

VD_OMNI AC.2008.0131 vom 20. Januar 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-01-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2008.0131

FR: VD_OMNI AC.2008.0131 du 20 janvier 2009

IT: VD_OMNI AC.2008.0131 del 20 gennaio 2009

Regeste

LOPES/Municipalité d'Ecublens, Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments, Service de l'économie, du logement et du tourisme | Selon les directives de l'ECA, tout bâtiment comportant trois niveaux doit être accessible au camion-grue. En l'espèce, le bâtiment dispose de moins de trois niveaux, mais compte tenu que l'ouverture d'un bar au public est de nature à augmenter les risques liés au feu, des mesures permettant l'intervention la plus efficace des pompiers se justifient. Dès lors, le tribunal ne voit pas de motif permettant de s'écarter de l'appréciation du représentant du service du feu consistant à préconiser un accès adéquat, même pour un camion-grue.

Erwägungen

E. 1

Le recours est dirigé contre la décision de la municipalité du 30 avril 2008, refusant de délivrer le permis de construire sollicité, d'une part, en raison du défaut d'accord des copropriétaires pour le changement d'affectation et l'emplacement des places de parc réservées à la nouvelle activité (consid. 2 et 3), d'autre part, en raison de l'impossibilité d'accès des véhicules d'intervention des pompiers autour du bâtiment et du non-respect des exigences de l'ECA par les places de parc (consid. 4).

E. 2

a) Aucun travail de construction ou de démolition en surface ou en sous-sol, modifiant de façon sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment, ne peut être exécuté avant d'avoir été autorisé (art. 103 al. 1, 1^{ère} phrase de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et des constructions [LATC] (RSV 700.11)).

b) L'art. 108 al. 1 LATC prévoit que la demande de permis doit être signée par le propriétaire du fonds, lorsqu'il s'agit de travaux à effectuer sur le fonds d'autrui. A défaut, la municipalité ne peut délivrer le permis de construire. Selon la jurisprudence du tribunal, cette exigence peut se comprendre en relation avec les art. 671 et ss CC; elle est une des conséquences du principe civil de l'accession qui veut que le droit du propriétaire s'étende à tout ce qui est incorporé au sol, dont les constructions (art. 667 al. 2 CC; Paul-Henri Steinauer, Droits réels II, 2^{ème} édition, Berne 1994, no 1622). La signature des plans par le propriétaire du fonds déploie donc des effets concrets sur le plan du droit public. L'ancienne Commission cantonale de recours en matière de construction avait en effet expliqué que l'exigence de la signature posée par l'art. 108 LATC n'était pas une prescription de pure forme (prononcé 6802 du 18 février 1991, T. S.A. c/Lausanne, rés. in RDAF 1992, 220); elle permet à la municipalité de vérifier que celui qui entreprend une construction a obtenu l'accord de celui qui a la maîtrise juridique du bien-fonds et que ce dernier consent aux travaux et à tous les effets de droit public qui en découlent le cas échéant (révision de l'estimation fiscale, taxe de raccordement, diminution des possibilités d'utilisation de

