

## **VD\_OMNI AC.2010.0009 vom 24. Juni 2011**

VD Tribunal cantonal, 2011-06-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2010.0009](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2010.0009)

FR: VD\_OMNI AC.2010.0009 du 24 juin 2011

IT: VD\_OMNI AC.2010.0009 del 24 giugno 2011

### **Regeste**

PPE BEL-ORNE 32, BOVY, BIOLEY, Association vaudoise des carrossiers en automobiles, DISERENS, VANNAZ, BURGOS, NIKLÈS/Municipalité de Prilly, Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments, Service de l'environnement et de l'énergie, B.O. 32 SA | Ordre de mise en conformité d'un bâtiment artisanal sur lequel deux bâtiments d'habitation ont été construits, deux portions de la parcelle de base ayant été détachées puis vendues aux constructeurs de ces deux bâtiments après la délivrance du permis de construire. Recours de la PPE venderesse irrecevable, dès lors qu'il s'agit de mesures tendant à l'exécution du permis de construire les deux bâtiments locatifs, lui-même notifié à l'époque à l'architecte qui agissait alors en qualité de mandataires des propriétaires et des constructeurs et entre-temps, entré en force. Refus d'appeler en cause les propriétaires des deux bâtiments d'habitation.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

er octobre 2007, comme on le verra ci-dessous.

#### **E. 2**

a) Cette autorisation de construire a été assortie de plusieurs charges et conditions, parmi lesquelles la mise en conformité du bâtiment n° 1135 au regard des exigences de l'ECA (synthèse CAMAC, points 6 à 19). On rappelle à cet égard que, 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<sup>ème</sup> éd., Lausanne 1988, p. 182 ss). 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 (v. arrêts AC.1998.0220 du 1<sup>er</sup> décembre 2000; AC.1999.0196 du 7 février 2000; AC.2007.0139 du 18 décembre 1998). Ce dernier principe 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, *ibid.*, références citées). Par ailleurs, conditions et charges doivent présenter un rapport de connexité relativement étroit avec le projet (*ibid.*, références citées). b) En l'occurrence, les conditions auxquelles le permis a été assorti répondent à ces principes. Le bâtiment n° 1135 constitue en effet le socle sur lequel les deux bâtiments d'habitation ont été réalisés. Plusieurs parties de ces trois bâtiments sont du reste communes. Les conditions posées par l'ECA dans la synthèse CAMAC du 15 octobre 2007 reprennent en réalité les exigences que cet établissement avait antérieurement posées à l'égard de la recourante pour la réalisation du projet précédent, en 1995. Or, l'architecte Abbet n'a fait que reprendre ce

dernier projet lors de la mise à l'enquête de 2007.

