

VD_OMNI AC.2011.0141 vom 25. Januar 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-01-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2011.0141

FR: VD_OMNI AC.2011.0141 du 25 janvier 2012

IT: VD_OMNI AC.2011.0141 del 25 gennaio 2012

Regeste

HENGUELY/Municipalité de Montreux, PPE CHANTEMERLE, RICKERMANN, CAVIN, CHEVALLEY | Recours contre le retrait d'un permis de construire une piscine octroyé à des copropriétaires par étages au motif que les travaux n'ont pas été poursuivis dans les délais usuels. Admission de la qualité pour recourir d'un membre de la PPE qui conteste seul la décision (consid. 1). La municipalité adopte un comportement contradictoire et contraire à la bonne foi lorsqu'elle retire le permis de construire à une période où le recourant était dans l'incapacité de poursuivre les travaux en raison de leur suspension ordonnée par le juge civil alors qu'au moment où l'ordonnance a été rendue il lui restait plusieurs mois pour terminer les travaux selon accord avec la commune. Par surabondance de motifs, le recourant peut se prévaloir d'un intérêt privé prépondérant à ce qu'un nouveau délai de quelques mois lui soit octroyé à cet effet (consid. 2 et 3). Admission du recours pour ces motifs.

Erwägungen

E. 1

La PPE et les copropriétaires soutiennent que Charles Henguely, qui n'est plus administrateur, n'a pas qualité pour recourir contre le retrait d'un permis de construire qui avait été délivré à la PPE. a) A qualité pour recourir toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (art. 75 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative - LPA-VD, RSV 173.36, applicable à la procédure de recours devant le Tribunal cantonal, par renvoi de l'art. 99 de la même loi). aa) L'intérêt digne de protection, au sens de l'art. 75 al. 1 let. a LPA-VD implique que le recourant soit touché dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés et que l'intérêt invoqué - qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé, mais qui peut être un intérêt de fait - se trouve, avec l'objet de la contestation, dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération. L'existence d'un intérêt digne de protection présuppose ainsi que la situation de fait ou de droit du recourant puisse être influencée par le sort de la cause. Il y a lieu de prêter une attention particulière à ces exigences tendant à exclure l'action populaire lorsque ce n'est pas le destinataire de la décision qui recourt mais un tiers (ATF 135 II 145 consid. 6.1 p. 150 ss; 121 II 171 consid. 2b p. 174; GE.2006.0110 du 7 décembre 2006 consid. 1d/aa). Dans de tels cas, la jurisprudence et la doctrine n'admettent que de manière relativement stricte la présence d'un intérêt propre et direct du tiers (ATF 2A.220/2005 du 7 septembre 2005; ATF 124 II 499 consid. 3b). Pour sa part, le Tribunal administratif (remplacé dès 2008 par la CDAP) a, à plusieurs reprises, confirmé que l'exigence d'un intérêt digne de protection n'était pas réalisée lorsqu'un tiers déposait un

