

VD_OMNI AC.2009.0035 vom 31. August 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-08-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2009.0035

FR: VD_OMNI AC.2009.0035 du 31 août 2010

IT: VD_OMNI AC.2009.0035 del 31 agosto 2010

Regeste

AXA LEBEN AG/Municipalité de Vevey, BOVEY, CUPELIN, MOLL-DUPONT, DUPONT, EBBUTT, GROSS, GUERREIRO, SILVA, WANNER, ZECCA, ZUTTER | Lorsque le recours est formé par le constructeur contre une condition dont est assorti le permis de construire, les opposants au projet de construction peuvent conclure au maintien de la condition, voire à l'annulation du permis (l'art. 89 al. 2 LPA-VD autorisant la "reformatio in pejus"). Il ne peuvent en revanche pas s'en prendre à l'autorisation cantonale spéciale accompagnant ledit permis s'ils ne l'ont pas attaquée en temps utile; elle ne fait pas l'objet du litige (consid. 2a et 4).

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de trente jours fixé par l'art. 95 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), le recours a été interjeté en temps utile. Il est en outre recevable en la forme.

E. 2

a) En procédure contentieuse, l'objet du litige (Streitgegenstand) est défini par l'objet du recours, soit la décision attaquée (Anfechtungsgegenstand), les conclusions et les motifs. En vertu du principe de l'unité de la procédure, l'autorité de recours ne peut statuer que sur des points qui ont été préalablement décidés par l'autorité inférieure ou qui aurait dû l'être. En aucun cas l'objet du litige ne peut s'étendre à des éléments qui ne sont pas compris dans l'objet du recours (ATF 117 Ib 414 consid. 1d; Tribunal administratif, arrêts AC.2005.0137 du 20 décembre 2006 consid. 2; GE.2004.0039 du 28 janvier 2005 consid. 2). L'objet du recours est en l'occurrence le permis de construire délivré par la municipalité le 13 février 2009. Le litige porte exclusivement sur certaines des conditions dont cette décision est assortie, spécialement celle concernant la rénovation des salles d'eau et des cuisines, qui ne doit intervenir qu'au changement de locataire. La société constructrice n'a pas recouru contre la décision du SELT lui délivrant l'autorisation spéciale requise en application de la LDTR, ni contre les conditions qui lui sont liées. Cette autorisation ne fait pas l'objet du recours, de sorte que les conclusions que les opposants ont prises à son encontre sont irrecevables. Les opposants ont certes été invités à participer à la procédure, mais les conclusions qu'ils peuvent prendre dans ce cadre ne peuvent aller au-delà de l'objet du litige (AC.2005.0123 du 20 décembre 2006, consid. 3d). b) A cela s'ajoute que si l'on devait considérer la réponse des opposants comme un recours contre la décision du SELT du 24 juillet 2008, ce recours serait largement tardif. Certes, lorsque le permis de construire est refusé, il est admis que les opposants n'ont pas à recourir immédiatement contre une éventuelle autorisation cantonale spéciale, en raison de son caractère accessoire, et qu'ils pourront le faire ultérieurement si, sur recours du constructeur, le permis de construire est

finalement délivré (v. AC.2005.0123, précité, consid. 3b et 3c). Il n'en va pas de même en l'espèce, où le permis de construire a été délivré, et la décision du SELT contenue dans la synthèse de la CAMAC du 24 juillet 2008 dûment communiquée aux opposants, avec la décision municipale sur leurs oppositions, comme le prescrit l'art. 123 LATC. Si les opposants ne voulaient pas se contenter de la condition posée par la municipalité concernant la rénovation des cuisines et des salles de bains, mais entendaient contester dans son intégralité l'autorisation du SELT, comme ils le font maintenant, il leur appartenait de recourir à ce moment là.

