

VD_OMNI AC.2006.0048 vom 21. Dezember 2006

VD Tribunal cantonal, 2006-12-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2006.0048

FR: VD_OMNI AC.2006.0048 du 21 décembre 2006

IT: VD_OMNI AC.2006.0048 del 21 dicembre 2006

Regeste

DJAFARRIAN/Municipalité de Paudex, KOTTELAT | Le plan de situation dressé par un géomètre officiel fait foi s'agissant des données du cadastre, mais non lorsqu'il s'agit de déterminer les éléments construits entrant dans le calcul du COS, définis par le règlement communal. En l'espèce, la commune a omis de vérifier, ainsi qu'elle l'aurait dû, la conformité du COS indiqué dans le dossier d'enquête aux dispositions réglementaires et a délivré le permis de construire à tort. Admission du recours, les frais de procédure et dépenses étant mis à charge de la municipalité qui a rendu sa décision en méconnaissance de ses propres dispositions réglementaires, sans que l'on puisse reprocher au constructeur comme une faute d'avoir sollicité l'autorisation litigieuse.

Erwägungen

E. 1

Le recourant invoque principalement une violation du coefficient d'occupation du sol (COS), qui ne devrait pas dépasser 0,1 dans la zone concernée, soit en l'espèce une surface bâtie maximum admissible de 251,2 m². Il reproche au projet litigieux d'augmenter la surface bâtie actuelle au-delà de ce maximum en invoquant notamment une erreur de calcul dans l'indication de la surface bâtie figurant sur le plan de situation soumis à l'enquête publique. a) La parcelle litigieuse se trouve en zone de villas de faible densité au sens des art. 24 à 28 du règlement communal du plan général d'affectation et de la police des constructions de la commune de Paudex, approuvé par le Département des infrastructures le 23 juillet 1998 (ci-après : RPGA). L'art. 26 al. 2 RPGA définit la surface bâtie et le coefficient d'occupation du sol en zone de villas de faible densité comme suit: "Le coefficient d'occupation du sol est de 0.10 au maximum, calculé conformément à l'article 46." L'art 46 RPGA dispose ce qui suit: " Article 46 -Coefficient d'occupation du sol, d'utilisation du sol Le coefficient d'occupation du sol (COS) est le rapport existant entre la surface bâtie d'une parcelle et sa surface totale. Il se calcule sur le niveau présentant les plus grandes dimensions en plan, compte tenu de tous les éléments architecturaux, y compris les loggias et autres avant-corps. Les dépendances souterraines au sens de l'art. 62, les balcons ouverts ou fermés, les perrons d'entrée couverts ou non, les piscines privées non couvertes, les terrasses non couvertes et les avant-toits jusqu'à 1.40 m. de largeur ne sont pas pris en compte dans le calcul du COS. (...)." L'art. 62 RPGA prévoit ce qui suit: " Article 62 - Dépendances souterraines Sont considérées comme souterraines les dépendances dont les 2/3 au moins du volume sont entièrement situés sous le niveau du terrain naturel, dont la toiture est soit située sous un bâtiment, soit recouverte de terre et engazonnée, et dont une seule façade ainsi que les éventuelles rampes d'accès sont visibles une fois le terrain aménagé." b) En l'occurrence, le rapport d'expertise du 5 octobre 2006 - dont les conclusions n'ont pas été contestées par les parties - a permis de démontrer qu'en calculant

la surface bâtie conformément aux dispositions ci-dessus, le projet litigieux aurait pour effet de porter la surface bâtie à 264.9 m², soit un dépassement de 13.70 m² par rapport au COS maximum admissible de 0,1 selon l'art. 24 RPGA (cf. rapport p.2). Il en découle que le projet litigieux, autorisé sur la base d'une surface bâtie calculée de manière erronée, n'est pas conforme aux dispositions réglementaires applicables à la zone de villas de faible densité. Le recours devant être admis pour ce motif déjà, le tribunal peut se dispenser d'examiner les autres griefs du recourant.