### E. 3

Il s'avère cependant que l'autorisation du 1<sup>er</sup> octobre 2007 est aujourd'hui définitive; elle a du reste été utilisée puisque les deux bâtiments d'habitation sur les parcelles nos 1961 et 1962 ont été érigés. Or, une décision est en règle générale définitive lorsqu'elle ne peut plus faire l'objet d'un recours, le délai imparti à cet effet s'étant écoulé sans avoir été utilisé (v. Pierre Moor/Etienne Poltier, *Droit administratif*, vol. II, 3<sup>ème</sup> éd., Berne 2011, nos 2.1.2.2 et 2.2.1.2). Dès lors, elle acquiert, pour ses destinataires, force formelle et matérielle de chose décidée et ne peut plus être mise en cause par eux que par une voie juridictionnelle extraordinaire (v. André Grisel, *traité de droit administratif*, tome II, Neuchâtel 1984, pp. 891-892; Benoît Bovay, *Procédure administrative*, Berne 2000, p. 285). a) La recourante conteste avoir reçu communication de cette décision. Selon les principes généraux du droit procédural, la décision est toutefois réputée inefficace tant qu'elle n'a pas été communiquée à son destinataire. En règle générale, la notification d'une décision suppose que cette dernière a été communiquée effectivement à son destinataire, autrement dit que l'acte en question est entré dans sa sphère de puissance et qu'il était dès lors en son pouvoir d'en prendre connaissance (peu importe en revanche qu'il l'ait fait; on parle ici de principe de la réception). Cette exigence est d'ailleurs rattachée dans de nombreux précédents au droit d'être entendu, le justiciable pouvant être privé de ses moyens de recours par l'omission d'une notification effective (sur tous ces points, voir notamment Moor/Poltier, *op. cit.*, n° 2.2.8.3; Jean-François Poudret, *Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire*, Berne 1990, n. 1.2 ad. art. 32 OJ; voir également Yves Donzallaz, *La notification en droit interne suisse*, Berne 2002, nos 438 ss). En droit des constructions, il appartient à la municipalité, en règle générale, de délivrer ou de refuser le permis de construire; cette règle générale de compétence ressort à tout le moins de l'art. 104 al. 1 LATC. Le refus du permis est communiqué au requérant sous pli recommandé (art. 115 al. 1 LATC), la décision précisant en outre la voie, le mode et le délai de recours (*ibid.*, al. 2). Les autorisations spéciales cantonales présentent un caractère accessoire par rapport à la décision communale relative à la demande de permis de construire; elles viennent se greffer sur cette dernière, dans une procédure qui permet la coordination de l'examen successif par diverses autorités d'un seul et même projet de construction (arrêt AC.2003.0200 du 16 décembre 2003). Dès lors, le Tribunal administratif, confirmant cette jurisprudence, a jugé que, compte tenu du principe de coordination et de sa concrétisation à l'art. 123 al. 3 LATC, le délai de recours pour contester une autorisation spéciale cantonale ne court, pour les opposants à tout le moins, qu'à compter de la notification de la décision municipale sur la demande de permis de construire (arrêt AC.1996.0225 du 7 novembre 1997, in RDAF 1998 I 197). b) En l'occurrence, l'autorisation du 1<sup>er</sup> octobre 2007 et la synthèse CAMAC du 15 octobre 2007 ont été notifiées par la Municipalité à l'architecte Abbet. Il semble même que l'administrateur de la recourante, à l'époque Gérance Bellevue S.à.r.l., en a reçu copie, dès lors que la décision lui a été notifiée par pli simple le 12 octobre 2007; c'est à tout le moins ce qui ressort du dossier municipal. A cet égard, les parties ont reconnu que la première signature figurant sur les plans d'enquête était celle de l'administrateur de l'époque de la recourante, soit selon toute vraisemblance celle de Michel Jacquemai, administrateur de Gérance Bellevue S.à.r.l. Au chiffre 14, 4<sup>ème</sup> paragraphe, de l'acte notarié de promesse de vente du 22 novembre 2006, les promettants-vendeurs ont du reste expressément donné procuration au promettant-acquéreur de signer, sans frais pour eux et à première requête, tout plan de mise à l'enquête des constructions projetées sur les parcelles objet de l'acte en

