

VD_OMNI AC.2009.0008 vom 15. Mai 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-05-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2009.0008

FR: VD_OMNI AC.2009.0008 du 15 mai 2009

IT: VD_OMNI AC.2009.0008 del 15 maggio 2009

Regeste

ALVAZZI IMMOBILIER SA, FINOTTI, ULDRY, CORTHAY, MIVELAZ, RASIAH, MALGIOGLIO, SCHMUTZ, DA SILVA, DUPORT c/Municipalité de Boussens | Le permis d'habiter est uniquement destiné à permettre à la municipalité de vérifier que la construction est conforme aux plans approuvés ainsi qu'aux conditions posées dans le permis de construire. Il ne peut pas être refusé pour le motif que les propriétaires d'appartements en PPE n'auraient pas acquis deux places de parc. Cette exigence est d'ailleurs dépourvue de base légale.

Erwägungen

E. 1

Il résulte de l'art. 22 al. 2 LAT (v. ég. l'art 104 LATC) que l'autorisation de construire est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone et si le terrain est équipé. Selon l'art. 19 LAT, un terrain est équipé, entre autres, lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. Le Tribunal fédéral a rappelé encore récemment (comme le tribunal de céans dans l'arrêt AC.2008.0025 du 29 avril 2009) qu'en matière de construction de logement, c'est la loi fédérale du

E. 4

octobre 1974 encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements (LCAP; RS 843) qui précise la notion d'équipement et règle l'obligation d'équiper. Dans le détail, les exigences en matière d'équipement, que le droit fédéral décrit à l'aide de concepts juridiques indéterminés, résultent principalement du droit, de la pratique administrative et de la jurisprudence des cantons, qui doivent se tenir au cadre du droit fédéral. (1C_382/2008 du 5 février 2009; 1C_376/2007 du 31 mars 2008, et les références cités par ces arrêts). Les autorités cantonales et communales ont en la matière un large pouvoir d'appréciation (ATF 1C_20/2008 du 16 septembre 2008; ATF 123 II 337 consid. 5b p. 350; ATF 121 I 65 consid. 3a). Tout en soulignant que les cantons ne peuvent pas aller au-delà du cadre fixé par l'art. 19 LAT et la législation fédérale spéciale, le Tribunal fédéral rappelle que l'art. 22 al. 3 LAT leur permet de poser d'autres conditions quant à la délivrance du permis de construire (1C_382/2008 et 1C_376/2007 déjà cités). C'est ainsi que l'aménagement de places de stationnement, qui ne fait pas partie de l'équipement au sens de l'art. 19 LAT, peut être exigé par le droit cantonal sur la base de l'art. 22 al. 3 LAT (André Jomini, Commentaire LAT, art. 19 N 28). Dans le canton de Vaud, l'art. 47 al. 2 ch. 6 LATC permet aux communes de prévoir dans leurs plans et règlements d'affectation des dispositions relatives: "6. à la création de garages et de places de stationnement et à la perception de contributions compensatoires, destinées à couvrir les frais d'aménagement de places de stationnement, à défaut de terrain privé disponible;" C'est ce que fait en l'espèce l'art.

E. 8

du règlement de la commune intimée en exigeant l'aménagement de deux places de parc par logement. Ce règlement ne prévoit toutefois aucune taxe compensatoire quand bien même, dans la zone village, il prévoit expressément, notamment en cas d'impossibilité de réaliser cette exigence, une possibilité de dérogation (art. 8.4 in fine). 2. L'autorité intimée fonde les décisions attaquées sur l'art. 8 du règlement communal. Dans celle du 18 décembre 2008, elle astreint la recourante Alvazzi Immobilier SA à "imposer l'achat de deux places de parc pour chaque logement" aux acquéreurs des appartements. Dans celles du 10 février 2009, notifiées aux acquéreurs d'appartements, en particulier aux recourants Finotti et consorts, elle "décide d'imposer, en application du règlement communal, l'acquisition de deux places de stationnement par appartement". Les recourants se plaignent d'une violation de la

