

VD_OMNI AC.1999.0196 vom 7. Februar 2000

VD Tribunal cantonal, 2000-02-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1999.0196

FR: VD_OMNI AC.1999.0196 du 7 février 2000

IT: VD_OMNI AC.1999.0196 del 7 febbraio 2000

Regeste

DORMOND Théodora et Maurice c/ Buchil | La révocation du permis de construire, fondée sur une erreur de fait, est injustifiée en l'espèce, dès lors que les travaux tels qu'autorisés par l'arrêt AC 99/0069 du 24 septembre 1999 ne modifient pas le nombre d'appartements et que l'immeuble demeure réglementaire eu égard à l'art. 66 RAC fixant le nombre de places de stationnement nécessaires.

Erwägungen

E. 21

avril 1999, considérant que les recourants ont donné de fausses déclarations pour obtenir le permis de construire, qu'ils n'ont rectifiées que lors de la vision locale exécutée par le Tribunal administratif le 14 septembre 1999 (dans le cadre de l'instruction de la cause AC 99/0069), en déclarant qu'une erreur s'était glissée dans le questionnaire relatif à la demande de permis de construire et qu'il y avait lieu de tenir compte de 3 logements au lieu de 4, avant et après les transformations. Dans le but d'être fixée sur le nombre de logements et bien que disposée à revoir sa décision si les recourants fournissent une garantie écrite qu'il y aura bel et bien trois logements à l'issue des transformations, la municipalité a révoqué le permis de construire, ordonné aux recourants de présenter un nouveau dossier, précisant que naturellement, si une augmentation des logements devait être constatée (4 par rapport à 3, par exemple), elle exigerait la création de deux places de stationnement, sur leur propriété, pour chaque logement supplémentaire, se fondant sur l'art. 66 RAC, aucune dérogation n'étant admise étant donné qu'il est possible d'aménager ces places sur la parcelle des époux Dormond. Selon les recourants, qui se sont refusés de fournir la garantie écrite demandée par la municipalité, souhaitant conserver la possibilité de constituer ultérieurement leur immeuble en quatre logements, il y a trois appartements et non quatre, comme mentionné par erreur dans le questionnaire, le seul but des travaux étant d'agrandir les pièces ou de supprimer des galandages aux premier et deuxième étages, qu'ils continueront d'occuper, et non pas d'augmenter le nombre d'appartements. En bref, le tribunal relève que le litige ne porte que sur la détermination du nombre de logements et, par voie de conséquence, du nombre de places de stationnement commandées par l'art. 66 RAC. La question se pose de savoir si la révocation pure et simple du permis de construire se justifie en l'espèce ou, dans la négative, si une autre mesure, moins incisive, donc moins contraignante, consistant par exemple en une condition posée à l'autorisation de construire, est susceptible d'atteindre le but d'intérêt public recherché par la municipalité tout en laissant subsister l'autorisation de construire. b) D'après la jurisprudence du Tribunal fédéral et du Tribunal administratif, il découle du caractère impératif du droit public qu'un acte administratif qui ne concorde pas ou qui ne concorde plus avec le droit positif doit pouvoir être modifié. Cependant, la sécurité du droit peut imposer qu'un acte qui a constaté ou créé une situation juridique ne

