

VD_OMNI AC.2009.0145 vom 26. November 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-11-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2009.0145

FR: VD_OMNI AC.2009.0145 du 26 novembre 2009

IT: VD_OMNI AC.2009.0145 del 26 novembre 2009

Regeste

TFI Vaud SA/Municipalité de Montreux, HINDERER, JOST, WUEST, PERRAUDIN, KLEINERT, GOMEZ, HELVETIA NOSTRA, BEYELER | Refus d'autoriser un projet de construction au motif d'une instruction pénale pendante relative à une éventuelle corruption dans le cadre de la vente de la parcelle litigieuse. Dans la mesure où une éventuelle incertitude quant aux droits de la propriétaire de la parcelle litigieuse sur la parcelle n'est qu'hypothétique en l'état, il ne se justifie pas de renoncer à examiner la demande de permis de construire. En s'abstenant d'emblée de le faire, l'autorité intimée retarde d'une manière disproportionnée la procédure administrative liée à la demande de permis de construire et contrevient ainsi au principe de la célérité consacré par l'art. 29 Cst.

Erwägungen

E. 1

La Municipalité a refusé le permis de construire sollicité par le recourant au motif de l'existence d'une instruction pénale qui pourrait remettre en question la vente de la parcelle litigieuse. Elle ne s'est en revanche pas prononcée sur la conformité du projet à la réglementation en matière de droit des constructions, alors que le projet litigieux soulève des questions qui ont d'ailleurs fait l'objet de plusieurs oppositions. Il ressort en outre de la synthèse CAMAC que la Municipalité doit notamment examiner la compatibilité du projet à la réglementation relative à la protection des arbres, ou encore vérifier la conformité du nombre de places de stationnement. a) Selon l'art. 104 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), la municipalité doit s'assurer, avant de délivrer le permis de construire, de la conformité du projet aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration ; elle doit également vérifier si les autorisations cantonales et fédérales préalables nécessaires ont été délivrées (art. 104 al. 2 LATC). L'art. 115 al. 1 LATC relatif à la motivation de la décision de refus de permis rappelle d'ailleurs que ce refus est communiqué au requérant avec référence aux dispositions légales et réglementaires invoquées. b) Conformément à l'art. 108 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), la demande de permis est signée par celui qui fait exécuter les travaux et, s'il s'agit de travaux à exécuter sur le fonds d'autrui, par le propriétaire du fonds. Le tribunal a déjà eu l'occasion de se déterminer sur l'incidence d'éléments relevant du droit civil sur l'octroi d'un permis de construire et a rappelé récemment ces principes (AC.2008.0045 du 10 février 2009). En résumé, la municipalité qui accorde un permis de construire peut connaître de questions préjudicielles de droit civil lorsqu'elle peut y répondre facilement et de manière sûre. En revanche, dès qu'il existe un doute sur le contenu ou sur l'étendue des droits civils dont elle a à connaître, elle doit renvoyer les parties à agir devant le juge civil compétent et subordonner l'octroi du permis

de construire à la décision de ce dernier (AC.1995.0256 du 13 mars 1998). c) Dans le cas présent, la recourante est bel et bien indiquée comme propriétaire sur l'extrait du registre foncier relatif à la parcelle litigieuse. Toutefois, vu la procédure pénale en cours portant sur une éventuelle corruption survenue à l'occasion du transfert de ce bien-fonds, il n'est pas exclu que l'acquisition même de cette parcelle pourrait être remise en cause à l'issue de cette procédure pénale. Encore faudrait-il trancher au civil un éventuel conflit ultérieur lié à la vente de la parcelle, à supposer qu'une corruption soit avérée. Une incertitude quant aux droits de la recourante sur la parcelle litigieuse n'est dès lors qu'hypothétique en l'état. Il convient donc de considérer que la recourante est bien propriétaire de dite parcelle, comme cela ressort du registre foncier.