garantie de la propriété. a) Selon l'art. 26 al. 1 Cst., la propriété est garantie. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (v. p. ex. l'ATF 2P.33/2007 du 10 juillet 2007), cette garantie protège les droits patrimoniaux concrets du propriétaire, soit celui de conserver sa propriété, d'en jouir et de l'aliéner. Les restrictions à la propriété ne sont compatibles avec la Constitution que si elles reposent sur une base légale, sont justifiées par un intérêt public suffisant et respectent le principe de la proportionnalité (art. 36 al. 1 à 3 Cst.; ATF 129 I 337 consid. 4.1 p. 344; 126 I 219 consid. 2a p. 221). En vertu de ce principe, une restriction aux droits constitutionnels doit être limitée à ce qui est nécessaire pour atteindre le but poursuivi, adéquate à ce but et supportable pour la personne visée par la mesure; celle-ci est disproportionnée s'il est possible d'atteindre le même résultat par un moyen moins incisif (ATF 129 I 12 consid. 9.1 p. 24; 129 V 267 consid. 4.1.2 p. 271; 128 I 92 consid. 2b p. 95 et les arrêts cités). Le principe de la proportionnalité interdit en outre toute limitation qui aille au-delà du but visé et il exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics et privés compromis (ATF 126 I 129 consid. 2c p. 222; 124 I 40 consid. 3e p. 44/45; 119 Ia 348 consid. 2a p. 353, et les arrêts cités). La garantie de la propriété s'étend - outre à la propriété des biens meubles et immeubles - aux droits réels restreints, aux droits contractuels, aux droits de la propriété intellectuelle, à la possession, ainsi qu'aux droits acquis des citoyens face à la collectivité. Les titulaires de la garantie de la propriété sont donc les personnes physiques et morales de droit privé, détentrices de ces droits, c'est-à-dire les propriétaires, les titulaires de servitudes, les locataires, les possesseurs, les auteurs, les concessionnaires, etc. (ATF 128 I 295, consid. 6a p. 311, et les références citées).

b) L'art. 104 al. 1 LATC prévoit qu'avant de délivrer le permis de construire, la municipalité s'assure que le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires et aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration. La création de places de parc, exigée par l'art. 8.4 du règlement communal, est donc une condition à laquelle est subordonnée la délivrance du permis de construire. Il s'agit là d'une restriction de droit public imposée au propriétaire, qui ne pourra disposer de son bien pour la construction qu'en se soumettant à cette exigence. Cette disposition a déjà sorti tout son effet au moment de la délivrance du permis de construire du 5 décembre 2006 pour le projet comportant cinquante places de parc, nombre jugé suffisant dans cette décision entrée en force. En revanche, une fois les places de parc construites, la base légale constituée par les art. 22 al. 3 LAT et l'art. 47 al. 2 ch. 6 LATC ne permet pas à la commune, quelle que soit la teneur du règlement communal, d'exercer un contrôle sur le sort des appartements ou places de parc construits en imposant par exemple au constructeur d'en vendre deux à chaque acquéreur d'appartement ou en imposant aux acquéreurs d'appartement l'achat de deux de ces places. Le Tribunal a d'ailleurs déjà eu l'occasion de constater que la municipalité n'a pas la

