

VD_OMNI AC.2000.0200 vom 29. März 2001

VD Tribunal cantonal, 2001-03-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2000.0200

FR: VD_OMNI AC.2000.0200 du 29 mars 2001

IT: VD_OMNI AC.2000.0200 del 29 marzo 2001

Regeste

PPE RESIDENCE PANORAMIC 2000 c/Montreux | La durée de validité du permis ne saurait courir pendant une période où la procédure empêche le constructeur d'en faire usage, même si l'effet suspensif n'a pas été accordé formellement au recours dirigé contre l'octroi du permis (confirmation de RDAF 1998 I 211).

Erwägungen

E. 4

décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) est libellé comme suit : "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. Le permis de construire peut être retiré si, sans motifs suffisants, l'exécution des travaux n'est pas 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. La péremption ou le retrait du permis de construire entraîne d'office l'annulation des autorisations et des approbations cantonales." a) Les recourants font valoir en substance qu'on ne saurait en aucun cas assimiler à un début d'exécution du permis de construire les diverses démarches déjà entreprises par la constructrice. Ils rappellent par ailleurs qu'une autorisation de bâtir est immédiatement exécutoire et que le délai de péremption ne peut être valablement interrompu que par l'octroi de l'effet suspensif à un recours formé par des opposants : se livrant à un décompte des périodes couvertes par une telle mesure, ils affirment que le permis de construire délivré en 1989 est périmé, d'où leur demande de le faire constater formellement. A propos de la date du 19 avril 2001 annoncée par l'autorité intimée, les recourants contestent que la constructrice puisse invoquer à ce titre la protection de sa bonne foi : selon eux, il ne s'agirait que d'un "arrangement" entre la municipalité et la constructrice, contraire à l'art. 6 LATC et sans effet aucun sur les tiers. Les recourants parviennent à la conclusion que, l'autorisation de bâtir accordée en 1989 étant aujourd'hui périmée, il appartient à la constructrice de déposer une nouvelle demande de permis et de faire soumettre son projet à une nouvelle enquête publique. La municipalité objecte en résumé que, au vu de l' "acharnement procédural" dont les recourants ont fait preuve, il était matériellement impossible pour la constructrice d'entamer les travaux même durant les périodes non frappées par une mesure d'effet suspensif. Elle ajoute que, à plusieurs titres, la constructrice peut invoquer le principe de la bonne foi. La constructrice confirme s'être trouvée constamment empêchée de réaliser son projet - ce qu'elle dit avoir toujours l'intention de faire - par les effets suspensifs "de fait ou de droit" consécutifs aux multiples procédures engagées par les recourants; suivre leur thèse conduirait à ce paradoxe que, si l'effet suspensif n'était pas requis et obtenu par les opposants, c'est le maître de