E. 2

L'art. 29 al. 1 Cst. dispose que toute personne a droit, dans une procédure judiciaire ou administrative, à ce que sa cause soit traitée équitablement et jugée dans un délai raisonnable. A l'instar de l'art. 6 par. 1 CEDH - qui n'offre, à cet égard, pas une protection plus étendue -, cette disposition consacre le principe de la célérité, autrement dit prohibe le retard injustifié à statuer. Le fait pour l'autorité de différer sa décision, lorsqu'une procédure pendante devant une autre instance devrait permettre de trancher une question décisive en relation avec l'issue du litige, peut être admis. La suspension de la procédure comporte toutefois le risque de retarder inutilement la procédure, de sorte qu'elle ne doit intervenir qu'à titre exceptionnel, eu égard à l'exigence de célérité posée par l'art. 29 al. 1 Cst. (cf. ATF 130 V 90 consid. 5). Le juge saisi dispose d'une certaine marge d'appréciation, dont il doit faire usage en procédant à une pesée des intérêts des parties (ATF 133 II 139 consid. 6.1; 119 II 386 consid. 1b; ATF B.143/2005 du 24 mai 2006 consid. 4.1; AC.2009.0075 du 30 septembre 2009; PS.2008.0030 du 14 août 2008 consid. 3). Dans le cas présent, la demande de permis de construire a fait l'objet de plusieurs oppositions et soulève des questions litigieuses quant à sa conformité à la réglementation applicable en matière de constructions. Même si un obstacle de caractère civil est susceptible de remettre ultérieurement en question la délivrance du permis de construire, on ne voit pas ce qui empêche la Municipalité de statuer d'ores et déjà sur la conformité du projet litigieux à la réglementation qui relève de sa compétence. Au vu de la durée et du résultat incertains de la procédure pénale actuellement en cours, ainsi que d'une éventuelle procédure civile qui pourrait s'ensuivre, il ne se justifie pas d'attendre l'issue de ces procédures avant de procéder à un tel examen. En s'abstenant d'emblée de statuer sur le projet, l'autorité intimée retarde d'une manière disproportionnée la procédure administrative liée à la demande de permis de construire et contrevient ainsi au principe de la célérité consacré par l'art. 29 Cst. La décision attaquée doit dès lors être annulée et le dossier renvoyé à l'autorité intimée pour complément d'instruction et nouvelle décision sur le fond.

E. 3

Dans sa réponse au recours, la Municipalité invoque encore une incertitude quant à la conformité du projet à l'art. 9.1 du projet de nouveau règlement communal sur le Plan général d'affectation et la police des constructions, soumis à l'enquête publique en 2007 (RPGA 2007), tout en indiquant que le Conseil communal pourrait modifier cette disposition dans un sens qui permettrait la réalisation du projet litigieux. Le 19 octobre 2009, elle a toutefois confirmé que le Conseil communal avait adopté, le 2 septembre 2009, le nouveau règlement et modifié l'art. 9.1 afin de permettre, dans la zone litigieuse, des constructions d'habitations superposées ou juxtaposées. Une telle modification parle en

faveur du projet litigieux. Au vu de ce qui précède, il ne saurait être question de faire application de l'art. 77 LATC qui permet d'accorder un effet anticipé négatif à une réglementation future. Le projet litigieux ne saurait dès lors être refusé pour ce motif.

E. 4

Il ressort des considérants qui précèdent que le recours doit être admis et la décision attaquée annulée, le dossier étant renvoyé à l'autorité intimée afin qu'elle statue sur la conformité du projet à la réglementation qui relève de sa compétence. Conformément à l'art. 49 al. 1^{er} et 55 al. 2 LPA-VD, les frais et dépens sont mis à la charge de la partie déboutée, en l'occurrence l'autorité intimée. Le projet litigieux n'ayant pas été examiné au fond, il ne se justifie pas de mettre à la charge des opposants une partie des frais et dépens. Compte tenu de l'instruction sommaire et de l'absence d'audience, les frais et dépens peuvent être réduits.

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