

VD_OMNI AC.2010.0247 vom 30. Mai 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-05-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2010.0247

FR: VD_OMNI AC.2010.0247 du 30 mai 2011

IT: VD_OMNI AC.2010.0247 del 30 maggio 2011

Regeste

LARPIN c/Municipalité d'Yverdon-les-Bains, FERREIRA, Service de l'économie, du logement et du tourisme, Service de l'environnement et de l'énergie | Recours contre les décisions du SELT et de la municipalité d'autoriser l'extension d'horaires d'ouverture d'un café-restaurant (et de ses terrasses) aménagé dans une unité de droit exclusif, au rez d'un immeuble constitué en PPE. Recours admis et cause renvoyée pour compléments d'instruction et nouvelles décisions. Question de savoir si l'autorisation de la communauté PPE est nécessaire à la création d'une terrasse sur une partie commune (parcelle de base) laissée indécise (c. 2b). Par ailleurs, l'autorisation de la communauté PPE relative à l'exploitation d'un établissement public dans l'une de ses unités relève du droit civil, et ne libère pas les autorités cantonales et communales de l'obligation de rendre une décision en application du droit public (c. 2c et 3a).

Erwägungen

E. 1

Le règlement communal de police fixe l'horaire d'exploitation des établissements. Il peut opérer une distinction entre les différents types d'établissements et les différentes zones ou quartiers de la commune. Il peut aussi fixer des conditions particulières visant à protéger les riverains des nuisances excessives.

E. 2

En l'espèce, il s'agit de traiter en premier lieu la question des terrasses. a) Il résulte de l'instruction que l'établissement public en cause comporte deux terrasses. La première, sise sur le côté, fait l'objet d'un droit exclusif de propriété en faveur du constructeur (cf. acte constitutif de la PPE et acte de vente de l'unité au constructeur). Elle est adjacente à l'unité d'habitation appartenant aux époux Rebetez et servirait aujourd'hui, selon les arguments des opposants, de fumoir, de lieu de discussion, de dépôt de verres vides et de déchetterie. La seconde, aménagée à l'avant, semble être exclue du droit exclusif de propriété, partant pourrait être implantée sur la parcelle de base de la PPE, constituant une partie commune appartenant à l'ensemble de la copropriété (cf. art. 712b CC et règlement de PPE). Elle n'apparaît pas adjacente à une autre unité de PPE (cf. plans de la PPE au Registre foncier) et comporte actuellement des tables et des chaises. b) Une terrasse de douze places a effectivement été autorisée par le permis de construire délivré le 24 septembre 1997. Le dossier en mains du tribunal ne permet toutefois pas de déceler avec certitude son implantation. S'il s'agit de la terrasse avant, il n'est pas exclu qu'une autorisation de la communauté des copropriétaires en application de l'art. 40 LADB ou de l'art. 108 al. 1 LATC ait été nécessaire, dans l'hypothèse où cette communauté serait propriétaire du fonds supportant la terrasse, fonds pouvant relever de la parcelle de base, à savoir d'une partie commune (seule la terrasse latérale bénéficiant d'un droit exclusif, selon les actes constitutif

et de vente précités). Il est établi qu'aucune terrasse n'a été mentionnée sur les licences, au motif qu'elle se situait " sur le domaine privé ". De même, les documents mis à l'enquête par le constructeur à l'automne 2009 n'indiquent pas que l'établissement public exploiterait une terrasse (cf. partie en fait, let. D). En revanche, l'étude Prona du 26 mars 2010 mentionne les deux terrasses et émet des recommandations à leur égard. Cela semble du reste avoir amené la municipalité à requérir de l'exerçante, le 3 mai 2010, qu'elle dépose une demande de permis de construire relative à la création d'une terrasse. La confusion n'a pas épargné le SELT. En effet, si dans la décision attaquée du 17 mai 2010, il indiquait qu' " aucune terrasse n'a été autorisée ", il est revenu sur cette constatation dans sa réponse du 5 janvier 2011, en déclarant d'une part que " la " terrasse avait été mise à l'enquête publique en 1997, d'autre part que la question de l'exploitation de " la " terrasse semblait avoir été tranchée négativement par l'assemblée des copropriétaires, interdisant l'exploitation par un établissement public de terrasses adjacentes à un autre lot de PPE. Quant à la municipalité, elle s'est bornée dans sa réponse à indiquer que le permis n'autorisait pas l'usage d'une terrasse. c) Dans ces conditions, force est de constater que deux terrasses existent de fait, sans que leur sort ne soit éclairci. En résumé en effet, la municipalité estime qu'aucune terrasse n'a été autorisée. Le SELT ne prend en considération qu'une seule terrasse, dont il considère de surcroît que le statut est réglé par la décision des copropriétaires du 7 octobre 2010. Or, cette décision semble traiter exclusivement de la terrasse latérale, seule adjacente à une unité de PPE. Surtout, la décision d'une communauté de propriétaires PPE relative à l'exploitation d'un établissement public dans l'une de ses unités relève du droit civil et ne libère pas les autorités de l'obligation de rendre une décision en application du droit public. Les décisions attaquées du SELT du 17 mai 2010 et de la municipalité du 5 août 2010 doivent dès lors être annulées sur ce point. Ces autorités (ainsi que le SEVEN) sont invitées à compléter l'instruction, notamment à établir formellement le nombre de terrasses, leur affectation, leur implantation, leur propriétaire (individuel ou communautaire), les autorisations dont elles ont, ou non, bénéficié, et les nuisances en découlant. De nouvelles décisions relatives, cas échéant, à la création, au maintien ou à la désaffectation des terrasses en cause devront ensuite être prises, de même qu'en ce qui concerne les horaires. Le SEVEN examinera également la nécessité de modifier son préavis (GE.2008.0181 du 28 décembre 2009; AC.2008.0264 du 3 septembre 2009; AC.2006.0175 du 27 novembre 2007). L'instruction et les nouvelles décisions à rendre tiendront compte de la pesée des intérêts, notamment de l'intérêt privé du constructeur à exercer sans restriction son activité économique (ainsi qu'il tend à le soutenir dans la présente procédure) et de l'intérêt public à la tranquillité et à l'ordre publics (GE.2010.0041 du 16 décembre 2010 consid.

