détail, les contrats d'adjudication avec les entreprises de terrassement et de maçonnerie (gros oeuvre), ainsi que l'attestation d'une banque certifiant qu'un crédit de construction a été ouvert pour la réalisation du projet. Ces conditions réalisées, on peut en effet considérer que, vu les engagements pris de part et d'autre et compte tenu des dommages-intérêts importants que le maître de l'ouvrage s'expose à payer en cas de rupture de(s) contrat(s), le risque que les travaux ne se poursuivent pas conformément au programme établi est faible. Si, malgré cela, le constructeur ne respectait pas les délais usuels, la municipalité aurait encore la faculté - qui paraît suffisante - de retirer le permis de construire sur la base de l'art. 118 al. 2 LATC. b) En l'espèce, il est manifeste que les travaux préparatoires réalisés par les constructeurs ne constituent pas un commencement des travaux au sens où l'entend la jurisprudence de la CCRC. En effet, pour un immeuble de l'importance du projet litigieux, on devrait exiger en tous les cas l'achèvement des travaux d'installation du chantier proprement dit et des travaux de terrassement, ainsi que l'engagement des travaux de maçonnerie concernant les fondations. Or, en l'occurrence, à la date d'échéance du permis, aucune de ces phases n'était entamée, les terrassements étant programmés pour la fin mars 1992, l'installation du chantier proprement dit pour la mi-avril 1992, la construction des fondations devant démarrer quant à elle vers la fin mai 1992 (voir programme établi le 12 décembre 1991 par Brunet Constructions SA). c) Reste à examiner si, conformément aux critères énoncés ci-dessus, les constructeurs ont démontré leur intention sérieuse de poursuivre le chantier qui, à la date d'échéance du permis de construire, n'en était qu'au stade des travaux préparatoires. En l'occurrence, les constructeurs ont produit, dans le cadre de l'instruction, un programme prévisionnel des travaux spéciaux et du gros-oeuvre (celui dont il a été question ci-dessus), un document bancaire certifiant qu'Olivier Maus bénéficie d'un crédit de construction permettant de réaliser le projet (lettre du 30 juin 1992 de la Caisse d'Epargne et de Crédit, agence de Nyon), ainsi qu'un contrat conclu le 30 avril 1992, postérieurement à la date de péremption, entre Olivier Maus et Brunet Constructions SA,

portant sur diverses prestations d'architecte, plus précisément sur la "phase du projet" et la "phase préparatoire de l'exécution", mais à l'exclusion de la "phase d'exécution" (selon formulaire SIA no 1002). En revanche, ils n'ont produit aucun contrat d'entreprise relatif à l'exécution des terrassements et à la réalisation des premières phases de la construction proprement dite. Il résulte des explications fournies par Brunet Constructions SA qu'à la suite de la lettre envoyée par Olivier Maus en date du 6 novembre 1991, cette entreprise a procédé à diverses démarches préparatoires qui, en raison de bonnes relations avec le prénommé, ont été effectuées sur la seule base de contacts oraux; qu'en revanche, un contrat "définitif, écrit, d'entreprise générale" ne devait intervenir que postérieurement (cf. lettre de Brunet Constructions SA du 6 juillet 1992). C'est bien la preuve qu'à l'échéance de la validité du permis de construire, un contrat d'entreprise garantissant à tout le moins l'exécution des premières phases de la construction n'était pas parvenu à chef. Un tel contrat n'avait d'ailleurs pas encore été conclu au mois d'août 1992, lorsque le tribunal en a demandé, en vain, la production. Force est dès lors de constater que les constructeurs n'ont pas rempli les conditions énoncées au considérant précédent (ch. 3. a in fine) et n'ont donc pas établi à satisfaction de droit leur intention sérieuse de poursuivre les travaux après l'échéance de la durée de validité du permis de construire. Il s'ensuit que le recours interjeté le 5 juin 1992 doit être admis et la décision de la Municipalité de Nyon du 25 mai 1992 réformée en ce sens que le permis de construire un immeuble administratif avec parking souterrain au lieu-dit "En Marans" (permis no 5423), délivré le 21 février 1990, est périmé.

4. En application de l'art. 55 LJPA, un émolument de justice de Fr. 2'000.- est mis à la charge des constructeurs, Olivier Maus et Jacky Chevallaz, solidairement entre eux. Les recourants, qui obtiennent gain de cause avec l'assistance d'un homme de loi, ont droit à des dépens que le tribunal arrête à Fr. 800.-- et met à la charge des constructeurs, solidairement entre eux.

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