question. Au chiffre 20, les parties à l'acte ont confirmé que le mandat d'architecte pour la réalisation des bâtiments projetés, et toutes les opérations préliminaires ou accessoires, avait été confié au bureau Abbet et Abbet, à Lausanne. Par conséquent, il ne fait aucun doute que Frédéric Abbet agissait à cette époque en qualité de mandataire, non seulement du promettant-acquéreur, soit BO 32 SA, mais également du promettant-vendeur, soit la recourante en tant que propriétaire du fonds sur lequel le projet devait être réalisé. Ce n'est qu'ultérieurement, lorsque sont apparues les divergences relatives à l'exécution des travaux de mise en conformité, que les intérêts des parties à l'acte notarié du 22 novembre 2006 n'ont plus concordé et que celles-ci sont entrées en conflit. C'est dans ce sens qu'il faut comprendre la portée de la correspondance de l'architecte Abbet du 8 septembre 2009, dans laquelle celui-ci déclare n'avoir jamais été mandaté par la recourante. Cela a pour conséquence qu'e n raison de ce rapport de représentation, la notification au mandataire déploie ses effets à l'égard de la personne représentée, donc à l'égard de la recourante également. Qui plus est, l'autorité doit adresser ses communications, en particulier notifier ses décisions au domicile élu du mandataire, à l'exclusion de la partie représentée, tant que dure la procuration, une notification directe à la partie étant considérée comme irrégulière (v., outre Bovay, op. cit., p. 162; Blaise Knapp, Précis de droit administratif, 4<sup>ème</sup> éd. Bâle et Francfort-sur-le-Main, 1991, n. 704, p. 154; René A. Rhinow/Beat Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband, Bâle et Francfort-sur-le-Main, 1990, Nr. 84 IV c, p. 283). Dès lors, Frédéric Abbet était habilité à recevoir la communication du permis de construire pour le compte de la recourante également, de sorte que la notification par la Municipalité du permis de construire du 1<sup>er</sup> octobre 2007 ne souffre d'aucun vice. Peu importe à cet égard que la recourante soutienne n'avoir jamais eu connaissance de cette autorisation avant que son nouvel administrateur ne reçoive une copie de la sommation que la Municipalité a adressée le 8 avril 2009 au bureau d'architectes Abbet. Du reste, cela paraît d'autant plus douteux que la promesse de vente du 22 novembre 2006, à laquelle l'octroi du permis a été subordonné, a bien été exécutée ultérieurement. Il n'est guère vraisemblable d'imaginer la recourante céder les droits à bâtir sur sa parcelle à des tiers sans avoir eu au préalable connaissance du permis de construire. Or, la propriété de BO 32 SA sur les parcelles nos 1961 et 1962 a été inscrite au Registre foncier le 30 novembre 2007. c) La recourante explique avoir été informée de l'existence et du contenu du permis de construire en recevant une copie de la correspondance que la municipalité a adressé à l'architecte Abbet le 8 avril 2009, sommant ce dernier de se conformer à ses exigences et à celles de l'ECA. En audience, ses représentants ont indiqué que la recourante aurait très certainement recouru contre le permis de construire, si elle en avait eu connaissance, dans la mesure où la mise en conformité du socle implique un investissement important dont l'incidence sur le prix de vente des droits à bâtir est réelle. A supposer même que la décision du 1<sup>er</sup> octobre 2007 n'ait pas été notifiée valablement à la recourante, ce qui est plus que douteux comme on l'a vu ci-dessus, on relève que depuis le 20 mai 2009 au moins, la recourante n'ignore plus que pour la Municipalité, les constructions nouvelles sur les parcelles nos 1961 et 1962 forment un tout avec le bâtiment n° 1135 préexistant sur la parcelle n° 1960, ce qui implique la réalisation impérative des travaux de mise en conformité. Or, la recourante, qui dès cet instant à tout le moins connaissait l'existence du permis de construire, n'a rien entrepris pour contester celui-ci, bien que plus aucun doute ne subsistât sur cette décision, son contenu et sa portée. Elle a attendu de recourir, le 12 janvier 2010, contre la notification, le 26 novembre 2009, d'un avis de défaut des installations thermiques des locaux précités pour remettre en cause pour

la première fois ce permis. Un délai de plus de six mois pour attaquer cette décision n'est à cet égard pas raisonnable, ceci d'autant plus que la recourante est assistée au moins depuis le 6 mai 2009 (v. sur ce point, ATF 119 IV 330, cons. 1c; 112 Ib 417, cons. 2d; 111 Ia 280 cons. 2b; 102 Ib 91, cons. 3; Jean-François Egli, La protection de la bonne foi dans le procès, in Juridiction constitutionnelle et juridiction administrative, Zurich 1992, p. 232; Bovay, op. cit., p. 372). d) Par conséquent, on retiendra que l'autorisation de construire du 1<sup>er</sup> octobre 2007, assortie de conditions exigeant la mise en conformité du bâtiment n° 1135, est aujourd'hui définitive, à l'égard de la recourante également, et ne peut plus être remise en question par elle.