pourvoi dans le but de résoudre des difficultés contractuelles. Considérant que ce serait élargir à l'excès la qualité pour recourir que de l'accorder à tous ceux (architecte, géomètre, ingénieur, etc.) qui ont participé à l'élaboration du projet ou pouvant espérer être mandatés ultérieurement pour sa réalisation, il a ainsi notamment dénié la qualité pour recourir d'un architecte agissant en son propre nom en vue d'obtenir un mandat contre un refus de permis de construire (AC.2000.0124 du 9 novembre 2000; AC.2000.163 du 6 novembre 2000). Pour le même motif, il n'a également pas admis le recours du co-locataire d'un bénéficiaire de l'aide sociale contre la décision de fixation du montant de l'aide (PS.2001.0122 du 22 octobre 2001). L'ancienne commission cantonale de recours en matière de constructions - CCRC, à laquelle a succédé le Tribunal administratif devenu lui-même la CDAP - avait pour sa part jugé que le membre d'une communauté de propriétaires par étages pouvait recourir en son nom propre et sans le concours des autres copropriétaires contre l'octroi ou le refus d'un permis de construire accordé à la communauté des copropriétaires dans le but de défendre son propre lot. Selon elle en effet, une part de copropriété, qui porte sur l'immeuble tout entier et ses parties intégrantes, avec un droit exclusif de jouissance sur des parties délimitées de l'immeuble, constitue un droit réel inscrit de manière distincte au registre foncier, de sorte que le titulaire d'une part de copropriété par étages peut justifier d'un intérêt légitime, matériel ou idéal - cela bien plus que le propriétaire d'un fonds voisin - à voir contrôler par le juge la réglementarité d'un projet. Elle a toutefois considéré qu'était constitutif d'un abus de droit le recours d'un copropriétaire tendant à faire examiner sous l'angle du droit public la conformité d'un projet avec lequel il s'est déclaré d'accord lors du vote de l'assemblée des copropriétaires (RDAF 1991, 204ss, no 18). bb) L'intérêt digne de protection doit en outre être licite. Des personnes occupant illégalement un immeuble n'ont ainsi en principe pas la qualité pour agir à l'encontre d'une autorisation de construire concernant un immeuble voisin (Tribunal administratif genevois, ATA/696/2000 du 14 novembre 2000 et les références citées), ni pour recourir contre un ordre donné par le département aux propriétaires des immeubles occupés de procéder aux travaux nécessaires pour remédier à l'état de dégradation de ces bâtiments (ATF 1C_453/2008 du 12 février 2009 consid. 1.3). A cet égard, il a encore été considéré que si les recourants ont un intérêt de fait à contester la décision autorisant la démolition du bâtiment, l'occupation illégale du bâtiment ne permet pas encore de qualifier cet intérêt de fait comme étant digne de protection (Basler Juristische Mitteilungen [BJM] 1983 p. 248). b) aa) En l'occurrence, il convient d'examiner en premier lieu si le recourant doit être considéré comme le destinataire de la décision. Le permis de construire ayant été accordé à la PPE, la décision de retrait dudit permis devait être adressée à la PPE également. Or, la décision a été adressée à Charles Henguely à titre personnel. A cet égard, le représentant de la municipalité a déclaré en audience que, à son souvenir, la décision avait été adressée à Charles Henguely en qualité d'administrateur de la PPE, l'autorité communale n'ayant pas été informée qu'un nouvel administrateur avait été nommé entre temps. Cette maladresse de l'autorité ne suffit pas à considérer le recourant comme le destinataire de la décision. Ainsi, en tant que tiers à la procédure, Charles Henguely doit disposer d'un intérêt propre, direct et licite au recours pour se voir reconnaître la qualité de recourant. bb) On se trouve ici dans une situation particulière, dans laquelle un propriétaire d'étage conteste seul une décision de retrait d'un permis de construire délivré à la communauté des propriétaires. On l'a vu, la jurisprudence reconnaît en principe la qualité pour recourir du titulaire d'une part de copropriété par étages contre un permis de construire accordé à la communauté des propriétaires. Par analogie, il convient d'admettre la qualité pour agir du titulaire d'une part

de copropriété par étages contre la révocation d'un permis de construire accordé à la communauté des propriétaires. Dans le cas d'espèce, s'ajoute le fait que le projet de construction de la piscine émane du recourant seul, les autres copropriétaires n'y étant pas associés. Eva Rickermann a ainsi expliqué à l'audience qu'elle avait envisagé à l'origine de collaborer au projet avant d'y renoncer, les autres copropriétaires n'étant même pas au courant. Même si ces derniers semblent remettre en question aujourd'hui cet élément, il ressort également des pièces du dossier que les copropriétaires ont toujours considéré que le projet était prévu dans une zone sur laquelle le recourant dispose d'un droit d'usage exclusif (cf. notamment lettre des époux Rickermann et Cavin à la Commune de Montreux du 27 juin 2006). Tout indique au surplus que le recourant a financé seul la construction de la piscine et que les autres copropriétaires exigeront qu'il assume et finance seul la remise en état des lieux si le recours devait être rejeté. On peut ainsi considérer que, en toute hypothèse, le recourant sera touché dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés si l'ordre de remise en état municipal du 4 mai 2011 devait être confirmé et qu'il a à tout le moins un intérêt de fait digne de protection, au sens de l'art. 75 al. 1 let. a LPA-VD à contester cette décision. Certes, il n'est pas exclu que, au plan civil, le recourant ait engagé la construction de la piscine sans respecter les dispositions du Code civil relatives à la propriété par étage. Cette question, qui devra cas échéant être tranchée par le juge civil, ne saurait toutefois remettre en question sa qualité pour agir dans le cadre de la présente procédure. c) Vu ce qui précède, la qualité pour recourir de Charles Henguely doit être admise. Déposé en temps utile, selon les formes prescrites par la loi, le recours est formellement recevable, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

