

## **VD\_OMNI AC.2008.0028 vom 3. Juli 2008**

VD Tribunal cantonal, 2008-07-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2008.0028](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2008.0028)

FR: VD\_OMNI AC.2008.0028 du 3 juillet 2008

IT: VD\_OMNI AC.2008.0028 del 3 luglio 2008

### **Regeste**

M. ROSAT SA/Municipalité d'Echandens | Une procédure de recours suspend le délai de péremption de l'art. 118 LATC lorsque le constructeur se trouve dans "l'impossibilité juridique" de faire usage de son permis de construire, notamment pendant la période où l'effet suspensif est accordé (1) et lorsqu'il est dans "l'impossibilité matérielle" de faire usage de son permis, soit lorsqu'il se trouve exposé à un risque insupportable d'invalidation du permis, notamment pendant le délai de recours à la CDAP quand des oppositions ont été formulées pendant la procédure d'enquête et a fortiori entre le dépôt du recours et la décision sur effet suspensif, puis pendant le délai de recours au Tribunal fédéral lorsqu'il a de bonnes raisons de penser que les opposants sont suffisamment déterminés pour former un tel recours (2).

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

a) L'art. 25 al. 1 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) dispose qu'il appartient aux cantons de régler les questions de procédure dans le domaine des autorisations de construire. Il leur incombe par conséquent de définir les conditions d'une caducité ou d'une péremption du permis de construire en cas d'inexécution des travaux. L'art. 118 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) prévoit à cet égard ce qui 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." b) La limitation dans le temps du permis de construire répond au principe de la clarté des relations juridiques. D'une part, un permis de construire ne saurait faire échec à une modification législative au-delà d'une certaine durée; d'autre part, les voisins ont un intérêt légitime à savoir que la validité du permis est limitée et que, à défaut d'un début des travaux dans un certain délai, ceux-ci ne pourront être réalisés à moins d'une nouvelle demande de permis (arrêt TA AC.1992.0391 du 12 juillet 1993 et les références citées; voir aussi AC.1996.0099 du 14 octobre 1997). c) La jurisprudence a rappelé que les délais prescrits par l'art. 118 LATC courent dès la date du permis de construire déjà, en précisant qu'il s'agissait de la date de la décision matérielle prise et notifiée par la municipalité et non de la date, par hypothèse ultérieure, à laquelle le permis de construire a été émis (AC.2000.0200 du 29 mars 2001).

## **E. 2**

a) En l'espèce, la municipalité a pris en considération pour l'application de l'art. 118 LATC le permis de construire complémentaire n° 19/2004, relatif à la modification de l'accès, dont l'octroi a été décidé le 15 décembre 2004. L'autorité intimée a néanmoins fixé le dies a quo du délai de deux ans de l'art. 118 al. 1 LATC et la prolongation d'une année supplémentaire, selon l'alinéa 2 de cette disposition, non pas au 15 décembre 2004, date de la décision d'octroi du permis, mais au 10 février 2005, date de la décision incidente du juge instructeur levant l'effet suspensif provisoirement accordé le 27 décembre 2004 au second recours de Michel et Slavojka Genin. Ainsi, la municipalité a déterminé l'échéance du permis de construire au 10 février 2008 et sa péremption à partir du 11 février 2008. b) A l'appui de sa solution, la municipalité relève d'emblée avoir fait preuve de bienveillance en renonçant à déterminer le délai de péremption par rapport au permis de construire principal délivré le 12 août 2003 déjà. Elle souligne que dans cette hypothèse, elle aurait pu tenir compte de la période écoulée dès cette date jusqu'au premier recours déposé le 4 septembre 2003, soit trois semaines, puis, en substance, de la période postérieure à l'arrêt du 4 juin 2004, lequel confirmait pour l'essentiel la validité du permis de construire. La municipalité expose ensuite que le permis de construire complémentaire n° 19/2004 était formellement exécutoire au moins dès le 10 février 2005, date de la décision incidente de levée de l'effet suspensif. Il était de surcroît prévisible que le recours au fond, portant uniquement sur l'accès, allait être rejeté. Quoi qu'il en soit, et indépendamment de cette appréciation, la recourante était malvenue de prétendre aujourd'hui qu'elle était dans l'impossibilité matérielle de commencer les travaux au début février 2005, puisqu'elle avait elle-même demandé et obtenu la levée de l'effet suspensif. c) De son côté, la recourante affirme qu'elle se trouvait dans l'impossibilité juridique de commencer les travaux jusqu'au 24 février 2005 au plus tôt, date correspondant à l'échéance du délai de recours incident contre la décision de levée de l'effet suspensif rendue le 10 février 2005. Au demeurant, elle ne pouvait prendre le risque de débiter les travaux, particulièrement importants et onéreux, avant l'entrée en force de l'arrêt du 21 septembre 2005 (soit à la fin octobre 2005), en sachant que les opposants étaient déterminés à utiliser tous les moyens à leur disposition pour contrecarrer ou retarder le projet. Dans ces conditions, le permis ne pourrait venir à échéance avant la fin octobre 2008, sans tenir compte de la suspension du délai de péremption en raison de la présente procédure AC.2008.0028. Enfin, la recourante souligne que la décision attaquée l'a contrainte à annuler les démarches qu'elle avait entreprises afin que les travaux puissent commencer avant le 24 février 2008; il lui faudra un peu de temps pour relancer le projet, de sorte qu'elle sollicite une prolongation de trois mois de la validité du permis de construire, après l'entrée en force du jugement à rendre dans la présente cause.