puisse pas être remis en cause. En l'absence de règle sur la révocation prévue dans la loi, l'autorité doit mettre en balance d'une part l'intérêt à une application correcte du droit objectif et d'autre part les exigences de la sécurité du droit. Celles-ci l'emportent en principe lorsque la décision en cause a créé un droit subjectif au profit de l'administré, lorsque celui-ci a déjà fait usage d'une autorisation obtenue, l'exemple-type étant celui d'une construction, ou encore lorsque la décision est le fruit d'une procédure au cours de laquelle les divers intérêts en présence ont fait l'objet d'un examen approfondi, notamment s'agissant de la procédure d'enquête publique qui permet d'élucider d'une manière approfondie les questions de fait et de droit (AC 00/5499 du 30 septembre 1997; AC 95/0159 du 2 mai 1996; AC 93/287 du 1er juillet 1994; P. Moor, *Droit administratif*, 1991, II p. 222 ss. et références citées). Cette règle n'est cependant pas absolue et la révocation peut intervenir même dans l'une des trois hypothèses précitées lorsqu'elle est commandée par un intérêt public particulièrement important ou lorsque les circonstances de fait ou de droit déterminantes se sont modifiées (ATF 115 Ib 152; ATF 109 Ib 252-253, consid. 4) ou alors, au contraire, les exigences de la sécurité du droit peuvent être prioritaires même lorsqu'aucune de ces trois hypothèses n'est réalisée (ATF 121 II 276, ATF 119 Ib 155 et les références citées). Lorsque l'administration invoque à l'appui de la révocation d'un acte administratif des motifs tels que l'erreur de fait ou de droit, les circonstances nouvelles ou encore le changement de législation, il faut, d'une part, que ceux-ci apparaissent prépondérants par rapport aux raisons qui s'y opposent, auquel cas la révocation répond à un intérêt public éminent, supérieur à tous les intérêts contraires et, d'autre part, que l'administration agisse dans un délai raisonnable dès le moment où elle en a connaissance (AC 92/0166 du 30 décembre 1993). De plus, appelée à veiller d'office à l'application régulière de la loi, l'administration ne peut révoquer un acte en raison d'une erreur de droit que dans les hypothèses où l'erreur de fait est elle-même un motif de révocation, à savoir lorsque l'acte a été adopté sur la base d'un état de chose qui ne correspond pas à la réalité (A. Grisel, *Traité de droit administratif*, I, Neuchâtel 1984, p. 435 s.). c) Un permis de construire peut être assorti d'une condition, qui fait dépendre le début (condition suspensive) ou la fin (condition résolutoire) de ses effets de la survenance d'un événement futur incertain; cette condition peut être potestative, si la survenance de l'événement tient au pouvoir de l'administré, ou casuel, si l'événement est le fait du hasard. Une telle condition est intimement liée au permis de construire lui-même, puisque de sa réalisation dépend l'entrée en force ou l'invalidité de l'autorisation. Elle doit reposer sur une base légale, respecter le principe de la proportionnalité, et présenter un rapport de connexité relativement étroit avec le projet (AC 97/0139 du 18 décembre 1998 citant B. Bovay, *Le permis de construire en droit vaudois*, 2ème éd., p. 182 et les références citées). Ainsi, selon l'art. 117 LATC, lorsqu'elle impose des modifications de minime importance, la municipalité peut délivrer un permis de construire subordonné à la condition que ces modifications soient apportées au projet. La municipalité ne peut octroyer conditionnellement le permis de construire sur la base de cette disposition que si des modifications d'importance secondaire suffisent à rendre le projet réglementaire (RDAF 1972, p. 68). Si le projet de construction peut aisément être rendu réglementaire par une modifications des plans, la municipalité a l'obligation de délivrer le permis à titre conditionnel (RDAF 1966, p. 133; 1972, p. 418). Cela implique que le projet soit affecté de défauts mineurs dont la correction peut être imposée en termes clairs et précis et n'implique, par rapport au projet initial, que des modifications qui peuvent être dispensées d'enquête au sens de l'art. 111 LATC (AC 96/0262 du 4 juin 1997). Cette hypothèse n'est toutefois pas

réalisée lorsqu'il est question d'une place de stationnement qui est, en principe, un ouvrage soumis à autorisation de construire, dès lors qu'elle apporte une modification sensible à l'aspect et surtout à l'utilisation du sol (arrêts AC 97/0231 du 28 avril 1998; AC 95/122 du 27 février 1996; RDAF 1974, 222; 1970, 262). d) En l'espèce, le permis a été délivré le 21 avril 1999 aux recourants, sans condition, sur la base des informations données par ces derniers. Ce n'est que lors de l'audience du 14 septembre 1999 (dans le cadre de l'instruction de la cause AC 99/0069), que la municipalité a pris connaissance du nombre exact d'appartements, exigeant dès lors une garantie que ce nombre demeurerait intact. Partant, la révocation du permis de construire ne repose que sur la question de savoir si le nombre d'appartements, actuellement de trois, demeurerait ou non identique après l'exécution des travaux. Le Tribunal relève en premier lieu que selon le permis de construire du 21 avril 1999 et l'arrêt du Tribunal administratif du 24 septembre 1999, les travaux projetés ont été autorisés dans leur intégralité (voir ci-dessus, lettre C. et D.), ceux-ci étant conformes aux prescriptions légales et réglementaires relatives au droit de la construction. Dès lors que les recourants n'ont pas encore fait usage des droits conférés par le permis de construire, mais que la procédure de mise à l'enquête publique a abouti, on ne se trouve de prime abord pas dans l'une des hypothèses où la révocation est admissible, à moins qu'un intérêt public n'apparaisse prépondérant, eu égard à l'erreur de fait sur la base de laquelle le permis de construire a été octroyé, cette erreur ressortant en dernier lieu du questionnaire général de demande du permis de construire du 4 février 1999. Le tribunal observe, en second lieu, - et bien que les recourants aient indiqué, lors de l'audience du 25 janvier 2000, que le nombre de trois appartements demeurerait identique après les travaux de transformation -, que l'on n'est pas certain que la disposition actuelle durera notamment au vu de leur refus de fournir à la municipalité une garantie écrite allant en ce sens (alors-même que celle-ci était disposée à revoir sa décision à cette condition). Ensuite, le même doute sur les intentions des recourants subsiste, si l'on se réfère au premier questionnaire général de demande du permis de construire, non daté, qui mentionnait à tort un nombre d'appartements de 2, respectivement 3, avant et après les transformations, alors qu'à en lire les plans d'architecte y relatifs, - qui ont certes été par la suite retirés -, on peut remarquer que l'aménagement d'une cuisine au deuxième étage était prévu, ce qui laisse raisonnablement supposer, eu égard à l'ensemble des travaux projetés (voir ci-dessus la lettre B.), que l'intention des recourants était bien à l'époque de créer à cet étage un appartement supplémentaire d'une pièce, avec accès à une galerie aménagée dans les surcombles, portant effectivement le nombre total d'appartements à quatre. La même ambiguïté renaît, à la lecture du questionnaire général du 4 février 1999, qui indique un nombre inchangé de 4 appartements avant et après les transformations, alors que la seule modification relevante introduite par les nouveaux plans, par comparaison aux précédents, est que l'aménagement de la cuisine au deuxième étage n'y figure plus. On ne saurait dès lors reprocher à la municipalité d'avoir envisagé l'hypothèse selon laquelle la création d'un quatrième appartement puisse intervenir en deux temps, d'abord par le biais des travaux litigieux, puis par l'aménagement ultérieur de la cuisine au deuxième étage, auquel cas l'immeuble ne respecterait plus les prescriptions de l'art. 66 RAC quant au rapport existant entre le nombre d'appartements et de places de stationnement. De ce point de vue, et pour autant que l'intérêt public à l'application du droit apparaisse prépondérant par rapport à la sécurité juridique, une révocation de l'autorisation de construire fondée sur une erreur de fait pouvait entrer en ligne de compte, faute de garantie que le projet de transformation ne portera pas atteinte à l'art. 66 RAC. e) Il résulte toutefois de la pesée des intérêts en