l'immeuble). Indirectement, cette règle a aussi pour effet de prévenir des conflits ultérieurs de droit privé qui interviendraient une fois les travaux achevés (AC.2007.0267 du 5 mai 2008; AC.2006.0313 du 28 septembre 2007). Selon la doctrine et la jurisprudence constante du tribunal, le juge du contentieux administratif doit, sous réserve des dispositions contraires, trancher les questions qui, posées isolément, relèvent d'un autre organe (questions préjudicielles), mais dont dépend sa décision (André Grisel, Traité de droit administratif, Neuchâtel 1984, p. 187 et ss et les nombreuses références citées). La solution des questions préjudicielles n'apparaîtra toutefois que dans les considérants de la décision; elle n'acquerra pas l'autorité de la chose jugée et ne liera donc pas l'autorité compétente pour en connaître normalement (RDAF 1993 p. 127). Conformément à ces principes, le tribunal examine au regard des dispositions régissant la propriété par étages quelle(s) signature(s) les constructeurs doivent faire figurer sur les documents d'enquête, ou plus exactement quelles sont les personnes dont l'accord doit être réuni pour que la construction litigieuse puisse être autorisée. c) Aux termes de l'art. 712a CC, les parts de copropriété d'un immeuble peuvent être constituées en propriété par étages, de manière à ce que chaque copropriétaire ait le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment (al. 1). Le propriétaire d'étage a le pouvoir d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses locaux dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice du droit des autres copropriétaires, n'endommage pas les parties, ouvrages et installations communs du bâtiment, n'entrave pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'aspect extérieur (al. 2). Selon l'art. 712g al. 1 CC, les règles de la copropriété (art. 647 à 647e CC) s'appliquent à la compétence pour procéder à des actes d'administration et à des travaux de construction dans la PPE. Toutefois, sauf disposition légale impérative, ces règles peuvent être remplacées par d'autres dispositions dans l'acte constitutif de la PPE ou adoptée par tous les propriétaires dans le cadre d'un règlement d'administration et d'utilisation (art. 712g al. 2 CC). Le règlement d'administration et d'utilisation de la PPE (RPPE) constitue en quelque sorte la base de la vie communautaire de la propriété par étages (ATF 5C.225/2003 du 18 mars 2004 consid. 5c). Le RPPE de l'immeuble commercial sis au 24, ch. Champs-Courbes, à Ecublens, prévoit: "3.1 Les parties privées sont l'objet de l'utilisation exclusive du copropriétaire. Il s'agit notamment de: a) les locaux compris dans chaque lot, ainsi que leurs annexes éventuelles figurant sur le tableau annexé ; (...) q) tous les aménagements intérieurs et extérieurs liés à l'exploitation du lot concerné pour leur mise en conformité, entretien et éventuellement démolition; (...) A – Parties privées 4.2 Utilisation Le copropriétaire a le pouvoir d'administrer, d'utiliser, d'aménager ses locaux et exerce le droit exclusif de jouissance dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice des droits des autres copropriétaires, n'endommage pas les parties, ouvrages et installations communs du bâtiment, n'entrave pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'aspect extérieur (art. 712 litt. A al. 2 CC), sous réserve des dispositions suivantes: (...) i) Modifications et travaux Chaque propriétaire peut modifier, comme bon lui semble, la disposition intérieure de son lot. En cas de percement de mur porteur intérieur, il doit les faire exécuter à ses frais, moyennant avis préalable à l'administrateur. Il est vivement recommandé que la surveillance du chantier soit effectuée par un architecte ou un ingénieur agréé. Il doit prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et tous les travaux devront être entrepris dans les règles de l'art et dans les normes en vigueur. La réparation de tous les dommages pouvant être causés par ces modifications lui incombe. (...) 4.3 Destination Sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires, les lots peuvent servir à titre industriel, commercial, artisanal, administratif et loisirs, tant que les activités

