

VD_OMNI AC.2007.0044 vom 31. Januar 2008

VD Tribunal cantonal, 2008-01-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2007.0044

FR: VD_OMNI AC.2007.0044 du 31 janvier 2008

IT: VD_OMNI AC.2007.0044 del 31 gennaio 2008

Regeste

LONDEI,LOSEY/Municipalité de Grandvaux, THOMSEN GUTH, ALTMIKUS | Les dispositions qui permettent d'autoriser des dépendances ou des constructions souterraines dans les espaces inconstructibles entre bâtiments et limites de propriété, ne sauraient en aucun cas permettre une implantation à cheval sur plusieurs biens-fonds. De surcroît l'octroi d'un permis de construire pour un ouvrage empiétant sur le fonds d'autrui est exclu lorsque le propriétaire dudit fonds n'a jamais consenti à cet empiétement.

Erwägungen

E. 1

Déposé dans les 20 jours suivant la communication de la décision attaquée, le recours est intervenu en temps utile (art.31 al. 1 de la loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives [LJPA; RSV 173.36]). Il est au surplus recevable en la forme.

E. 2

Dans le cadre de l'instruction du recours, l'opposante a requis la production d'enregistrements effectués par M. Christoph Altmikus au moyen d'une caméra de surveillance, ceci dans le but de prouver qu'elle-même n'utilise pas le couvert litigieux. Elle a également requis l'audition, en qualité de témoin, de l'ancien copropriétaire de la parcelle no 1954, afin d'établir qu'il aurait été inutile qu'elle s'oppose au couvert litigieux dès sa construction. Enfin, l'opposante a requis " la désignation d'un expert qui aura pour tâche de déterminer la moins-value du lot C1 sur la parcelle 1954 en raison des constructions sauvages qui s'y trouvent ". Ces mesures d'instruction n'apparaissant pas nécessaires au jugement de la cause, elles n'ont pas été ordonnées.

E. 3

c p. 9; 123 II 376, consid. 2 v. 378, et les références). L'existence d'un intérêt digne de protection n'est en principe pas douteuse lorsque le recours émane du destinataire (au sens matériel) de la décision attaquée, c'est-à-dire de celui dont les droits ou les obligations constituent l'objet même de cette décision ; il est en principe légitimé à recourir du seul fait que les conclusions de sa requête ont été rejetées, au moins partiellement, par l'instance précédente (v. Benoît Bovay, Procédure administrative, Berne 2000, p. 353). Les recourants sont bien les destinataires de la décision attaquée, qui leur fait obligation de démolir les "aménagements construits sans autorisation" , y compris pour la partie qui se trouve sur la parcelle n° 1954. C'est dès lors à tort que l'opposante leur dénie un intérêt digne de protection à recourir "contre la démolition des constructions sauvages situées sur la parcelle n° 1954" . Même si l'on devait suivre l'argumentation discutable de l'opposante, qui se dit propriétaire à 97% de la partie de l'ouvrage litigieux qui empiète sur la parcelle n° 1954 et se déclare prête à en assurer la démolition à ses frais, il demeure que les travaux à la charge

des recourants pour stabiliser le terrain sur leur propre fonds et réaménager la place donnant accès à leurs garages seraient importants, de sorte qu'ils ont manifestement un intérêt de fait à ce que les lieux soient laissés en l'état, y compris sur la parcelle n° 1954.