## **E. 3**

Il convient de déterminer en premier lieu s'il faut prendre en considération, pour appliquer l'art. 118 LATC en l'espèce, le permis principal ou le permis complémentaire. a) Dans l'arrêt AC.2007.0191 consid. 1 let. e, également rendu ce jour, le tribunal a confirmé que la délivrance d'un permis de construire complémentaire fait partir dès sa date un nouveau délai de péremption, au sens de l'art. 118 LATC, partant qu'il interrompt le délai de péremption courant jusque-là, lorsque les modifications faisant l'objet du permis de construire complémentaire sont de nature à compromettre le commencement des travaux du bâtiment principal. b) En l'occurrence, le permis de construire principal n° 14/2003 délivré le 14 août 2003 a été partiellement invalidé par l'arrêt AC.2003.0181 du 4 juin 2004, en ce sens qu'il a

été soumis à la condition que la voie d'accès au parking souterrain et aux places de parc extérieures soit modifiée et approuvée par la municipalité au terme d'une enquête complémentaire. Dite enquête a effectivement été menée et le permis de construire complémentaire délivré le 15 décembre 2004. Il faut ainsi examiner si la modification de la voie d'accès soumise à l'enquête complémentaire était de nature à compromettre le commencement des travaux du bâtiment principal. La constructrice était certes autorisée à l'issue de la procédure AC.2003.0181 à débiter la construction principale. Toutefois, l'incertitude liée à la voie d'accès l'empêchait de commencer les travaux. En effet, la constructrice pouvait légitimement éprouver des craintes à se lancer dans la construction d'un bâtiment administratif et de services, soit dans une opération d'une grande envergure (estimée à 21'000'000 fr., selon la demande de permis de construire), sans que ne soit résolue la question de l'accès au parking souterrain de 145 places et aux 19 places extérieures. S'il est vrai que le projet mis à l'enquête complémentaire se limitait à déplacer le tracé de l'accès de quelques mètres à l'intérieur de la parcelle n° 209, sans modifier l'implantation des bâtiments, un refus de cette modification pouvait, cette fois, remettre en cause l'ensemble du projet. La municipalité a d'ailleurs elle-même implicitement considéré que l'enjeu du permis de construire complémentaire englobait l'entier du projet, puisque c'est ce permis qu'elle a d'abord pris en considération dans l'examen de l'art. 118 LATC et non pas le permis de construire principal. Enfin, Michel et Slavojka Genin eux-mêmes ont soutenu dans leur recours du 24 décembre 2004 formé contre l'octroi du permis complémentaire que selon les modifications que la question de la voie d'accès pourrait entraîner, il faudrait réduire ou déplacer le bâtiment principal, si bien que le sort de la voie d'accès ne pourrait être dissocié de celui du bâtiment. Dans ces conditions, le délai de péremption de l'art. 118 LATC qui aurait commencé à courir dès le 14 août 2003 a été interrompu par la délivrance du permis de construire complémentaire. Un nouveau délai de péremption est donc reparti le 15 décembre 2004, date d'octroi du permis de construire complémentaire.