susmentionnées correspondent aux bonnes mœurs, comme le permet l'affectation de la zone de la commune d'Ecublens. Les exploitants actuels sont: (...) Lot n° 5: Moto-Club Rodas Centre de loisirs privé" d) En l'espèce, tous les copropriétaires ont signé un exemplaire du plan des transformations en novembre 2006. Ils se sont par la suite opposés au projet mis à l'enquête, expliquant qu'il différait de celui qui leur avait été soumis et reprochant notamment l'insuffisance de places de parc pour un tel projet. Dans sa décision du 30 avril 2008, la municipalité a refusé de délivrer le permis de construire notamment en raison du défaut d'accord des copropriétaires quant au changement d'affectation des locaux et à l'emplacement des places de parc réservées à la nouvelle activité. Si la jurisprudence du tribunal a admis que le retrait de l'accord du copropriétaire en cours de procédure pouvait enlever tout effet juridique à la signature des plans (voir notamment AC.1998.0136 du 27 avril 2001), cette question peut en l'espèce rester ouverte. En effet, l'accord des copropriétaires n'est en l'occurrence pas requis pour les travaux envisagés par le recourant: selon le RPPE, à moins d'une décision contraire de l'assemblée des copropriétaires, les lots peuvent servir à titre industriel, commercial, artisanal, administratif et aux loisirs, du moment que les activités correspondent aux bonnes mœurs et sont conformes à l'affectation de la zone. Le recourant souhaite faire désormais un usage commercial des locaux initialement affectés à un club de moto privé, mais cette nouvelle utilisation est expressément prévue et autorisée dans le RPPE. Elle est par ailleurs également conforme à l'affectation de la zone et n'est pas, en soi, une activité contraire aux bonnes mœurs. Aucune décision contraire n'a été prise par l'assemblée des copropriétaires, si bien que le recourant est autorisé, de par le RPPE, à entreprendre cette activité commerciale dans ses locaux. Quant aux places de parc à mettre en conformité, il s'agit bien d'aménagements extérieurs liés à l'exploitation des parties privées au sens de l'art. 3.1 let. q RPPE, sur lesquelles le recourant a la jouissance exclusive. Le tribunal relève en particulier que les places à régulariser sont d'ailleurs utilisées par les copropriétaires, comme il l'a été constaté au cours de l'inspection locale. A cette occasion, le recourant a expliqué en effet que, bien que les places soient formellement attribuées, il s'agissait en pratique d'un ensemble de places de parc communes. La régularisation de ces places va ainsi profiter à l'ensemble de la copropriété. Pour le surplus, le tribunal considère que le fait que ces places ne soient pas regroupées à un seul endroit de la parcelle est sans pertinence, tant il est commun de devoir parcourir une certaine distance entre son véhicule et le lieu où l'on se rend. Au vu de ce qui précède, le recourant n'avait donc pas besoin de solliciter l'accord des autres copropriétaires dans le cas présent. Dès lors, la révocation du consentement donné en novembre 2006 est sans pertinence, aucun accord n'étant nécessaire pour procéder aux travaux envisagés. En conséquence, la municipalité n'était pas fondée à refuser la délivrance du permis de construire pour défaut d'accord des copropriétaires quant au changement d'affectation et au regroupement des places de parc.

E. 3

Reste encore à déterminer si le nombre de places prévues est suffisant pour l'activité envisagée. Dans la demande de permis de construire du 7 août 2006, il est indiqué qu'il y a 13 places existantes et 11 à créer, soit un total de 24 places. Il ressort toutefois des plans mis à l'enquête que les 11 places à créer, ou plutôt à régulariser, ne seraient que neuf, déduction faite d'une zone pour containers. Le total des places seraient ainsi de 22. En cours d'audience, le recourant a indiqué qu'il y aurait 21 places, alors que la municipalité en aurait requis 20. Aux termes de l'art. 106 du règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions de la commune d'Ecublens, le besoin en stationnement des

bâtiments non destinés à l'habitation est défini par la norme VSS de l'association des professionnels de la route et des transports en vigueur au moment de la demande d'autorisation de construire. Selon la norme VSS SN n° 640 281, il convient de prévoir, pour les restaurants, cafés et bars, 0.2 place de stationnement par place assise. En l'espèce, le bar est prévu pour accueillir 90 personnes. Dès lors, c'est un minimum de 18 places de parc dont le recourant doit disposer. En disposant de 21 places, le recourant respecte dès lors la réglementation communale. Pour le surplus, il apparaît que les besoins en stationnement du recourant et ceux des autres copropriétaires ne devraient pas se chevaucher la plupart du temps, étant donné que le projet du recourant concerne un établissement destiné plutôt à une fréquentation en fin de journée et en soirée, soit en dehors des heures de travail. Quoiqu'il en soit, le recourant dispose en tous les cas de suffisamment de places de parc pour satisfaire les besoins de sa clientèle au regard des normes VSS.