#### **E. 4**

Dès lors, on doit se demander si les décisions attaquées ne doivent pas être considérées comme de simples mesures d'exécution du permis de construire, ce qui conduirait le Tribunal à constater, si cette hypothèse était réalisée, l'irrecevabilité des recours. a) Selon la jurisprudence, une décision qui ne fait qu'ordonner l'exécution de travaux commandés par une décision entrée en force ne peut pas faire l'objet d'un recours tendant à contester le bien-fondé de cette dernière, dès lors qu'elle ne modifie pas la situation juridique de l'administré (cf. notamment ATF 119 Ib 492 consid. 3c p. 499 et arrêts du Tribunal administratif AC.2004.0295 du 5 août 2005 et AC.2005.0052 du 29 avril 2005). En effet, les mesures qui se fondent sur une décision antérieure ne peuvent plus être attaquées pour des motifs qui pouvaient être invoqués à l'encontre de la décision initiale (RDAF 1986 p. 314; André Grisel, Traité de droit administratif, vol. II, p. 994). En revanche, les conditions de l'exécution par substitution, soit le choix de l'entrepreneur, ainsi que les délais et modalités d'exécution, peuvent être contestés dans la mesure où ils n'ont pas été définis par la décision de base (arrêt AC.1992.0098 du 13 novembre 1992). Il n'est fait exception à ce principe que si la décision de base a été prise en violation d'un droit fondamental inaliénable et imprescriptible du recourant, ou lorsqu'elle est nulle de plein droit (ATF 115 Ia 1, JdT 1991 I p. 396). b) Au préalable, on rappellera que le permis d'habiter les bâtiments sur les parcelles nos 1961 et 1962 devait être délivré pour autant que toutes les exigences de mise en conformité du bâtiment n° 1135 soient réalisées. Il ressort de l'art. 129 LATC que la délivrance du permis d'habiter permet à la municipalité de s'assurer, d'une part, que la construction réalisée est conforme aux plans approuvés, d'autre part, que l'achèvement des travaux extérieurs et intérieurs assure la sécurité et la santé des habitants. Dans cette optique, il représente un constat final de la conformité des travaux à la loi et aux règlements (dans ce sens, arrêt AC.1997.0224 du 3 juin 1999) et permet à l'autorité d'intervenir contre le propriétaire qui n'aurait pas respecté les plans et les conditions posées dans le permis de construire (cf. RDAF 1986, 189). c) aa) La Municipalité a notifié un avis de défaut des installations thermiques des locaux occupés par Garage Auto Central Alberto Piermaria, Bioley Isolation SA et Garage Kraft SA, du 26 novembre 2009, assorti d'un ordre d'assainissement et d'une mise hors service desdites installations dans l'intervalle. Le ramoneur Lambelet a en effet constaté, lors d'une visite sur place en octobre 2009, que les gaz de combustion émanant des conduits de fumée sortaient en façade. Or, cette anomalie s'avère totalement contraire à la directive de protection incendie, installations thermiques, éditée le 26 mars 2003 par l'AEAI, et qui, à son article 6.8 § 1, précise que les conduits de fumée doivent dépasser suffisamment la toiture pour que les gaz de combustion soient évacués sans obstacle à l'air libre et ne débouchent pas sous les avant-toits ou d'autres éléments en saillie. Cette directive est applicable dans le canton, vu l'art. 1<sup>er</sup> al. 2 RPPI. La mesure attaquée se fonde ainsi directement sur l'autorisation du 1<sup>er</sup> octobre 2007, plus