compétence d'ordonner la dissolution d'un rapport de droit privé de sorte qu'une décision donnant cet ordre serait probablement nulle (AC.2006.0315 du 15 décembre 2008, concernant l'ordre de résilier un bail). Il existe il est vrai certaines dispositions légales qui permettent à l'autorité d'intervenir sur la propriété d'un bien, en ordonnant son aliénation par la voie d'enchères forcées ou en ordonnant la rectification du registre foncier, mais c'est en général dans un cadre légal qui subordonne l'acquisition du bien à une autorisation. Tel est le cas de l'art. 27 de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE . RS 211.412.41) ou de l'art. 72 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR , RS 211.412.11). En revanche, il n'existe aucune disposition légale qui habiliterait la commune à régir dans un règlement communal - et à trancher par voie de décision - la question de savoir qui peut vendre ou qui doit acquérir tel ou tel bien immobilier. On ne voit d'ailleurs pas comment la municipalité pourrait, pour imposer le transfert d'une place de parc d'un ayant droit à un autre, obtenir l'exécution forcée de l'ordre donné aux intéressés de passer un contrat de vente ou de cession, ni d'ailleurs inversement comment la commune pourrait s'opposer à ce qu'un propriétaire qui posséderait deux places (ce qui serait obligatoire selon elle) s'en défasse par un tel contrat. De telles obligations ne peuvent être influencées, dans une certaine mesure, que par les moyens du droit privé. Par exemple en l'espèce, pour celles des places qui sont constituées en servitude, l'exercice de ce droit est régi par une clause inscrite au registre foncier selon laquelle la servitude peut être cédée en dehors de la copropriété, mais seulement à titre personnel et non sous forme de servitude foncière (rattachée à un autre immeuble).

c) La municipalité expose dans sa réponse qu'elle n'avait pas de raison, lors de la délivrance du permis de construire où Alvazzi Immobilier SA apparaissait seule comme constructrice, de poser la condition que l'éventuelle future copropriété devrait automatiquement prévoir une liaison entre les appartements et les places de parc. Il est cependant douteux qu'elle ait eu cette possibilité. En effet, les règles sur l'aménagement du territoire et la police des constructions ne permettent à l'autorité que de vérifier si la construction est conforme à l'affectation de la zone (art. 22 al. 2 let. a LAT, art. 104 LATC). Une fois la construction reconnue conforme à l'affectation de la zone à bâtir, l'autorité ne peut s'immiscer dans les relations de droit privé qui se nouent autour de la construction. En particulier, elle ne saurait intervenir pour déterminer la personne des utilisateurs en prétextant qu'une modification constituerait un changement d'affectation. Sur ce point, la jurisprudence cantonale a régulièrement jugé qu'il n'y a pas lieu de donner une interprétation extensive de la notion de changement d'affectation, qui doit rester limitée aux cas où l'on est en présence d'un changement fondamental parce qu'une catégorie donnée d'affectation (par exemple l'habitation) est totalement abandonnée au profit d'une autre (par exemple l'activité artisanale). Il faut être particulièrement attentif à ne pas étendre le champ d'application du permis de construire (autorisant un changement d'affectation) lorsque des travaux ne sont pas en cause: vu la garantie de la liberté individuelle, le permis de construire ne doit pas devenir un moyen de contrôle systématique sur la présence et l'activité des personnes ou sur l'utilisation des biens dans les constructions existantes (AC.1997.0044 du 23 novembre 1999 dans RDAF 2000 I 244; AC.2000.0214 du 5 juin 2002; AC.2002.0127 du 23 avril 2003; AC.2002.0060 du 31 octobre 2003; AC.2003.0095 du 6 janvier 2004; AC.2003.0178 du 27 avril 2004; AC.2004.0147 du 23 décembre 2004; AC.2007.0009 du 11 avril 2007 AC.2008.0101 du 11 décembre 2008; AC.2007.0298 du 19 janvier 2009; AC.2008.0129 du 1er mai 2009). 3. Dans la décision notifiée à Alvazzi Immobilier SA en date du 18 décembre 2008, la municipalité expose que le permis d'habiter ne pourra pas être

