

## **VD\_OMNI AC.1996.0162 vom 15. Oktober 1997**

VD Tribunal cantonal, 1997-10-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.1996.0162](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1996.0162)

FR: VD\_OMNI AC.1996.0162 du 15 octobre 1997

IT: VD\_OMNI AC.1996.0162 del 15 ottobre 1997

### **Regeste**

SANTSCHI Isabelle et crts c/Lausanne | Dépens refusés à l'intimée, qui a très mollement défendu sa décision.

### **Volltext**

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 15.10.1997 AC.1996.0162

SANTSCHI Isabelle et crts c/Lausanne | Dépens refusés à l'intimée, qui a très mollement défendu sa décision.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 15 octobre 1997 sur le recours formé par Isabelle SANTSCHI et consorts, représentés par Me Jacques Ballenegger, avocat à Lausanne contre la décision prise le 10 juillet 1996 par la Municipalité de Lausanne, représentée par Me Jean Anex, avocat à Lausanne, constatant la non-péremption d'un permis de construire délivré à Gérard Matile, représenté par Me Benoît Bovay, avocat à Lausanne. \* \* \* \* \* Composition de la section: M. J.-A. Wyss, président; Mme D.-A. Thalmann et M. R. Morandi, assesseurs. Greffier: M. J.-C. Weill. Vu les faits suivants: A. Le 12 octobre 1992, la Municipalité de Lausanne a autorisé Gérard Matile à construire un bâtiment administratif et d'habitation sur la parcelle no 4391, au chemin du Couchant 46. Le recours formé contre cette décision par Isabelle Santschi et d'autres propriétaires voisins a été retiré dans le cadre d'une convention passée à la faveur d'une audience tenue le 4 juin 1993 (cause AC 92/388). B. Le permis de construire accordé le 12 octobre 1992 n'ayant pas été immédiatement utilisé, il a été prolongé à deux reprises, la dernière fois jusqu'au 10 juin 1996. Le 18 juillet 1996, la municipalité a admis que les travaux pouvaient être réputés commencés dans les délais. C. Isabelle Santschi, Charles Chapuis, Claude Francfort, Jean-Marcel Bataillard, Yves Meylan, Roger Menoud, Lise Pache et Josiane Borel ont recouru contre cette décision, concluant à la péremption définitive du permis de construire délivré à Gérard Matile ainsi qu'à l'interdiction de tous travaux fondés sur ce permis; ils sollicitaient également l'octroi de l'effet suspensif. Cette requête a été rejetée le 2 août 1996, le constructeur étant autorisé à ses risques et périls à poursuivre les travaux incriminés; la décision incidente du 2 août 1996 n'ayant été frappée d'aucun recours, elle est entrée en force. Après s'en être remise à justice tant sur l'effet suspensif que sur le fond, la municipalité a conclu en fin de procédure à l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet du recours; le constructeur propose le rejet du pourvoi. Tentée le 6 février 1997 par le juge instructeur, la conciliation a échoué; à la faveur de cette séance, parties ont admis que le tribunal statue sans qu'il soit tenu de nouvelle audience. Considérant en droit: 1. On peut raisonnablement présumer que, si les travaux litigieux se sont normalement poursuivis au bénéfice de la décision incidente du 2 août 1996, la construction a aujourd'hui atteint un stade avancé; dans cette hypothèse, le permis incriminé aurait d'ores