présence que la mesure incriminée est en l'état disproportionnée, l'intérêt public à une application rigoureuse de l'art. 66 RAC n'apparaissant pas prépondérant, par rapport à l'intérêt des recourants à mettre en oeuvre les travaux conformes au permis de construire à eux octroyé, dans la mesure où ces travaux ne modifient pas le nombre d'appartements. Il s'ensuit que la révocation pure et simple du permis de construire ne se justifie pas en l'espèce, quand bien-même on pourrait induire de l'ensemble des circonstances que les recourants se réserveraient la faculté d'augmenter le nombre d'appartements d'une unité. La seule constatation pertinente à cet égard est que le bâtiment comporte pour l'heure effectivement trois appartements, que les travaux tels qu'autorisés ne modifient pas ce nombre et que le bâtiment respecte ainsi les exigences posées par l'art. 66 RAC. Il découle de ce qui précède que seule une autre mesure propre à prévenir tout risque de violation ultérieure de l'art. 66 RAC tout en préservant l'autorisation de construire apparaîtrait admissible en l'espèce, cette mesure pouvant consister soit à préciser le permis de construire en imposant d'emblée l'aménagement de deux places de stationnement, d'où la nécessité d'une mise à l'enquête publique complémentaire au sens de l'art. 72b RATC, soit à assortir le permis de construire de la condition suspensive potestative que le nombre total des appartements, actuellement de trois, demeure inchangé, à défaut de quoi les recourants s'exposeraient aux mesures prévues par l'art. 105 LATC qui autorise la municipalité, à son défaut le département compétent, à faire suspendre et, le cas échéant, supprimer ou modifier, aux frais du propriétaire, tous travaux qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales et réglementaires. 3. a) L'art. 54 al. 2 LJPA permet au tribunal de céans, en cas d'admission du recours, d'annuler ou de réformer la décision attaquée et, s'il y a lieu, de renvoyer l'affaire à l'autorité intimée. Toutefois, en matière de conditions posées à la délivrance d'un permis de construire, la réforme de la décision par le tribunal ne peut intervenir que dans les limites posées par l'art. 117 LATC (AC 96/0126 du 7 novembre 1996). Ces limites étant dépassées en l'espèce (voir ci-dessus, consid. 2 c), le Tribunal administratif ne peut donc qu'annuler purement et simplement la décision attaquée, en laissant à la municipalité le soin de se déterminer sur la nécessité de préciser le permis de construire, comme relevé ci-dessus. b) Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours. Toutefois, en raison du comportement peu clair des recourants, qui ont fourni à la municipalité des informations erronées sur le nombre d'appartements existants avant et après les transformations projetées, il y a lieu de considérer qu'ils ont largement contribué à la survenance du présent litige. Pour ce motif, le tribunal de céans considère que l'équité commande de mettre un émolument de justice à la charge des deux parties, dont les dépens seront en outre compensés (art. 55 LJPA).

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