

VD_OMNI AC.2008.0046 vom 18. Mai 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-05-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2008.0046

FR: VD_OMNI AC.2008.0046 du 18 mai 2011

IT: VD_OMNI AC.2008.0046 del 18 maggio 2011

Regeste

MICHAEL/Municipalité de St-Sulpice, Service du développement territorial | Il n'est pas certain que la jurisprudence déjà ancienne qui laissait aux communes la compétence pour définir la notion de commencement des travaux doit être maintenue: la notion de "commencement des travaux", déterminante pour l'application du délai de deux ans et déterminer la péremption du permis de construire au sens de l'art. 118 LATC, fait partie des règles formelles fixées par le droit cantonal et ne semble pas pouvoir faire l'objet d'une disposition communale qui lui donnerait un contenu différent, ce qui reviendrait à modifier le délai. En l'espèce, il n'est pas nécessaire de déterminer si la municipalité intimée pourrait opposer au recourant la définition spécifique que le règlement communal donne de la notion de commencement des travaux au sens de l'art. 118 LATC. Même l'application de la jurisprudence cantonale en la matière conduit à la conclusion que le permis de construire est périmé faute de commencement des travaux.

Erwägungen

E. 1

L'art. 118 al. 1 et 2 LATC prévoit que 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. En l'espèce, le permis de construire du 10 février 2005 a déjà été prolongé d'une année, jusqu'au 10 février 2008. La décision attaquée constate sa péremption pour le motif qu'il n'y a pas eu, avant cette date, de commencement des travaux au sens de l'art. 79 du règlement communal en vigueur à l'époque de la décision attaquée. Le recourant conteste notamment qu'on puisse, plutôt qu'appliquer la jurisprudence cantonale sur la notion de commencement des travaux, lui opposer une définition de cette notion qui ressortirait d'une disposition particulière du règlement communal. Il est exact que dans un arrêt AC.2007.0172 du 4 mars 2008, la CDAP a jugé qu'il n'est pas certain que la jurisprudence déjà ancienne qui laissait aux communes la compétence pour définir la notion de commencement des travaux doit être maintenue: la notion de "commencement des travaux", déterminante pour l'application du délai de deux ans et déterminer la péremption du permis de construire au sens de l'art. 118 LATC, fait partie des règles formelles fixées par le droit cantonal et ne semble pas pouvoir faire l'objet d'une disposition communale qui lui donnerait un contenu différent, ce qui reviendrait à modifier le délai. La question du maintien de la jurisprudence antérieure peut cependant rester ouverte à nouveau car même en regard de la définition du commencement des travaux donnée par la jurisprudence cantonale, le permis de construire serait périmé pour les motifs qui suivent.

E. 2

Selon la jurisprudence (voir par exemple AC.2007.0191 du 3 juillet 2008), 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 AC.1992.0391 du 12 juillet 1993 et les références citées; voir aussi AC.1996.0099 du 14 octobre 1997). La jurisprudence rendue en relation avec l'art. 118 LATC a connu une certaine évolution. Elle a d'abord considéré qu'il fallait, pour déterminer si une construction était commencée, mettre en regard les travaux déjà exécutés et l'ouvrage projeté, compte tenu de l'importance de celui-ci et se reporter à la date de péremption. A la constatation objective du début des travaux s'ajoutait un élément subjectif lié à la volonté sérieuse du destinataire du permis de poursuivre l'exécution de celui-ci (RDAF 1974 p. 450; 1990 p. 258). Le Tribunal administratif a ainsi admis que le destinataire du permis de construire devait être autorisé à démontrer, par d'autres moyens que le degré d'avancement des travaux à la date de péremption du permis, qu'il possédait la volonté sérieuse de poursuivre l'exécution de la construction. Une telle preuve sera considérée comme rapportée lorsque, quel que soit l'avancement des travaux à la date de la péremption, le constructeur sera en mesure de produire non seulement un programme des travaux, mais encore les plans de détail, les contrats d'adjudication avec les entreprises de terrassement et de maçonnerie (gros oeuvre), ainsi que l'attestation d'une banque certifiant qu'un crédit de construction a été ouvert pour la réalisation du projet. Ces conditions réalisées, on peut en effet considérer que, vu les engagements pris de part et d'autre et compte tenu des dommages-intérêts importants que le maître de l'ouvrage s'expose à payer en cas de rupture de(s) contrat(s), le risque que les travaux ne se poursuivent pas conformément au programme établi est faible. Il avait néanmoins conclu à la péremption du permis, après avoir constaté que non seulement les travaux n'avaient pas débuté matériellement, mais encore que les indices de la volonté de construire n'avaient pas davantage été démontrés (AC.1992.0058/1992.0210 du 8 février 1993 consid. 3 a et b, publié in RDAF 1993 p. 478, confirmé par ATF 1P.142/1993 du 8 juin 1993). Plus récemment, il a par contre admis qu'un constructeur avait apporté la preuve de son intention de poursuivre les travaux par un certain nombre d'opérations autres que les travaux proprement dits (plans d'exécution de l'architecte, prestations importantes des ingénieurs géotechnicien et civil, adjudication des travaux spéciaux et de terrassement, octroi d'un crédit de construction initial de 1'800'000 fr. par l'établissement bancaire). Le permis de construire n'était donc pas périmé (AC.1996.0162 du 15 octobre 1997 consid. 2c). Dans un autre arrêt, il a été retenu comme élément subjectif démontrant à satisfaction la volonté du constructeur de poursuivre l'exécution du permis de construire litigieux la production de différents documents (programme des travaux, contrat d'entreprise, procès-verbal d'une séance de coordination, attestation relative à une couverture d'assurance responsabilité civile, nouveau constat des lieux par un bureau d'ingénieur: AC.2001.0126 du 12 décembre 2001 consid. 2b). Enfin, dans l'arrêt invoqué par les parties, la Cour de droit administratif et public a jugé qu'en l'absence de commencement effectif des travaux, la preuve de l'intention de les commencer n'était pas établie dans un cas où malgré l'annonce de l'ouverture du chantier, aucune entreprise n'avait été désignée pour les exécuter; ni le piquetage pour terrassement effectué trois jours avant l'échéance, ni les paiements effectués à la date de celle-ci (publicité pour la vente des appartements et entretien de la parcelle) ne permettaient d'apporter la preuve que les constructeurs possédaient la volonté sérieuse de