et déjà déployé ses effets dans une large mesure, en sorte que pourrait sérieusement se poser la question de l'existence d'un intérêt juridique actuel et pratique au recours (voir notamment ATF 118 Ia 46 consid. 3c = JT 1994 I 583; voir aussi ATF 121 IV 345 consid. 1b). A ce propos, les recourants rappellent que la décision incidente n'autorisait la poursuite des travaux qu'aux risques et périls du constructeur : ainsi, selon eux, le recours conserverait sa raison d'être puisqu'une admission de leurs conclusions pourrait exposer le constructeur à un ordre de démolition et de remise en état du sol. Toutefois, comme on le verra, ces questions peuvent demeurer ouvertes ici. 2. Le siège de la matière se trouve à l'art. 118 LATC. Cette disposition prévoit que le permis de construire est périmé si, dans le délai de deux ans dès sa date, la construction n'est pas commencée (al. 1er); la municipalité peut en prolonger la validité d'une année si les circonstances le justifient (al. 2). a) La jurisprudence - qui, soit dit à l'intention des recourants, n'a jamais opéré de distinction entre la notion de construction et celle de travaux - considérait d'abord qu'en l'absence comme en l'espèce de règles expresses de droit communal il fallait, pour déterminer si une construction était commencée, mettre en regard les travaux déjà exécutés par rapport à l'ensemble du projet et se reporter à la date de la péremption (voir notamment RDAF 1974, 450). La jurisprudence a précisé par la suite qu'à la constatation objective du début des travaux s'ajoutait un élément subjectif, tenant à la volonté sérieuse du destinataire du permis de poursuivre l'exécution de celui-ci (voir notamment prononcé de l'ancienne CCRC no 5784 du 19 décembre 1988, G. et N. Lang c/ Bussy-Chardonney; voir aussi B. Bovay, "Le permis de construire en droit vaudois", 2ème éd., Payot Lausanne, 1988, p. 223-224); dans certains cas toutefois, en fonction des circonstances, on pouvait conclure à l'existence de cette volonté même si les travaux n'avaient encore atteint qu'un stade peu avancé. Dans un arrêt du 8 février 1993 confirmé par ATF du 8 juin 1993, le tribunal a dès lors nuancé les principes d'application de l'art. 118 LATC en autorisant le maître de l'ouvrage à démontrer sa volonté sérieuse de construire par d'autres moyens que le degré d'avancement des travaux à la date de péremption du permis : il a considéré que, une fois dépassé le stade de certaines opérations préliminaires (établissement des plans de détail et du programme des travaux, signature des premiers contrats d'adjudication, ouverture d'un crédit de construction notamment), le risque que le constructeur n'utilise pas son permis était faible, compte tenu des conséquences financières d'une renonciation (RDAF 1993, 478). b) Dans le cas particulier, on peut admettre avec les recourants que les travaux n'avaient pas effectivement débuté à l'échéance du 10 juin 1996; au demeurant, le constructeur lui-même ne le conteste pas. A cette date en effet, si certaines opérations préparatoires (sur lesquelles on reviendra plus loin) avaient déjà eu lieu, il paraît en revanche établi que le chantier proprement dit n'avait pas encore été ouvert ni même installé : en d'autres termes, l'élément objectif d'un commencement des travaux faisait défaut à la date de péremption du permis. c) Toutefois, comme on l'a vu sous lit. a ci-dessus, la jurisprudence autorise maintenant le maître de l'ouvrage à démontrer sa volonté sérieuse de construire par d'autres moyens que le degré d'avancement des travaux à la date de péremption du permis : en effet, si à ce stade elle est démontrée à satisfaction de droit, l'intention du constructeur d'utiliser son autorisation de bâtir peut raisonnablement être considérée comme irréversible. Autrement dit, contrairement à l'opinion exprimée par les recourants, l'élément subjectif peut fort bien se substituer à l'élément objectif; au demeurant, si dans l'espèce précitée jugée en 1993 le tribunal avait en définitive conclu à la péremption du permis alors incriminé, c'est bien après avoir constaté successivement que les travaux n'avaient pas débuté matériellement, puis que les indices de la volonté de construire n'étaient pas davantage démontrés. Dans le