E. 2

Adhérant aux conclusions du rapport d'expertise en constatant que le plan de situation fourni par la constructrice révélait une surface bâtie inexacte (cf. courrier du 7 novembre 2006), la municipalité estime toutefois que la responsabilité de cette erreur incombe à Marlène Kottelat, qui doit répondre de l'activité de ses mandataires, en l'espèce l'ingénieur-géomètre officiel auteur du plan. Partant, elle conclut à ce que l'entier des frais de procédure ainsi que les dépens soient mis à la charge de la constructrice (cf. courrier du 20 novembre 2006). a) S'agissant des frais et des dépens, l'art. 55 LJPA a la teneur suivante : "L'arrêt règle le sort des frais et dépens, qui sont en principe supportés par la ou les parties qui succombent. Le tribunal peut mettre un émolument à la charge des communes et leur allouer des dépens. Lorsque l'équité l'exige, le tribunal peut répartir les frais entre les parties et compenser les dépens, ou laisser tout ou partie des frais à la charge de l'Etat." On rappellera tout d'abord que par "frais" au sens de l'art. 55 LJPA, il faut entendre l'émolument judiciaire prélevé par l'Etat pour l'activité du tribunal, auxquels s'ajoutent, cas échéant, les montants versés à des tiers pour l'accomplissement de certaines opérations (art. 1 du règlement sur les émoluments et les frais perçus par le Tribunal administratif du 24 juin 1998). Quant aux dépens, il s'agit de l'indemnité accordée à un plaideur pour compenser (partiellement en général) le préjudice économique correspondant aux frais engendrés par la procédure. En l'espèce, l'objet du litige est la décision municipale du 21 février 2006, qui doit être annulée par le présent arrêt. C'est ainsi la commune qui "succombe" au sens de l'art. 55 al. 1 LJPA. Certes, selon la jurisprudence du Tribunal administratif publiée en 1994 (arrêt TA RE.1993.0030 du 11 novembre 1993, RDAF 1994 p. 323), lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à la partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, de supporter les frais et dépens. Cette jurisprudence a cependant été nuancée en ce sens que le justiciable, que la loi astreint à solliciter une autorisation de construire auprès de la municipalité, peut compter de bonne foi que celle-ci examinera sa demande en appliquant le droit d'office sans avoir à craindre d'obtenir dite autorisation à tort et de se le voir reprocher ensuite en procédure (cf. arrêt TA AC.2002.0132 du 26 juin 2003, dans lequel le tribunal a mis la totalité des frais de procédure et l'allocation de dépens à la charge de la commune qui avait délivré une autorisation de construire en méconnaissance de ses propres dispositions réglementaires applicables au calcul de la surface bâtie sans que l'on puisse reprocher au constructeur comme une faute d'avoir sollicité l'autorisation litigieuse). b) En l'occurrence, la municipalité tente de démontrer qu'elle ne porte aucune responsabilité dans le fait que la décision attaquée repose sur un calcul inexact de la surface bâtie, en affirmant qu'il ne lui appartenait pas de vérifier les indications figurant sur le plan de situation établi par un géomètre officiel. Cette affirmation est erronée. La jurisprudence a eu l'occasion de préciser à plusieurs reprises que la manière dont les constructions étaient cadastrées (ou non) au Registre foncier n'était pas déterminante pour le calcul de la surface

bâtie du point de vue du COS (cf. notamment arrêt TA AC.2002.0132 précité). En effet, les règles sur le calcul du COS figurent dans les règlements communaux, qui disposent d'un certain pouvoir normatif, ou, à défaut, dans la jurisprudence cantonale rendue en la matière. En revanche, l'état descriptif des immeubles au Registre foncier (art. 942 du Code civil) est en principe dressé, dans la règle, sur la base de la mensuration officielle, dont les principes sont arrêtés par le Conseil fédéral (art. 950 CC), qui a adopté à cet effet diverses ordonnances (Ordonnance du 18 novembre 1992 sur la mensuration officielle (OMO, RS 211.432.2), Ordonnance technique du DDPS du 10 juin 1994 sur la mensuration officielle (OTEMO, RS 211.432.21). Certes, à lire l'art. 1 al. 2 OMO, les données de la mensuration officielle sont censées servir à la constitution et à l'exploitation de systèmes d'information du territoire et devraient pouvoir être utilisées à des fins tant publiques que privées. Cependant, puisqu'il existe des règles communales et cantonales sur le calcul de la surface bâtie, on ne voit pas comment on pourrait en faire abstraction et se référer exclusivement, par exemple, à la définition des "bâtiments" figurant à l'art. 14 OTEMO (toujours à titre d'exemple, on peut relever que les balcons sont traités non pas comme "bâtiments" mais comme "objets divers" selon l'art. 21 OTEMO, alors que la jurisprudence a élaboré des règles subtiles sur la question de savoir s'ils font ou non partie de la surface bâtie, voir par exemple en dernier lieu arrêt TA AC.2001.0058 du 23 mai 2003). A cela s'ajoute que la municipalité doit appliquer d'office les règles de droit public qu'elle a la charge de mettre en œuvre. Aux termes de l'art. 104 al. 1 LATC, il lui appartient notamment de s'assurer, avant de délivrer le permis de construire, de la conformité du projet aux dispositions légales et réglementaires. c) Dans le cas présent, force est de constater que s'il y a lieu d'indemniser le recourant pour les frais d'avocat engendrés par la procédure, c'est en raison du fait que la commune a omis de vérifier, ainsi qu'elle aurait dû le faire avant de délivrer le permis de construire, la conformité du calcul de la surface bâtie, tel qu'indiqué dans le dossier d'enquête, aux dispositions réglementaires. Contrairement à ce qu'elle prétend, l'erreur ne provient pas du fait que les données cadastrales portées sur le plan de situation étaient erronées, mais d'une méconnaissance de ses propres dispositions réglementaires applicables au calcul de la surface bâtie. En effet, si le plan de situation dressé par un géomètre officiel fait foi s'agissant des données du cadastre, il n'en va pas de même s'agissant de déterminer les éléments construits entrant dans le calcul du COS en application de la réglementation communale. Le dossier d'enquête est d'ailleurs parfaitement clair à cet égard, en ce sens que le plan de situation se réfère aux données du cadastre s'agissant de la surface de la parcelle, mais précise expressément que la surface bâtie est indiquée en référence au règlement communal, ce qui confirmait à la municipalité son obligation d'en vérifier la conformité. On relèvera enfin que la commune aurait eu la faculté, une fois connu le rapport d'expertise du 5 octobre 2006, dont les conclusions n'ont pas été mises en cause par l'une ou l'autre des parties, de rapporter sa décision, ce qui aurait dispensé le tribunal de trancher le litige. d) Il découle de ce qui précède que les frais de la cause, ainsi que les frais d'expertise, doivent être mis à la charge de la commune de Paudex, de même que les dépens auxquels a droit le recourant, qui obtient gain de cause avec l'aide d'un mandataire professionnel. La municipalité, qui succombe, n'a pas droit à l'allocation de dépens et il n'y a pas non plus lieu d'en allouer à la constructrice, qui a procédé sans l'aide d'un mandataire.

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