commencer sans tarder l'exécution des travaux (AC.2007.0172 du 4 mars 2008). Le Tribunal fédéral a constaté de son côté que la prise en compte d'un élément subjectif dans l'examen des conditions de l'art. 118 al. 1 LATC constituait un assouplissement des exigences posées par la loi, si bien que l'autorité peut se montrer sévère quant à la preuve de cette intention (1C_150/2008 du 8 juillet 2008). En l'espèce, le recourant invoque différents éléments survenus à l'approche du délai de péremption du permis de construire, qui venait à échéance le 10 février 2008. Les seules interventions concrètes effectuées sur la parcelle ont été la démolition de l'ancien hangar, le 21 janvier 2008, ainsi que l'abattage des arbres sur la parcelle, du 30 janvier au 1er février, puis le 7 février 2008. Les sondages effectués le 15 janvier 2008, puis les sondages carottés des 5 et 13 février 2008, selon la lettre du 29 mai 2008 du bureau d'ingénieurs, ne constituent pas un début des travaux mais au contraire, révèlent la découverte de difficultés géologiques en raison desquels "le concept structurel du bâtiment et les techniques de fondations ont dû faire l'objet d'une nouvelle variante comprenant une évaluation financière de chacune des solutions possibles". C'est dire qu'à la date de l'échéance du permis de construire, le concept même de la construction était remis en cause. Pour le surplus, le recourant invoque l'établissement de nouveaux plans d'exécution dès novembre 2007 mais il ne peut se prévaloir que de l'existence de certaines soumissions (récapitulées dans un plan financier du 25 janvier 2008). Aucune adjudication n'avait eu lieu et les interventions concrètes immédiates n'en étaient qu'au stade de l'appel d'offres (pour les travaux géométriques, en date du 24 janvier 2008). Le plus récent des procès-verbaux de séances établis par le bureau d'architecte le 7 février 2008 indique par exemple que les soumissions pour le terrassement sont en cours de réception. Enfin, comme le relève l'autorité intimée, le recourant affirme qu'il entendait assurer lui-même le financement des premières étapes de la construction et ne contracter un emprunt qu'ultérieurement auprès d'une banque ou d'investisseurs potentiels avec lesquels il serait déjà en contact. Cette dernière circonstance laisse perplexe en regard de l'importance du projet pour lequel la demande de permis de construire indiquait un coup dépassant 18 000 000 francs, tandis qu'un procès-verbal du 30 janvier 2008 fait état d'un plan financier de 25 à 28 000 000 pour l'ensemble de la construction. Les autres éléments invoqués n'ont que peu de poids, notamment la conclusion d'une police d'assurance échéant le 30 juin 2008 déjà, de même que les contacts pris en vue de la promotion ultérieure du projet. L'ensemble de ces circonstances, mais en particulier la nécessité de revoir la structure du projet et ses implications financières, ainsi que l'absence de financement assuré, ne permettent pas de conclure que les travaux étaient objectivement en état de commencer à l'échéance du permis de construire. Vu ce qui précède, il n'est pas nécessaire de déterminer si la municipalité intimée pourrait opposer au recourant la définition spécifique que le règlement communal donne de la notion de commencement des travaux au sens de l'art. 118 LATC. Même l'application de la jurisprudence cantonale en la matière conduit à la conclusion que le permis de construire est périmé faute de commencement des travaux. Quant à une éventuelle nouvelle prolongation du permis de construire (à supposer qu'elle soit possible alors que l'art. 118 LATC ne semble en envisager qu'une seule), elle n'a pas été requise par le recourant et on ne peut de toute manière guère imaginer qu'elle puisse être accordée compte tenu de la nouvelle planification communale, que le recourant à manqué de contester et dont l'entrée en vigueur paraît imminente.

E. 3

Le recours étant ainsi rejeté, l'arrêt sera rendu aux frais du recourant, qui doit des dépens à l'autorité intimée.

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