E. 4

Pour toute motivation, la décision attaquée rappelle que la demande d'autorisation de construire a été soumise à l'enquête publique du 15 octobre au 3 novembre 1999, qu'elle a suscité une opposition " qui a donné suite à une longue procédure au Tribunal administratif, et a abouti à un arrêt dudit tribunal, le 20 novembre 2006, approuvant le recours de Mme Thomsen Guth et donc, exigeant le refus du permis de construire ". Dans sa réponse au recours, la municipalité confirme qu'elle " a rendu la décision litigieuse du 31 janvier 2007 non parce qu'elle était persuadée de son bien-fondé, mais parce que ordre lui était donné de le faire ". Cette justification est sans fondement. A aucun moment le Tribunal administratif, dans ses arrêts du 28 février et du 20 novembre 2006, n'enjoint la municipalité de refuser le permis de construire complémentaire ni d'ordonner la démolition des aménagements construits sans autorisation. Le premier de ces arrêts (AC.2004.0153) se borne à constater que la municipalité ne pouvait pas refuser de statuer au motif que les travaux en cause soulevaient des problèmes de droit civil qui devaient -selon elle- être réglés avant qu'une décision soit prise sur le plan de la police des constructions; il fixait à la municipalité un délai d'un mois pour se prononcer sur la demande d'autorisation; le considérant 2 (in fine) précisait qu'il appartiendrait ensuite à cette autorité " de décider, le cas échéant, si et dans quelle mesure les travaux non réglementaires devaient être supprimés ou modifiés (v. art. 105 LATC), ce qui constitue une autre question qui devra être résolue notamment au regard du principe de la proportionnalité des mesures administratives ". Quant à l'arrêt du 20 novembre 2006 (AC.2006.0143), il invite simplement le Département des institutions et des relations extérieures à fixer à la municipalité - qui n'avait toujours pas statué sur la demande d'autorisation de construire no 99/1432 - un délai de dix jours pour le faire et, en cas d'inaction persistante de cette dernière, pour statuer à sa place sur ladite demande. En se considérant à tort comme liée par des arrêts qui l'invitaient simplement à rendre une décision, sans spécifier dans quel sens, la municipalité a commis ce qu'il est convenu d'appeler un excès de pouvoir négatif (cf. André Grisel, Traité de droit administratif, Neuchâtel 1984, p. 333), soit en une violation du droit suffisante pour entraîner l'annulation de sa décision.

E. 5

Les recourants concluent non seulement à l'annulation de ladite décision, mais également à sa réforme en ce sens que le permis de construire complémentaire qu'ils ont sollicité leur soit accordé. a) Quand bien même la municipalité, au mépris de l'art. 115 LATC, a refusé le permis de construire sans indiquer sur quelles dispositions légales ou réglementaires elle se fondait, elle ne s'est pas plus exprimée sur la légalité des travaux litigieux dans sa réponse au recours; il convient dès lors que le tribunal se prononce sur cette question, par économie de procédure. Les recourants eux-mêmes y ont intérêt, s'agissant d'un strict problème de légalité, sur lequel il est possible de trancher en l'état du dossier. b) Les parcelles nos 1954 et 1964 sont situées en zone de villas, régie par les art. 7 ss du règlement de la Commune de Grandvaux sur la plan d'affectation et la police des constructions du 19 juin 1985, modifié le 28 novembre 1997 (ci-après: RPA). Dans cette zone, la distance minimale entre bâtiments et limites de propriétés voisines varie selon la longueur et la hauteur de chaque façade prise séparément; elle n'est pas inférieure à 5 mètres (art. 9 RPA). " La construction