E. 3

Comme toute décision créant des droits ou des obligations, un permis de construire peut être affecté de diverses modalités (terme, condition, charge) fixées dans des clauses accessoires (v. Benoît Bovay, *Le permis de construire en droit vaudois*, 2^{ème} éd., Lausanne 1988, p. 182 ss). Ce régime demeure toutefois soumis au principe de la légalité; une autorité ne peut ainsi pas joindre à sa décision des clauses accessoires que la loi ne prévoit pas (Pierre Moor, *Droit administratif*, vol. II, 2^{ème} éd., p. 79). Lorsque la charge a pour but de préciser le contenu de l'obligation principale telle qu'elle est posée par la loi, il n'est cependant pas nécessaire que la base légale soit explicite (Moor, *op. cit.* p. 80). Depuis l'entrée en vigueur le 17 janvier 1996 de l'art. 85 al. 2 LATC dans sa nouvelle teneur, la municipalité peut également assortir le permis de construire de conditions et de charges particulières lorsqu'elle octroie une dérogation. La décision de la municipalité doit à cet égard obéir à deux principes. Les conditions auxquelles l'octroi d'une autorisation est soumis doivent tout d'abord être conformes au principe de proportionnalité (AC 1999.0196 du 7 février 2000 et 1997.0139 du 18 décembre 1998). Ce dernier se concrétise essentiellement de deux façons: l'autorité ne saurait couvrir par des clauses accessoires des vices trop graves dont est affecté le projet; de même, elle ne saurait assortir le permis de conditions manifestement irréalisables ou disproportionnées par rapport au projet initial (Bovay, *loc. cit.*). Par ailleurs, conditions et charges doivent présenter un rapport de connexité relativement étroit avec le projet (*ibid.*). Un tel rapport de connexité existera si l'obligation en question détermine directement l'objet à construire (par exemple l'obligation de ne poser sur un toit que des tuiles d'un type particulier), mais non pas si elle concerne un objet distinct (par exemple un échange de parcelles à effectuer en application du droit privé: AC.1998.0136 du 27 avril 2001, consid. 2b; cf. aussi AC.1998.0220, consid. 3b). En l'occurrence la condition à laquelle la municipalité a soumis la rénovation des cuisines et des salles de bain est sans rapport aucun avec les règles d'aménagement du territoire et de police des constructions sur la base desquelles elle est tenue d'accorder ou de refuser le permis de construire. Ainsi qu'elle l'expose clairement, cette mesure vise à éviter que le coût des travaux ait pour conséquence des hausses de loyers que les actuels locataires ne seraient pas en mesure d'assumer. Cet objectif, qui est de conserver sur le marché des logements dont le loyer est en rapport avec les ressources de la majorité des familles, relève de la LDTR (cf. art. 3 LDTR et art. 4 du règlement du 6 mai 1988 appliquant la LDTR [RLDTR; RSV 840.15.1]), dont l'application est du ressort du Département de l'économie (art. 9 du règlement du 1^{er} juillet 2007 sur les départements de l'administration [RDA; RSV 172.215.1]). Sans doute les communes sont-elles chargées de préavis sur les projets de démolition, de transformation ou de rénovation de maisons d'habitation, mais la LDTR ne leur confère aucune compétence décisionnelle. La municipalité ne saurait dès lors se fonder sur cette loi pour subordonner le permis de construire à des conditions que le département compétent n'a pas posées. C'est en vain qu'elle invoque l'art. 19 RLDTR, qui précise le rôle des communes

dans l'application de la loi, mais ne leur procure aucune compétence propre. Il en va de même des art. 2 et 3 de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement (LL; RSV 840.11); ces dispositions décrivent les tâches des autorités communales dans le cadre de la politique du logement que la loi a pour but de promouvoir (cf. art. 1^{er} LL); elles ne constituent pas une base légale à une restriction à la garantie de la propriété telle que la condition litigieuse. De telles restrictions n'entrent d'ailleurs pas dans le catalogue des mesures concrètes que prévoit la LL. Quant au plan directeur de la ville de Vevey, il saurait encore moins fonder une telle restriction; un tel plan détermine les objectifs d'aménagement de la commune (art. 35 LTAC); il n'a pas un caractère contraignant (AC.2007.0031 du 28 septembre 2007 consid, 2d et les arrêts cités). Il s'ensuit que la condition à laquelle la municipalité a subordonné la rénovation complète des salles d'eau et des cuisines est dépourvue de base légale et doit en conséquence être annulée.

E. 4

Les opposants concluent, à titre subsidiaire, à ce que la décision municipale soit " annulée, voire réformée en ce sens que le permis de construire n'est pas délivré pour les travaux d'aménagements et de transformation des cuisines et des salles de bains ". Faute de base légale expresse, le recours joint n'est pas ouvert en procédure administrative vaudoise. Toutefois, lorsque le droit positif autorise l'autorité de recours à procéder à une " reformatio in pejus " – ce qui est désormais le cas en vertu des art. 99 et 89 al. 2 LPA-VD – les intimés au recours ont la faculté de prendre des conclusions tendant à la modification de la décision attaquée en défaveur du recourant, sans avoir à déposer eux-mêmes un recours; le résultat, sur le plan procédural, est dès lors similaire à celui du recours joint. Si elle est donc recevable, la conclusion subsidiaire des opposants s'avère en revanche mal fondée. Les griefs sur lesquels elle repose sont en effet dirigés contre la décision du SELT, dont on a vu qu'elle ne pouvait pas faire l'objet du présent recours. De même qu'il est exclu pour la municipalité d'examiner à titre préjudiciel la validité des autorisations cantonales spéciales délivrées en application des art. 120 ss LATC, la cour de céans ne saurait non plus en contrôler la légalité à l'occasion d'un recours contre le permis de construire. Les opposants ne font par ailleurs valoir à l'encontre de ce dernier aucun autre argument.

