

VD_OMNI AC.2009.0124 vom 30. Dezember 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-12-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2009.0124

FR: VD_OMNI AC.2009.0124 du 30 décembre 2010

IT: VD_OMNI AC.2009.0124 del 30 dicembre 2010

Regeste

Romandie Foncière SA/Municipalité de Daillens, OLIVIERA, ARN, LECOULTRE-ROLLAT, PILLONEL-FERREIRO | Examen des conditions permettant la révocation ou le réexamen d'une décision ayant acquis force de chose jugée.

Erwägungen

E. 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.

E. 2

La municipalité statue dans le délai de quinze jours dès le dépôt de la demande de permis.

E. 3

Une décision ayant acquis force de chose décidée peut, sous certaines conditions, être réexaminée à la demande d'un particulier ou être révoquée par l'autorité qui l'a rendue. Les exigences de la sécurité du droit ne l'emportent sur l'intérêt à une application correcte du droit objectif que si la décision en cause a créé un droit subjectif au profit de l'administré, si celui-ci a déjà fait usage d'une autorisation obtenue - en droit de la construction en particulier en commençant les travaux ou en investissant des sommes considérables en vue de ces travaux (Benoît Bovay, *Le permis de construire en droit vaudois*, Lausanne 1986, p. 216; ATF 97 I 881) - , ou encore si la décision est le fruit d'une procédure au cours de laquelle les divers intérêts en présence ont fait l'objet d'un examen approfondi, notamment s'agissant de la procédure d'enquête publique qui permet d'élucider d'une manière approfondie les questions de fait et de droit (ATF 127 II 306 consid. 7a p. 313; 121 II 273 consid. 1a p. 276 et les références citées). Cette règle n'est cependant pas absolue et la révocation peut intervenir même dans une des trois hypothèses précitées, le cas échéant moyennant le versement d'une indemnité, lorsqu'elle est commandée par un intérêt public particulièrement important (s'agissant d'une modification des circonstances de fait ou de droit déterminantes, voir ATF 109 Ib 246 consid. 4). A l'inverse, les exigences de la sécurité du droit peuvent être prioritaires même lorsqu'aucune de ces trois hypothèses n'est réalisée (ATF 1C_436/2008 du 4 décembre 2008 consid. 2.1; 2A.737/2004 du 30 mars 2005 consid.

E. 3.4

in Pra 2006 n. 26 p. 184; ATF 107 Ib 35 = JdT 1983 I 558; AC.2008.0061 du 21 août 2008; AC.2007.0228 du 7 décembre 2007). Le Tribunal fédéral a ainsi admis que, dans certaines circonstances particulières, l'exigence de la sécurité du droit peut l'emporter même si

l'exécution du permis n'avait pas suivi un cours normal (ATF 107 Ib 35 consid. 4a = JT 1983 I 559; voir aussi Max Gisler, *Baubewilligung und Baubewilligungsverfahren*, Reihe Verwaltungsrecht, vol. 1, Diessenhoffen 1977, p. 301, cité par Bovay, pour qui l'écoulement du temps constitue un des facteurs influant sur la décision de révocation). Dans tous les cas, l'administré doit être de bonne foi. Celui qui a agi dolosivement ou violé ses obligations en induisant l'administration en erreur au moment de demander l'autorisation ne saurait en principe s'opposer à la révocation, à moins que cette mesure ne soit contraire au principe de la proportionnalité (ATF 93 I 390 consid. 2 p. 394/395). En l'espèce, le dossier de la municipalité démontre que toute la procédure de construction de ce lotissement a été émaillée de difficultés. On indiquera pour exemple que les aménagements extérieurs ne sont à ce jour pas terminés et qu'un recours est pendant devant le Tribunal cantonal s'agissant de mollocks. Il n'en demeure pas moins que la recourante n'a pas tenté de tromper la municipalité lors du dépôt de la demande de permis de construire et qu'elle a clairement indiqué que les galeries étaient, selon elle, des pièces habitables, alors même que les exigences du RLATC n'étaient pas remplies. Sur certaines galeries, les plans représentent même des individus debout. Ce manque de professionnalisme ne constitue toutefois pas de la mauvaise foi. En outre, la procédure d'enquête publique est une procédure au cours de laquelle les projets doivent être examinés attentivement, ce que l'autorité intimée a omis de faire lors de la délivrance du permis de construire en décembre 2005. Au demeurant, l'ECA en posant l'exigence de fenêtres fixes, a rendu impossible l'aération des galeries, ce qui a échappé à la Municipalité. On notera encore qu'on ne saurait faire grief à l'autorité intimée de ne pas avoir tenu compte de l'énumération manuscrite du nombre de pièces par lot établie par le bureau d'architecte Pezzoli & Associés le 20 janvier 2010, soit postérieurement à la délivrance du permis complémentaire. Il est évident que les tiers intéressés subissent un préjudice financier important du fait de la non habitabilité des galeries. Toutefois, on ne saurait admettre d'exception aux normes de protection incendie. Les vitrages des fenêtres des galeries entre bâtiments doivent être fixes. Pour les bâtiments B, C et E, la prise en compte des galeries dans le calcul de la surface brute de plancher utile conduit à des dépassements de l'ordre d'environ 35 m² par bâtiment. Ce point ne paraît toutefois pas décisif du point de vue de l'intérêt public compte tenu du fait que ce chiffre doit être mis en rapport avec les 850 m² de surface autorisée par bâtiment et que les immeubles A et D n'ont pas entièrement épuisé les possibilités de construire. Or, la délivrance du permis d'habiter équivaldrait à admettre que des pièces insalubres du point de vue de l'éclairage et de la ventilation puissent être considérées à long terme comme des pièces habitables. Même si un propriétaire est à l'évidence libre d'occuper son appartement à sa guise, il n'en demeure pas moins qu'il y a un intérêt public prépondérant à ce que l'art. 28 RLATC soit respecté et, également, à ce que les éventuels futurs acquéreurs de ces lots soient protégés. Dans le cadre de la pesée des intérêts, il y a lieu de privilégier, en l'état, les normes de protection contre les incendies et de salubrité et d'admettre que l'autorité intimée pouvait révoquer le premier permis de construire, en imposant une enquête complémentaire qui conduit à la non habitabilité des galeries. Le recours doit en conséquence être rejeté et la décision du 9 février 2010 confirmée. Il n'en demeure pas moins que les propriétaires subissent ainsi une perte financière très importante. Or, la mise en conformité des lots, hormis pour le lot E 6 propriété de M. Arn, ne semble possible du point de vue de la salubrité qu'en autorisant des puits de lumière, des ventilations mécaniques contrôlées ou en permettant le percement notamment d'ouvertures supplémentaires, soit en dérogation au RPPA, soit en modifiant le RPPA. Cette question ne ressortit pas du présent litige. De

même, le tribunal ne saurait entrer en matière sur les questions de responsabilité des uns et des autres.

E. 4

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de constater que le recours contre la décision du 12 mai 2009 est sans objet et que le recours contre la décision du 9 février 2010 doit être rejeté. Les frais seront mis à la charge de la constructrice, qui succombe. Compte tenu des circonstances, il ne sera pas alloué de dépens à la Municipalité de Daillens. En outre, la constructrice versera des dépens aux tiers intéressés qui s'en sont remis à justice, étant précisé que les dépens octroyés aux époux Ferreiro Pillonel sont réduits du fait qu'ils n'ont consulté un mandataire professionnel qu'après l'audience.

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