La municipalité peut en prolonger la validité d'une année si les circonstances le justifient.

E. 3

Le permis de construire peut être retiré si, sans motifs suffisants, l'exécution des travaux n'est pas poursuivie dans les délais usuels; la municipalité ou, à défaut, le département peut, en ce cas, exiger la démolition de l'ouvrage et la remise en état du sol ou, en cas d'inexécution, y faire procéder aux frais du propriétaire.

E. 4

La péremption ou le retrait du permis de construire entraîne d'office l'annulation des autorisations et des approbations cantonales. La péremption ou le retrait du permis de construire sont ainsi deux hypothèses distinctes: la première intervient en l'absence de commencement des travaux dans un délai de deux ans, voire prolongé à trois ans, à compter de la délivrance du permis (art. 118 al. 1 et al. 2 LATC), alors que le retrait du permis de construire peut être décidé après le commencement des travaux, lorsque ceux-ci ne se poursuivent pas dans les délais usuels (art. 118 al. 3 LATC) (cf. CDAP, AC.2010.0368 du 6 septembre 2011 consid. 1b) . b) Il découle de son texte que l'art. 118 al. 3 LATC constitue une "Kannvorschrift". Il n'en résulte pas que l'application de cette règle puisse se faire de manière discrétionnaire. En particulier, la municipalité ne peut pas se contenter de constater que les conditions du retrait du permis de construire énumérées par la loi sont remplies pour en conclure, comme dans un syllogisme, par un retrait du permis de construire. De même, la municipalité ne peut pas se borner à constater l'existence d'une mauvaise foi du constructeur pour rendre une telle décision, le retrait du permis de construire ne pouvant pas être prononcé pour des motifs d'admonestation. On ne saurait perdre de vue, dans le cadre