cas particulier, on peut tenir pour établi que, à l'échéance du permis, le constructeur avait réuni - fût-ce in extremis, pour certaines d'entre elles - suffisamment de preuves convaincantes de son dessein de concrétiser son projet : si à lui seul le programme des travaux daté du 4 juin 1996 n'aurait certainement pas été déterminant, en revanche l'architecte Sennwald en était au stade des plans d'exécution, l'ingénieur géotechnicien Oboni ainsi que l'ingénieur civil Meylan avaient d'ores et déjà fourni des prestations importantes et l'entreprise ISR Injectobohr SA avait accusé réception de l'adjudication des travaux spéciaux et de terrassement (l'entreprise du constructeur se chargeant elle-même des travaux de maçonnerie), l'octroi d'un crédit de construction initial de 1'800'000 francs se voyant par ailleurs confirmé le 13 juin 1996 par la Banque Cantonale Vaudoise. Ont au surplus suivi de très près l'état des lieux de deux biens-fonds immédiatement voisins (parcelles no 4392 et 4398), une première séance de chantier (réunissant l'architecte Sennwald, des représentants des services communaux ainsi que certains maîtres d'état) puis, un peu plus tard, l'état des lieux d'un troisième terrain contigu (parcelle no 4399). A tout cela s'ajoute que, quand bien même elle n'autorisait la poursuite des travaux qu'aux risques et périls du constructeur, la décision incidente du 2 août 1996 n'en n'a pas moins fourni à celui-ci l'occasion d'apporter la "preuve par l'acte" du sérieux de ses intentions. C'est ainsi que, en date du 7 mars 1997, l'architecte Sennwald a adressé au conseil du constructeur une lettre dont on tire l'extrait suivant : "En ce qui concerne le déroulement du chantier, nous vous donnons ci-dessous quelques indications : Situation au 20 décembre 1996 : - Bétonnage des murs et de la dalle d'abri terminé. - Coffrage, ferrailage et bétonnage des murs du sous-sol en cours. - Pose de drainage de sous-sol en cours. Fermeture du chantier pour cause de vacances de fin d'année du 23.12.96 au 3.2.97. Situation au 25 février 1997 : - Pose du drainage de sous-sol terminée. - Exécution des canalisations générales de l'immeuble EC/EU en cours. - Bétonnage de la dalle sur sous-sol terminé. - Bétonnage de la dalle sur dépôt terminé. - Remblayage contre les murs du sous-sol en cours. - Bétonnage de l'escalier de liaison entre la surface administrative et le dépôt terminé. Situation des travaux au 7 mars 1997 : - Remblayage contre les murs du sous-sol terminé. - Sortie d'abri posée. - Pose des canalisations générales de l'immeuble EC/EU terminée. - Coffrage et ferrailage du radier du parking souterrain en cours, bétonnage prévu pour lundi 10.3.97. Chaque mardi à 10 h 00 une séance de chantier a lieu sur place, en présence du maître de l'ouvrage, des entreprises de maçonnerie, électricité, chauffage, sanitaire, bureau d'ingénieurs, bureau d'architecte." Les recourants n'ont pas contesté par la suite la teneur de cette pièce. Pour sa part, le tribunal n'a aucune raison de la mettre en doute. d) En résumé, si au stade de la date de péremption du permis les travaux n'avaient matériellement pas encore débuté, il existait d'ores et déjà suffisamment d'indices de la volonté du constructeur d'utiliser son permis; qui plus est, cette intention a largement été confirmée dans les faits par la suite. La décision attaquée doit dès lors être confirmée, et par voie de conséquence le recours rejeté.

3. Cela étant, point n'est besoin d'entrer en matière sur les autres questions soulevées en procédure par la municipalité ou par le constructeur. 4. Les recourants, qui succombent, supporteront un émolument de justice, fixé à 3'000 francs. La municipalité et le constructeur obtiennent gain de cause avec le concours d'hommes de loi. Toutefois, il y a lieu de rejeter les conclusions en dépens de l'autorité intimée, laquelle n'a que très mollement défendu sa décision durant la procédure (voir notamment R. Bersier, "La procédure devant la Commission cantonale vaudoise de recours en matière de police des constructions", RDAF 1981 p. 137 et ss, spéc. p. 170). Il se justifie par ailleurs de réduire le montant des dépens alloués au constructeur : celui-ci n'a en effet rendu possible

que très tardivement le contrôle du respect des engagements (abaissement de la hauteur au faite du bâtiment, état des lieux des parcelles voisines, attestation d'une couverture RC) souscrits par lui-même dans le cadre de la convention intervenue le 4 juin 1993 (voir. lit. A ci-dessus) en sorte que, du moins au départ, les préoccupations des recourants étaient compréhensibles. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est rejeté. II. La décision de la Municipalité de Lausanne du 10 juillet 1996 est confirmée. III. Un émolument de justice de 3'000 (trois mille) francs est mis à la charge des recourants Isabelle Santschi et consorts, solidairement entre eux. IV. a) Il n'est pas alloué de dépens à la Commune de Lausanne. b) Les recourants Isabelle Santschi et consorts sont les débiteurs solidaires du constructeur Gérard Matile de la somme de 1'500 (mille cinq cents) francs à titre de dépens. ft/Lausanne, le 15 octobre 1997 Le président: Le greffier: Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint.

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