l'ouvrage qui devrait le solliciter pour se prémunir contre la péremption de son permis. Elle se prévaut par ailleurs de sa bonne foi, invoquant la réponse donnée le 20 janvier 2000 par la municipalité à sa demande du 9 décembre 1999. Elle fait aussi valoir que, en tirant aujourd'hui argument de la péremption du permis de construire, les recourants se rendent coupables d'un abus de droit. b)aa) A sa réponse au recours, la constructrice a notamment joint un avis géotechnique établi le 13 novembre 2000, un planning des travaux, un contrat d'entreprise générale conclu le 24 novembre 2000 ainsi qu'une récapitulation des frais engagés à ce stade. Ce faisant, elle cherche sans doute à démontrer que sa volonté d'utiliser le permis litigieux demeure intacte : en effet, la jurisprudence rendue à propos de la notion de commencement de la construction au sens de l'art. 118 LATC attache autant d'importance à la preuve de l'existence de cet élément subjectif qu'à des travaux déjà matériellement entrepris (voir RDAF 1993 478). Mais l'examen de cette question n'aurait d'intérêt que s'il fallait déterminer si la constructrice a ou non agi dans les délais prescrits par la disposition précitée : or, comme on va le voir, le permis de construire accordé en 1989 n'est pas encore périmé. bb) En droit vaudois, un recours incriminant l'octroi d'un permis de construire n'a pas de jure effet suspensif : une telle mesure postule en effet une décision formelle du magistrat instructeur, d'office ou sur requête (voir art. 21 al. 2 LATC, aujourd'hui abrogé; voir aussi art. 45 LJPA). Comme le soutiennent les recourants, une autorisation de bâtir est donc exécutoire immédiatement et non pas à l'échéance du délai de recours (voir notamment B. Bovay, *Le permis de construire en droit vaudois*, 2ème édition, 1988, p. 182 note 278 et p. 222) : autrement dit, les délais prescrits par l'art. 118 LATC courent dès la date du permis de construire déjà. La question primordiale qui se pose ici est celle de savoir si, lorsque pour une raison ou pour une autre l'effet suspensif n'a pas été formellement accordé ou encore lorsque l'achèvement d'une procédure l'a rendu caduc, les délais de l'art. 118 LATC sont ou non interrompus. A cet égard, dans son arrêt déjà cité du 14 octobre 1999 (consid. 4d), le Tribunal administratif a certes pu donner l'impression d'exiger l'existence d'une décision prononçant l'effet suspensif : toutefois, on ne saurait assimiler cet obiter dictum à un revirement de jurisprudence. En réalité, si le cas d'une décision accordant l'effet suspensif est effectivement cité comme étant la cause la plus fréquente d'interruption du délai, ce n'est pas la seule : le Tribunal administratif a ainsi posé le principe que la durée de validité du permis ne court pas tant que la procédure empêche le constructeur d'en faire usage, par exemple parce que l'effet suspensif a été accordé au recours dirigé contre l'octroi du permis (arrêt AC 96/0099 du 14 octobre 1997, publié in RDAF 1998 I 211 consid. 5). Cette jurisprudence entend tenir compte de l'impossibilité sinon juridique du moins matérielle de construire à laquelle se heurte un maître d'ouvrage en butte à des oppositions : en effet, des travaux commencés immédiatement à réception du permis ne manqueraient pas de susciter de la part des adversaires du projet le dépôt d'un recours auquel, selon la pratique du Tribunal administratif, l'effet suspensif serait en principe accordé. Il est vrai que, si les opposants sont finalement déboutés sur le fond, le constructeur retrouve théoriquement le droit de faire usage de son autorisation; toutefois, s'il a de bonnes raisons de penser que les opposants sont suffisamment déterminés pour utiliser ensuite des voies de droit extraordinaires, il apparaît légitime qu'il hésite à engager des montants parfois importants avant d'être certain de ne plus se trouver exposé à l'éventualité d'un ordre de démolition. cc) Dans le cas particulier, le dies a quo se situe indiscutablement au 30 octobre 1989. Certes le permis de construire n'a-t-il été formellement émis que le 6 novembre 1998; mais, les recourants le font valoir à juste titre, c'est bien dès la date de la décision matérielle prise et notifiée par la municipalité en 1989 qu'il se justifie de faire

partir des délais de l'art. 118 LATC. A l'examen des incessants procédés des recourants depuis la délivrance du permis de construire du 30 octobre 1989, qui se sont concrétisés aussi bien par des recours auprès de la CCRC, du Conseil d'Etat, du Tribunal administratif et du Tribunal fédéral que par des demandes de réexamen auprès de la municipalité, force est de constater avec la municipalité et la constructrice que celle-ci s'est trouvée en permanence dans une situation où elle avait de bonnes raisons de ne pas engager les travaux; en d'autres termes, les nombreuses procédures engagées par les recourants ont objectivement empêché la constructrice de faire usage de son permis, au sens des principes jurisprudentiels sus-rappelés. Peu importe dès lors que l'effet suspensif n'ait pas été formellement prononcé, dans certains cas, par les différentes autorités de recours saisies. c) Il résulte de ce qui précède que la constructrice n'a pas été en mesure de commencer les travaux avant de savoir quel sort le Tribunal administratif réserverait à l'ultime demande de réexamen présentée par les recourants. Les délais de l'art. 118 LATC n'ont ainsi commencé à courir qu'entre l'entrée en force de l'arrêt rendu par le Tribunal administratif le 14 octobre 1999 et le début de la présente procédure : en conséquence, le permis de construire délivré en 1989 n'est pas périmé à ce jour. 4. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours. Succombant au sens de l'art. 55 al. 1er LJPA, les recourants supporteront un émolument de justice, fixé à 2'500 fr.; par ailleurs, il y a lieu de fixer à 2'000 fr. le montant des dépens que les recourants devront verser d'une part à la municipalité et d'autre part à la constructrice, qui obtiennent gain de cause avec le concours d'hommes de loi.

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