particulièrement sur la condition exprimée par la municipalité sous lettre D qui exige que les mesures et directives figurant à l'art. 1<sup>er</sup> RPPI soient appliquées. Or, cette décision est, comme on l'a vu, définitive. L'avis des défauts et l'ordre d'assainissement ne peuvent donc plus être attaqués, de sorte que le recours qui les vise est frappé d'irrecevabilité. Quant à la mise hors service des installations non-conformes, cette mesure se fonde sur l'art. 105 al. 1 LATC à teneur duquel la municipalité, à son défaut le département, est en droit de faire suspendre et, le cas échéant, supprimer ou modifier, aux frais du propriétaire, tous travaux qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales et réglementaires. Elle ne souffre d'aucune critique. bb) Le 5 août 2010, la Municipalité a notifié aux sept propriétaires d'étage de la recourante une décision de mise en conformité des locaux situés dans le bâtiment n° 1135; elle leur a imparté un délai au 30 septembre 2010 pour satisfaire aux conditions posées sous chiffres 8, 9, 11 à 15 et 19 de la synthèse CAMAC. Cette sommation se fonde en tout cas sur le permis du 1<sup>er</sup> octobre 2007 dont les autorisations spéciales cantonales sont, on l'a vu, l'accessoire. Elle repose également sur l'enquête de 1995, les exigences de mise en conformité des locaux posées à l'époque par l'ECA étant en tous points similaires à celles de 2007. Il n'y a donc aucune place ici pour le respect de droits prétendument acquis (sur ce point, v. ATF 128 II 112 consid. 10a p. 125; 118 Ia 245 consid. 5a p. 255) ou pour la garantie de situations acquises (ATF 109 Ib 116; Moor, op. cit., vol. I, p. 172 s. et références). Quoiqu'il en soit, l'autorisation du 1<sup>er</sup> octobre 2007 est aujourd'hui définitive, de sorte que le recours, dirigé contre des mesures visant à en assurer l'exécution doit être déclaré irrecevable. cc) Enfin, le 15 octobre 2010, une décision de mise en conformité du bâtiment n° 1135, plus particulièrement en ce qui concerne le chiffre 14 de la synthèse CAMAC a été notifié à l'administrateur de la PPE Bel-Orne 32. Cet avis a trait à la pose de la verrière reliant les deux corps du bâtiment et contre lesquels s'appuient les deux bâtiments d'habitation sur les parcelles 1961 et 1962. Cette installation se compose actuellement d'une structure métallique et d'une couverture de plaques ondulées en fibrociment. Elle abrite un passage couvert servant de voie d'évacuation d'urgence des usagers en cas de sinistre. A l'heure actuelle, cette voie est encombrée d'objets divers entreposés par les différents exploitants, ce que le service communal de défense contre l'incendie a confirmé à la Municipalité le 29 juillet 2009. Or, la mise à l'enquête ayant abouti, l'autorisation du 1<sup>er</sup> octobre 2007 prévoit la modification de cette verrière existante par la pose d'un verre spécial sécurisé. Comme l'a rappelé son représentant en audience, l'ECA n'a jamais exigé la réalisation de cette verrière; toutefois, dès l'instant où ces travaux seront exécutés, ce couloir à l'air libre à l'heure actuelle deviendra un local intérieur qui, dès lors, implique l'aménagement d'un chemin de fuite avec deux sorties (synthèse CAMAC, ch. 13); en outre, un compartimentage avec les locaux voisins doit être réalisés. En outre, l'ECA a exigé à cet égard, au chiffre 14 de la synthèse CAMAC, que la couche supérieure des toitures doit être incombustible (indice d'incendie 6.3), ceci conformément à la directive AEAI de protection incendie, matériaux et parties de construction, du 26 mars 2003, qui exige que le comportement des matériaux de construction soit évalué en particulier par rapport à leur comportement au feu et à la densité de fumée produite; il est caractérisé par un indice d'incendie (3.1.3 § 1). L'indice d'incendie se compose du degré de combustibilité établi (premier chiffre) et le degré de formation de fumée (deuxième chiffre; ibid., § 2). Bien que le permis ait été délivré, ces travaux, qui font partie de l'exigence de mise en conformité du bâtiment 1135 au regard de l'art. 1<sup>er</sup> RPPI, n'ont à ce jour pas été réalisés. La recourante, cela étant, est à tard pour recourir contre un ordre de mise en conformité exigeant la modification de la verrière existante, dès lors que cette mesure se