délivré. On peut tout d'abord se demander si cette société est bien habilitée à recevoir le permis d'habiter. En effet, elle n'est plus intéressée à la construction que par ses droits sur quelques éléments annexes des immeubles et elle n'est par ailleurs plus administratrice de la copropriété depuis (selon le registre foncier) le 29 décembre 2008. Peu importe car il suffit de rappeler (v. p. ex. AC.2008.0319 du 22 avril 2009) que le permis d'habiter est régi par les dispositions suivantes de la LATC: Art. 128 Permis d'habiter ou d'utiliser 1 Aucune construction nouvelle ou transformée ne peut être occupée sans l'autorisation de la municipalité. Cette autorisation, donnée sous la forme d'un permis, ne peut être délivrée que si les conditions fixées par le permis de construire ont été respectées et si l'exécution correspond aux plans mis à l'enquête. Le préavis de la commission de salubrité est requis. 2 La municipalité statue dans le délai de quinze jours dès le dépôt de la demande de permis. 3 Le permis ne comporte pas, pour les entreprises industrielles et celles, non industrielles, présentant des risques importants au sens de la législation fédérale sur le travail, le droit d'exploiter. Art. 129 Conditions d'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser Le règlement cantonal fixe les conditions auxquelles doit répondre une construction pour bénéficier d'un permis d'habiter ou d'utiliser. Malgré le texte littéral de la 1^{ère} phrase de l'art. 128 al. 1 LATC ci-dessus, le permis d'habiter n'est pas une autorisation dont l'absence en soi aurait pour effet d'interdire l'utilisation ou l'habitation de la construction. Il est fréquent en effet que les constructions soient utilisées avant la délivrance du permis d'habiter et il est même probable que dans la pratique, celui-ci n'est pas toujours délivré dans tous les cas. La jurisprudence retient surtout que le permis d'habiter est uniquement destiné à permettre à la municipalité de vérifier que la construction est conforme aux plans approuvés ainsi qu'aux conditions posées dans le permis de construire et que les travaux extérieurs et intérieurs sont suffisamment achevés pour assurer la sécurité et la santé des habitants. Selon une ancienne jurisprudence, cela permettrait ainsi de sanctionner le propriétaire qui n'aurait pas respecté les plans et les conditions posées dans le permis de construire (RDAF 1968 p. 266). Le permis d'habiter est lié à la procédure de permis de construire; il représente un constat final de la conformité des travaux à la loi et aux règlements (v. p. ex., avec les références citées, AC.2007.0258 du 27 novembre 2008; AC.2007.0308 du 27 août 2008; AC.2007.0047 du 6 septembre 2007). La portée de ce permis, dont la délivrance n'est précédée d'aucune enquête publique, est restreinte dans la mesure où elle n'intéresse en principe pas les tiers (AC.2003.0249 du 24 juin 2005; AC.1998.0220 du 1^{er} décembre 2000). Le permis d'habiter étant lié à la procédure de permis de construire, il ne saurait être délivré pour un objet différent de celui qu'autorise le permis de construire. Par exemple, lorsque la municipalité exige la mise à l'enquête de travaux réalisés sans autorisation, elle doit veiller à ce que les documents de cette enquête (dite "de régularisation") décrivent exactement les travaux qui ont été réalisés. Elle ne saurait se contenter d'autoriser un projet différent en prétextant que les éventuelles divergences seront traitées dans le cadre de la procédure du permis d'utiliser de l'art. 128 LATC (AC.2003.0083 du 15 octobre 2003). En l'occurrence, la municipalité entend refuser le permis d'habiter pour le motif que certains propriétaires n'ont pas acquis deux possibilités de stationnement. Ce grief ne touche en rien la question - seule déterminante pour la délivrance de ce permis - de savoir si la construction est conforme aux plans approuvés par le permis de construire. La décision notifiée à Alvazzi Immobilier SA en date du 18 décembre 2008 est donc mal fondée sur ce point également. 4. En définitive, les décisions attaquées doivent être annulées parce qu'elles sont dépourvues de base légale. Il en va d'ailleurs probablement de même pour la menace de dénonciation et de suites pénales envisagée par la municipalité dans son courrier du 17 novembre 2008 à la

recourante Alvazzi Immobilier SA. Vu l'absence de base légale des décisions attaquées, il n'y a pas lieu d'examiner les motifs d'intérêt public invoqués par la municipalité, ni d'ailleurs de déterminer les autres moyens de droit public dont disposerait l'autorité communale pour (ce qui est son objectif initial) régler l'usage du domaine public à des fins de stationnement. 5. Vu ce qui précède, les décisions attaquées doivent être annulées. L'admission des recours justifie la perception d'un émolument à la charge de la commune, qui doit des dépens aux recourants assistés d'un mandataire rémunéré.

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