#### **E. 4**

Il reste à examiner si et dans quelle mesure la procédure du recours formé le 24 décembre 2004 par Michel et Slavojka Genin a suspendu le délai de péremption commencé le 15 décembre 2004. a) Dans un premier arrêt AC.1996.0099 du 14 octobre 1997, publié in RDAF 1998 I 211, le tribunal a jugé: " L'art. 118 al. 1 LATC fait courir le délai de deux ans dès la date du permis et non dès son entrée en force. Il n'est cependant pas contestable que conformément à la jurisprudence citée ci-dessus (voir également l'arrêt AC 93/230 du 2 juillet 1997), la durée de validité du permis ne saurait courir pendant une période où 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. En l'espèce, la demande de prolongation que le recourant avait déposée avant l'échéance du permis a été rejetée et le recourant n'a ni requis ni obtenu des mesures provisionnelles qui seules auraient éventuellement pu le mettre en mesure d'utiliser l'autorisation de construire litigieuse pendant la durée de la procédure. Il en résulte que si la prolongation requise est finalement accordée, elle courra non dès l'échéance précédente du permis, mais dès l'octroi de la prolongation." Par arrêt AC.1999.0025 du 14 octobre 1999, le tribunal a rappelé: " Il est constant, selon la jurisprudence, que ce délai [de l'art. 118 LATC] ne court pas durant d'éventuelles procédures de recours, pour autant bien entendu que l'effet suspensif ait été accordé (v. par exemple RDAF 1984, 152)". Enfin, dans l'arrêt précité AC.2000.0200 du 29 mars 2001, le tribunal a précisé: " 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 [recte: suspendus]. 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." En d'autres termes, à bien suivre cette jurisprudence, la durée de validité du permis ne court pas lorsque le constructeur se trouve dans " l'impossibilité juridique " de faire usage de son permis de construire, notamment pendant la période où l'effet suspensif est accordé. Cette durée ne court pas davantage lorsque le constructeur est dans " l'impossibilité matérielle " de faire usage de son permis, soit lorsqu'il se trouve exposé à un risque insupportable d'invalidation du permis, notamment - pendant le délai de recours à la CDAP de vingt jours quand des oppositions ont été formulées pendant la procédure d'enquête et a fortiori entre le dépôt du recours et la décision sur effet suspensif; - puis pendant le délai de recours au Tribunal fédéral de trente jours lorsqu'il a de bonnes raisons de penser que les opposants sont suffisamment déterminés pour former un tel recours. b) En l'espèce, il est indiscutable que le délai de péremption du permis a été suspendu, en raison d'une impossibilité juridique de construire, au moins pendant la période où le recours déposé le 24 décembre 2004 bénéficiait de l'effet suspensif, à savoir de la date d'octroi de cet effet (27 décembre 2004) jusqu'à la date de sa levée (10 février 2005). c) Il est de même manifeste que le délai de péremption était déjà suspendu, en raison d'un risque d'invalidation du permis, d'emblée pendant la période courant depuis l'octroi du permis de construire (15 décembre 2004), jusqu'à la date du recours, respectivement de l'octroi de l'effet suspensif (27 décembre 2004), dès lors que la constructrice pouvait légitimement craindre que les opposants déposent un recours, auquel l'effet suspensif serait en principe

accordé. d) Il demeure à déterminer si le délai de péremption était encore suspendu, toujours en raison d'un risque d'invalidation du permis, depuis la date de levée de l'effet suspensif (10 février 2005), voire l'échéance du délai de recours incident (environ le 24 février 2005), jusqu'à la date de l'arrêt du Tribunal administratif (21 septembre 2005), voire l'échéance du délai de recours au Tribunal fédéral (fin octobre 2005). Certes, depuis la date de levée de l'effet suspensif, la recourante était-elle formellement autorisée à entreprendre la construction du bâtiment ainsi que l'aménagement du nouvel accès objet de l'enquête publique complémentaire intervenue. Il est également vrai que, selon la décision de levée de l'effet suspensif, le projet ne paraissait pas comporter d'inconvénients excessifs pour les opposants. Cette décision précisait néanmoins que cette appréciation " ne préjugait pas de l'arrêt à intervenir ". La constructrice ne pouvait donc être suffisamment certaine qu'elle obtiendrait gain de cause au fond, contrairement à ce que prétend la municipalité. Du reste, la décision incidente indiquait encore que la pesée des intérêts conduisait à laisser la constructrice réaliser l'accès litigieux, " à ses risques et périls ". Surtout, on rappellera que les opposants s'étaient d'emblée opposés à l'octroi de l'effet suspensif, de sorte qu'il n'était pour le moins pas certain qu'ils ne contesteraient pas cette décision incidente. Dans de telles circonstances, et compte tenu encore une fois de l'importance du projet dans sa totalité, la constructrice pouvait légitimement renoncer à commencer les travaux, non seulement jusqu'au 24 février 2005, mais au moins jusqu'à l'arrêt du 21 septembre 2005, voire jusqu'à ce qu'il soit définitif. e) En conclusion, le délai de péremption de trois ans de l'art. 118 LATC sera échu au plus tôt le 21 septembre 2008, voire à la fin octobre 2008, et cela sans compter la suspension entraînée par la présente procédure. Le permis de construire n'avait donc pas perdu sa validité à la date prévue pour l'ouverture du chantier, soit le 11 février 2008.

## **E. 5**

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours et à l'annulation de la décision attaquée. Le dossier doit être renvoyé à la municipalité afin qu'elle prenne, en fonction de ce qui précède, une nouvelle décision fixant la date de péremption du permis. Succombant, la Commune d'Echandens doit assumer des frais judiciaires (art. 55 al. 2 LJPA). Vu l'issue de son recours, la recourante a droit à l'allocation d'une indemnité à titre de dépens à la charge de dite commune, au nom de laquelle l'autorité intimée a agi (art. 55 al. 1 LJPA).

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