de dépendances, de 3 m de hauteur à la corniche et de 4 m au faîte au maximum, à usage de garage pour deux voitures au maximum, buanderie, bûcher, etc. peut être autorisée dans les espaces réglementaires " (art. 28 al. 1, 1^{ère} phrase, RPA). La municipalité peut également autoriser, au titre de dépendances, des constructions souterraines au sens de l'art. 28 al. 2 RPA, permettant d'abriter plus de deux voitures (art. 28 al. 3, 1^{ère} phrase, RPA). c) Il apparaît douteux que le couvert litigieux qui, selon les plans mis à l'enquête, présente une hauteur à la corniche de plus de 3 m, dont la face ouest n'est pas entièrement enterrée et dont la dalle de toiture n'est pas recouverte d'un minimum de 30 cm de terre végétale, puisse être considéré comme une dépendance ou un garage souterrain au sens de ces dispositions. Quoi qu'il en soit, celles-ci ne sauraient en aucun cas permettre une implantation empiétant sur plusieurs biens-fonds (Tribunal administratif, arrêts AC.1993.0084 du 1^{er} juin 1994; AC.1995.0152 du 9 février 1996). Au demeurant l'art. 108 al. 1 LATC prescrit, lorsque des travaux sont exécutés sur le fonds d'autrui, que la demande de permis de construire soit signée par le propriétaire de ce fonds. Il ne s'agit pas là d'une simple prescription de forme (prononcé de la Commission cantonale de recours en matière de constructions du 18 février 1991, no 6802, rés. in RDAF 1992 p. 220), mais d'une règle qui permet à la municipalité de vérifier que celui qui entreprend une construction a obtenu l'accord de celui qui a la maîtrise juridique du fonds sur lequel elle s'implante et que ce propriétaire consent aux travaux ainsi qu'à tous les effets de droit public qui en découlent. Indirectement, cette règle a aussi pour but de prévenir des conflits ultérieurs qui pourraient survenir, comme en l'espèce, une fois les travaux achevés (cf. AC.1998.0136 du 27 avril 2001, consid. 3a). L'opposante, qui dispose d'un droit exclusif sur la majeure partie de la surface du couvert qui empiète sur la parcelle no 1954, n'ayant jamais consenti à cet empiètement, l'octroi d'un permis de construire pour cet ouvrage est exclu. d) Outre la régularisation du couvert litigieux, la demande de permis complémentaire portait sur la construction de plusieurs murs de soutènement et l'aménagement d'une place de parc à l'ouest dudit couvert. L'art. 40 bis RPA dispose ce qui suit au sujet des mouvements de terre et des murs de soutènement: "Tous les travaux de construction et d'aménagement doivent respecter la configuration générale du sol et la pente naturelle. Seuls peuvent être autorisés les mouvements de terre contenus dans un espace de 1,50 m. mesuré verticalement par rapport au terrain naturel. Les projets de construction doivent être fondés notamment sur une étude d'implantation par un traitement spécifique en coupe. La Municipalité peut interdire l'implantation de garages ou autres dépendances dont l'accès serait trop difficile ou mal intégré dans le site. Les remblais ou déblais et les murs de soutènement sont assimilés à des constructions. Ils doivent être soumis à l'enquête publique. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50 m au dessus du terrain naturel, mesurée à l'endroit le plus défavorable jusqu'à l'arête supérieure du garde-corps si celui-ci est en maçonnerie. Les murs et les talus ne peuvent pas se cumuler. A défaut d'entente entre propriétaires voisins, ces murs doivent être implantés à une distance de 2 m. de la limite de la propriété voisine. Dans certains cas, la Municipalité peut imposer des murs en limite de propriété, elle peut également exiger, pour des raisons esthétiques, certaines mesures particulières concernant les murs de soutènement. Elle peut autoriser des exceptions dans l'intérêt de l'aménagement du site, pour créer un accès aux véhicules, ou dans le cadre de mesures de protection contre le bruit aux lieux d'émission". Les plans mis à l'enquête, qui ne comportent aucune coupe sur les travaux de terrassements et les murs de soutènement envisagés, ni ne contiennent aucune indication sur le niveau du terrain naturel, ne permettent pas de vérifier le respect de cette disposition. Les murs de soutènement qui devraient être édifiés parallèlement à la limite nord-ouest de la parcelle no

1954, à un mètre de cette limite, ne respectent manifestement pas l'alinéa 6 de l'art. 40 bis, faute d'entente entre les voisins. Dès lors, pour cette partie de la construction également, le permis de construire doit être refusé en l'état.