E. 3

Il convient en second lieu d'examiner les horaires d'exploitation de l'établissement proprement dit (hors terrasses). a) Le permis initial du 24 septembre 1997 autorise l'ouverture du lundi au vendredi de 6h à 19h, et du samedi au dimanche de 6h à 18h. Les prolongations accordées ensuite jusqu'à 22h ne l'ont été qu'à bien plaisir, et par la municipalité seule. Les décisions attaquées du SELT et de la municipalité autorisent la prolongation de ces horaires jusqu'à minuit. Formellement en l'état, l'établissement public ne peut se prévaloir que des horaires fixés par le permis du 24 septembre 1997, compte tenu de la nature "à bien plaisir" des prolongations accordées et de l'effet suspensif au recours. Dans son mémoire de recours, la recourante a conclu au rétablissement des horaires initiaux de 1997. Par décision du 7 octobre 2010, la communauté des copropriétaires a cependant adopté une solution intermédiaire, autorisant l'ouverture du lundi au samedi de 6h à 22h et

le dimanche de 8h à 22h. Dans sa réponse du 5 janvier 2011, le SELT s'est déclaré d'avis d'inscrire sur la licence une réserve correspondant aux horaires adoptés par la PPE. On ignore toutefois si cela signifie que le SELT entend annuler son prononcé initial et rendre une nouvelle décision, plus défavorable au constructeur que la décision attaquée. Si tel est le cas, la nouvelle décision nécessiterait une instruction complète, notamment afin de permettre la pesée des intérêts exposée ci-dessus, qu'il n'appartient pas au tribunal de mener en première instance. A cet égard, on rappellera (cf. consid. 2c supra) que la décision de la communauté de propriétaires PPE relative à l'exploitation de l'établissement public du constructeur ne remplace pas une décision des autorités cantonales et municipales appliquant le droit public. Quant aux écritures complémentaires de la recourante, dans lesquelles elle semblerait se satisfaire de la solution proposée par le SELT, elles n'équivalent pas à un retrait de recours. Un tel retrait ne peut être présumé, d'autant moins que les autorités intimées n'ont pas formellement annulé les décisions attaquées et rendu de nouvelles décisions dans le sens annoncé. b) Dans ces circonstances, les décisions attaquées doivent également être annulées sur la question des horaires, et la cause renvoyée aux autorités intimées pour compléments d'instruction et nouvelles décisions. Le SEVEN examinera pareillement la nécessité de modifier son préavis.

E. 4

Enfin, bien que le litige ne porte pas sur le fumoir, il n'est pas inopportun d'examiner ce point, susceptible d'être lié à la question de l'exploitation des terrasses. Il résulte du dossier qu'une demande de fumoir provisoire accompagnée de plans a été déposée par le constructeur le 27 octobre 2009, puis transmise à la municipalité. Pour des motifs indéterminés, aucune suite n'a été donnée à cette procédure. Il découle toutefois de la réponse du SELT que le fumoir a déjà été érigé. Or, cet aménagement laisse à penser. D'une part, il n'a pas été autorisé par les autorités compétentes selon la LADB (cf. art. 5 de la loi du 23 juin 2009 sur l'interdiction de fumer dans les lieux publics (LIFLP; RS 800.02). D'autre part, au vu des plans produits (cf. partie en fait, let. F), il ne serait pas exclu que cette installation puisse constituer un ouvrage soumis à un permis de construire au sens de la LATC; il est en outre concevable, toujours selon les circonstances restant à éclaircir, que le fumoir doive être expressément autorisée par la communauté des propriétaires (art. 40 LADB et 108 al. 1 LATC), dans l'hypothèse où les murs construits ou démolis, voire le fonds intégré dans le nouvel espace fermé, pourraient constituer des parties communes, appartenant à ladite communauté.

E. 5

Vu ce qui précède, le recours doit être admis, les décisions attaquées annulées dans leur entier, et la cause renvoyée aux autorités intimées pour compléments d'instruction et nouvelles décisions au sens des considérants. Succombant, le constructeur supportera les frais judiciaires. Il n'est pas alloué de dépens à la recourante, qui n'était pas assistée.