E. 4.1

et 4.2 de la directive sur les installations d'ascenseur (26.03.2003/24-03f). b) Le chiffre 11 des conditions du CRDIS a la teneur suivante : " Au-delà de la chaufferie et jusqu'à sa sortie en toiture, chaque conduit de fumée doit être EI 60 (icb), sinon placé dans une gaine EI 60 (icb) sur toute sa longueur. Cette exigence est conforme au chiffre 6.9.2.1 de la directive sur les installations thermiques (26.03.2003/25-03f). c) Le chiffre 15 des conditions du CRDIS a la teneur suivante : "Le désenfumage de la cage d'escalier doit être assuré par un exutoire de fumée situé dans la partie la plus élevée de la cage donnant directement sur l'extérieur. La surface géométrique d'aération de l'exutoire doit atteindre 5% de la surface de base de la cage d'escalier, mais au minimum 0,5 m². L'exutoire de fumée doit pouvoir être actionné depuis le niveau d'entrée de l'immeuble. Le fonctionnement doit également être garanti en cas de panne de courant." Cette exigence est conforme au chiffre 3.5.8 de la directive sur les voies d'évacuation et de sauvetage (26.03.23/16-03f). d) La recourante n'explique pas en quoi ces différentes exigences seraient irréalisables ou nécessiteraient " des travaux trop importants voire excessifs ". Compte tenu de l'ampleur des travaux de rénovation et du fait que ceux-ci touchent notamment l'assainissement de la toiture, y compris l'isolation et l'étanchéité, il paraît en particulier judicieux d'en profiter pour assurer un désenfumage

efficace de la cage d'escalier. Les mesures prescrites, qui accroîtront la sécurité des locataires et des pompiers en cas d'incendie, ne représentent en outre qu'un surcoût relativement faible par rapport au montant prévu pour la rénovation. Elles n'apparaissent dès lors pas disproportionnées.

E. 5

Conformément à l'art. 3 al. 2 de la loi du 27 mai 1970 sur la prévention des incendies et des danger résultant des éléments naturels (LPIEN; RSV 963.11), le Conseil d'Etat a édicté le règlement du 14 septembre 2005 concernant les prescriptions sur la prévention des incendies (RPPI; RSV 903.11.2) qui rend applicable dans le Canton de Vaud la norme de protection incendie (26.03.2003/1-03f) de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI), ainsi que les directives arrêtées en application de cette norme. Le champ d'application de la norme est défini de la manière suivante (art. 2) : "1 Les prescriptions de protection incendie s'appliquent aux bâtiments, ouvrages et installations à construire, ainsi que, par analogie, aux constructions mobilières. 2 Les bâtiments, ouvrages et installations existants seront rendus conformes aux prescriptions de protection incendie; a en cas de transformation, d'agrandissement ou de changement d'affectation importants de la construction ou de l'exploitation; b lorsque le danger est particulièrement important pour les personnes." La recourante conteste certaines des mesures qui lui ont été imposées en vertu de ces prescriptions. En cours de procédure, la municipalité a renoncé à certaines de ses exigences ou les a précisées. Ainsi, seuls demeurent litigieux les chiffres 4, 11 et 15 des conditions posées par le CRDIS. La recourante les conteste globalement, considérant que, "compte tenu du fait qu'il s'agit d'un bâtiment existant, les modifications exigées par le CRDIS sont soit irréalisables, soit nécessitent des travaux trop importants voire excessifs". a) Le chiffre 4 des conditions du CRDIS a la teneur suivante : "La cage d'ascenseur ainsi que le local des machines doit être EI 60 (icb)". Aux termes de sa lettre du 21 juillet 2010 au juge instructeur, la municipalité accepte que ces installations soient EI 30, au lieu de EI 60, ce qui est conforme aux chiffres

E. 6

En procédure de recours, les frais sont supportés par la partie qui succombe. Si celle-ci n'est que partiellement déboutée, les frais sont réduits en conséquence (art. 49 al. 1 LPA-VD). Lorsque plusieurs parties succombent, les frais sont répartis entre elles, compte tenu notamment de leur intérêt à la procédure et du sort fait à leurs conclusions (art. 51 al. 1 LPA-VD). L'autorité alloue une indemnité à la partie qui obtient totalement ou partiellement gain de cause, en remboursement des frais qu'elle a engagés pour défendre ses intérêts (art. 55 al. 1 LPA-VD). Cette indemnité est mise à charge de la partie qui succombe (art. 55 al. 2 LPA-VD). Lorsqu'une partie n'obtient que partiellement gain de cause, l'autorité peut réduire les dépens ou les compenser (art. 56 al. 2 LPA-VD). D'autre part, lorsque la procédure met en présence, comme en l'espèce, une ou plusieurs parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à cette partie de supporter les frais et dépens lorsqu'elle est déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée (AC.2009.0216 du 22 juillet 2010 consid. 4; AC.2009.0140 du 28 octobre 2009 consid. 4 et les références). En l'occurrence la recourante obtient gain de cause sur l'objet principal du litige, alors que les opposants sont déboutés de toutes leurs conclusions, dans la mesure où elles ne sont pas irrecevables. Il convient dès lors de répartir l'émolument de justice à raison d'un cinquième pour la première et de quatre cinquièmes pour les seconds. Dans la mesure où elle obtient gain de cause, la recourante a

droit à des dépens, réduits d'un cinquième, à charge des opposants. La Commune de Vevey, qui obtient partiellement gain de cause a également droit à des dépens, réduits de quatre cinquièmes, à charge de la recourante.

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