E. 4

Enfin, l'autorité intimée a refusé de délivrer le permis de construire en raison de l'impossibilité d'accès des véhicules d'intervention des pompiers autour du bâtiment et du non-respect des exigences de l'ECA en raison de certaines places de parc. Aux termes de l'art. 6 de la loi du 27 mai 1970 sur la prévention des incendies et des dangers résultant des éléments naturels (LPIEN, RSV 963.11), la municipalité veille à l'application de la législation cantonale ou communale sur les constructions et l'aménagement du territoire, destinée à prévenir les dangers d'incendie. Selon l'art. 11 LPIEN, les bâtiments, ouvrages et installations doivent présenter toutes les garanties de sécurité imposées par leurs conditions de situation, de construction et d'exploitation ou d'utilisation. L'art. 3 du règlement d'application de la LPIEN (RLPIEN; RSV 963.11.1) prévoit encore qu'avant de délivrer le permis de construire, d'habiter ou d'utiliser, la municipalité s'assurera que la construction et ses aménagements ne présentent pas ou ne sont pas exposés à des risques importants ou particuliers d'incendie ou de dommages résultant de l'action des éléments naturels. Selon un document intitulé "Accès pour les véhicules des services de défense incendie et secours" (disponible sur le site www.eca-vaud.ch), les bâtiments de plus de trois niveaux doivent avoir au minimum une façade et la toiture accessible par un camion-grue. La zone de travail doit dans ce cas être au minimum de 5.50 m. Lors de l'inspection locale, le commandant du SDIS Chamberonne, questionné par le tribunal au sujet de l'accès adéquat à la façade ouest par les services du feu, a confirmé que la suppression de trois places de parc, de part et d'autre de cet escalier de secours, serait suffisante pour permettre le passage d'un véhicule d'intervention, les autres places pouvant ainsi subsister. En l'espèce, le bâtiment comporte moins de trois niveaux et ne devrait donc pas nécessairement être accessible au camion-grue au vu des directives précitées. Cela étant, moyennant la suppression des places requises par le représentant du service du feu, la largeur requise pour le travail à partir de ce type de camion (5 m 50) est possible sur le côté façade ouest de ce bâtiment, même si cette largeur n'est que de 5 m 22 à l'endroit de l'escalier de secours. Par ailleurs, la façade Est semble en l'état demeurer accessible. Quoiqu'il en soit, le tribunal ne voit pas de motif permettant de s'écarter de l'appréciation du représentant du service du feu consistant à préconiser un accès adéquat, même pour un camion-grue, dans la mesure où l'ouverture d'un bar au public est de nature à augmenter les risques liés au feu et justifie dès lors des mesures permettant l'intervention la plus efficace des pompiers. Du point de vue du nombre de places de parc, le projet reste conforme à la réglementation communale (cf. consid. 3), dans la mesure où le recourant dispose encore de 18 places. Le projet s'avère dès lors conforme à la sécurité des constructions, sous réserve de la suppression des trois places précitées.

S'agissant d'une modification de minime importance, la municipalité pourra délivrer le permis de construire sans procéder à une nouvelle mise à l'enquête, conformément à l'art. 117 LATC.

E. 5

Le recours est par conséquent admis et la décision de la Municipalité d'Ecublens du 30 avril 2008 réformée, en ce sens que l'autorisation de construire sera accordée après une modification de minime importance du projet, consistant dans la suppression de trois places de parc de part et d'autre de l'escalier de secours du bâtiment concerné (ECA n° 1'054). Il se justifie de répartir les frais de justice entre les parties, le recourant n'obtenant pas entièrement gain de cause. Ainsi, les frais de 2'500 fr. sont mis par 1'500 fr. à la charge de la municipalité et par 1'000 fr. à la charge du recourant (art. 49 al. 1 et 91 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36], entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2009 et applicable aux causes pendantes à cette date, en vertu de son art. 117 al. 1). Les dépens sont compensés.

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