E. 6

a) La municipalité, et à son défaut le département compétent, est en droit de faire supprimer, aux frais des propriétaires, tous travaux qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales et réglementaires (art. 105 al. 1 et 130 al. 2 LATC). Contrairement à ce que sa formulation peut laisser entendre, cette disposition n'accorde pas une latitude de jugement ou un pouvoir d'appréciation à l'autorité compétente, mais lui impose une obligation quand les conditions en sont remplies (B. Bovay, *Le permis de construire en droit vaudois*, Lausanne 1988, p. 200). Par démolition, il faut entendre non seulement la démolition proprement dite de travaux effectués sans droit, mais aussi la remise en état des lieux (RDAF 1992 p. 480; AC.1992.0046 du 25 février 1993; AC.1996.0069 du 15 octobre 1996 et AC.2004.0239 du 8 août 2005). La seule violation des dispositions de forme relatives à la procédure d'autorisation de construire est en principe insuffisante pour justifier l'ordre de démolition d'un ouvrage non autorisé, si ledit ouvrage est conforme aux prescriptions matérielles applicables (RDAF 1979 p. 231). En outre, la violation du droit matériel par les travaux non autorisés ne suffit pas non plus à elle seule à justifier leur suppression. L'autorité doit examiner la nature et l'importance des aspects non réglementaires des travaux et procéder à une pesée des intérêts en présence, soit l'intérêt public au respect de la loi (et donc à la suppression de l'ouvrage non réglementaire construit sans permis) et l'intérêt privé au maintien de celui-ci (RDAF 1976 p. 265; RDAF 1979 p. 231, 302; RDAF 1982 p. 448). L'ordre de démolir une construction ou un ouvrage édifié sans permis et pour lequel une autorisation ne pouvait être accordée n'est en principe pas contraire au principe de la proportionnalité. Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce qu'elle se préoccupe davantage de rétablir une situation conforme au droit que des inconvénients qui en découlent pour le constructeur (ATF 108 Ia 216 consid. 4b). L'autorité doit cependant renoncer à une telle mesure si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage que la démolition causerait au maître de l'ouvrage, si celui-ci pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire ou encore s'il y a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit qui aurait changé dans l'intervalle (ATF 111 Ib 213 consid. 6 p. 221; 108 Ia 216 consid. 4 p. 217; RDAF 1993 p. 310 consid. 2b et les arrêts cités). b) En l'occurrence les recourants reprochent à juste titre à la municipalité de n'avoir pas précisé quels étaient les "aménagement construits sans autorisation" dont elle exigeait la démolition. Dans la mesure où les plans sur la base desquels a été délivré le permis de construire du 13 novembre 1995 étaient eux-mêmes peu précis sur la manière d'aménager la place carrossable dans le prolongement de la terrasse formée par la toiture des garages enterrés (v. ci-dessus, let. B), la municipalité doit, si elle entend exiger une mise en conformité des constructions et aménagements effectués sans autorisation, indiquer précisément ce qu'elle attend des constructeurs. D'autre part, on ne saurait exiger une telle mise en conformité sans avoir préalablement vérifié que cette mesure répond à un intérêt public suffisant et respecte le principe de la proportionnalité, conformément à la jurisprudence qui vient d'être rappelée. c) A noter que la municipalité ne saurait échapper à cet examen au motif que la situation juridique serait obscure, qu'elle ignore qui a construit ou fait construire l'abri litigieux, et que ces questions exigeraient "une instruction qui dépasse les compétences de la municipalité". Une autorité ne peut se soustraire aux tâches

que la loi lui attribue, sinon en démissionnant. Il est en outre inexact d'affirmer qu'en raison des aspects de droit civil que soulève la construction litigieuse, "toute décision définitive et exécutoire sur le plan de la police des constructions serait prématurée si le problème n'est pas préalablement tranché sur le plan civil" . A moins d'un improbable accord entre les voisins concernés, un éventuel jugement civil qui réglerait les conséquences de l'empiètement de la construction litigieuse sur la parcelle no 1954 ne dispenserait pas nécessairement l'autorité de police des constructions d'examiner si l'ouvrage litigieux doit être démoli ou modifié en application des règles de droit public sur les constructions et l'aménagement du territoire. On observera enfin que, jusqu'ici, aucun des propriétaires concernés n'a jugé bon de défendre ses droits sur le plan civil. d) En tant qu'elle exige "la démolition des aménagements construits sans autorisation" , la décision attaquée doit en conséquence être annulée et la cause renvoyée à la Municipalité de Grandvaux, afin qu'elle examine si et dans quelle mesure les travaux réglementaires doivent être supprimés ou modifiés.

E. 7

Vu l'issue du recours l'émolument de justice (art. 38 LJPA) sera mis, conformément à l'art. 55 LJPA, pour moitié à la charge des recourants et pour l'autre moitié à celle de la Commune de Grandvaux. Les dépens auxquels ces deux parties peuvent réciproquement prétendre seront compensés. L'opposante, qui obtient partiellement gain de cause, a également droit à des dépens réduits, à la charge des recourants.

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