fonde sur une décision aujourd'hui définitive. On ne saurait sans doute contraindre la recourante à réaliser cet aménagement, comme la municipalité l'a hâtivement laissé entendre. Pour le cas où, toutefois, la recourante entendait y renoncer, toute modification du projet à cet égard devra nécessairement faire l'objet d'une nouvelle mise à l'enquête de sa part. Il reste que le choix des matériaux n'a pas encore fait l'objet d'une décision formelle. Il ressort des notes prises par la municipalité au cours de la séance du 25 août 2009, que le dossier d'enquête devait être complété sur ce point, afin, notamment, que l'ECA délivre son autorisation spéciale. S'agissant du choix des matériaux, le recours s'avère ainsi prématuré.

#### **E. 5**

La recourante a requis l'appel en cause, à la présente procédure, des représentants de BO 32 SA, en liquidation, constructrice des bâtiments érigés en superstructure sur les parcelles nos 1961 et 1962, ainsi que des PPE Bel-Orne 30A, B et C, soit les propriétaires d'étages desdits bâtiments. a) L'autorité peut, d'office ou sur requête, appeler en cause ou autoriser l'intervention de personnes qui pourraient avoir qualité de partie au sens de l'article 13 (art. 14 LPA-VD). Tel est notamment le cas des personnes susceptibles d'être atteintes par la décision à rendre et qui participent à la procédure (art. 13 al. 1 let. a LPA-VD). L'institution de l'appel en cause a justement pour but de sauvegarder le droit d'être entendus des personnes qui ne sont pas initialement parties à la procédure (cf. n° 2.2.5.6 ; Isabelle Häner, *Die Beteiligten im Verwaltungsverfahren und Verwaltungsprozess*, 2000, n. 331 et 333 p. 179). L'autorité peut autoriser l'intervention d'un tiers susceptible d'être particulièrement atteint par la décision à rendre, afin d'éviter une seconde procédure portant sur un état de fait identique; celui-ci peut ainsi faire valoir ses moyens en procédure et la décision rendue lui est ensuite opposable (Exposé des motifs et projet de loi sur la procédure administrative, in *Bulletin du Grand Conseil*, mai 2008, ch. 2.1 ad art. 14). b) En l'espèce, comme on le voit, la recourante s'en prend à une décision aujourd'hui entrée en force et qui a déployé ses effets, ce qui influe nécessairement sur la recevabilité de son recours. Dès lors, les conditions de l'appel en cause ne sont pas réunies, bien que la constructrice des deux bâtiments ait été appelée à la procédure en qualité de tiers intéressé. Quoi qu'il en soit, il n'y a en tout cas pas lieu de dénoncer le litige aux PPE Bel-Orne 30A, B et C, dont les intérêts ne sont pas touchés par la présente procédure.

#### **E. 6**

Au vu de ce qui précède, les recours doivent en conséquence être déclarés irrecevables. La recourante succombant, un émolument d'arrêt sera mis à sa charge (art. 49 et 91 LPA-VD). En outre, des dépens seront alloués à la Municipalité de Prilly qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat (art. 55 et 91 LPA-VD). Exclues du champ d'application de l'art. 52 al. 1 LPA-VD, les communes conservent en effet, à l'inverse de l'Etat de Vaud, la faculté de faire valoir leur droit à des dépens (art. 56 al. 3 LPA-VD, a contrario).

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