de l'art. 118 LATC, la nature du permis de construire, à savoir celle d'une autorisation de police à laquelle l'administré a droit. La faculté que donne aux municipalités cette disposition, comprise selon une interprétation systématique, ne peut être utilisée que pour assurer l'un des buts d'intérêt public poursuivi par la LATC (ordre, tranquillité et sécurité publique, voire esthétique, tous intérêts mentionnés au titre VI de cette loi) (cf. AC.2010.0368 précité consid. 2a et les références). Ainsi, l'application de l'art. 118 al. 3 LATC suppose d'une part que soient réunies à tout le moins trois conditions : il faut que l'exécution des travaux ait commencé, que l'exécution de ces travaux ne soit pas poursuivie dans des délais usuels et que cette situation ne repose pas sur des motifs suffisants. D'autre part, le principe de la proportionnalité exige que l'autorité procède à une pesée des intérêts respectifs en présence avant d'ordonner la démolition de l'ouvrage ou la remise en état (AC.2010.0368 précité consid. 2b et les références) . S'agissant du respect des délais usuels, la CCRC avait considéré que le retrait du permis de construire pouvait être prononcé lorsque, compte tenu du temps écoulé depuis leur commencement, les travaux effectués ne correspondaient pas à un stade d'avancement normal et que ce qui avait été exécuté restait bien en deçà de ce qui aurait été usuel dans un chantier ordinaire en occupant la main-d'oeuvre minimum, eu égard au genre et à l'importance de l'ouvrage (arrêt CCRC n° 2662 du 15 novembre 1972, in RDAF 1974 p. 450; voir aussi arrêt précité AC.2010.0368 et les références). La jurisprudence a ainsi retenu que les délais usuels au sens de l'art. 118 al. 3 LATC étaient dépassés lorsque des travaux de surélévation d'une villa et de construction d'un garage n'étaient pas terminés cinq ans après l'octroi du permis de construire, le projet ne présentant pas de difficultés particulières. Ni les conditions atmosphériques, ni les difficultés d'ordre familial invoquées par le constructeur n'avaient pu retarder de plusieurs années l'achèvement du chantier (TA, AC.2005.0089 du 28 novembre 2005 consid. 2). Quant aux motifs justifiant le retard des travaux, respectivement leur arrêt, la CCRC avait considéré dans un prononcé remontant au 15 décembre 1997 que le fait que le constructeur ne disposait pas de l'argent nécessaire à la réalisation de l'ouvrage ne constituait pas un tel motif. Dans un arrêt ultérieur, le Tribunal administratif a retenu que cette jurisprudence semblait exclure que des motifs financiers puissent être considérés comme suffisants dans ce cadre. Cependant, ainsi comprise, la solution retenue apparaissait comme excessivement schématique; elle s'expliquait d'ailleurs sans doute par les circonstances très particulières du cas d'espèce. Au surplus, les travaux législatifs qui avaient conduit à la révision de l'art. 118 LATC ne laissent désormais plus de doute à cet égard, dès lors que les difficultés que rencontraient les promoteurs pour réunir le financement nécessaire à leurs projets avaient pesé de manière importante dans la décision du Grand Conseil de prolonger le délai de péremption des permis de construire de un à deux ans. Il en résultait ainsi de manière claire que les motifs financiers figuraient parmi les circonstances de nature à justifier une prolongation des permis de construire, en application de l'art. 118 al. 2 LATC. Il n'y avait pas de raison de ne pas retenir la même solution dans le cadre de l'alinéa 3 de cette même disposition (AC.2010.0368 précité consid. 2b/aa et les références). Des motifs financiers ne peuvent toutefois pas justifier n'importe quel retard. Dans un arrêt AC.2005.0201 du 17 février 2006, le Tribunal administratif a ainsi considéré que les motifs d'ordre financier allégués en relation avec des travaux qui n'étaient pas achevés 18 ans après l'octroi du permis de construire n'étaient pas déterminants au regard de l'importance fort modeste du projet et du temps qu'il avait fallu au recourant pour parvenir à réaliser tout juste la moitié du gros oeuvre. Le retard pris dans l'exécution des travaux semblait davantage s'expliquer en raison des complications dues aux diverses modifications non autorisées du projet, en

particulier l'excavation sous la dépendance, et à une technique de construction pour le moins hasardeuse (AC.2005.0201 précité consid. 2c/bb). La suspension des travaux pendant près de vingt ans pour des motifs liés à la mauvaise conjoncture économique n'a pas non plus été jugée admissible (CDAP, AC.2010.0001 du 28 octobre 2010). On relèvera encore qu'il est de jurisprudence constante que la durée de validité du permis de construire prévue à l'art. 118 al. 1 LATC ne court pas pendant une période où la procédure empêche le constructeur d'en faire usage, en particulier lorsque l'effet suspensif a été accordé au recours (CDAP, AC.2008.0028 du 3 juillet 2008 consid. 4a et les références citées).

3. a) En l'occurrence, la municipalité ne conteste pas que les travaux ont commencé dans le délai de deux ans prévu à l'art. 118 al. 1 LATC. Les copropriétaires et la PPE mettent pour leur part en doute que les travaux aient réellement débuté. Ils admettent toutefois que le recourant a procédé au terrassement tout en produisant des photos (pièce 112) qui ne laissent planer aucun doute sur le fait que les travaux ont bel et bien été commencés. Le respect du délai fixé à l'art. 118 al. 1 LATC ne saurait dès lors être remis en cause. b) La municipalité soutient que les travaux n'ont pas été poursuivis dans un délai usuel au sens de l'art. 118 al. 3 LATC puisqu'ils n'étaient pas achevés deux ans après leur commencement. Selon elle, le fait de ne pas être en mesure dans une période de deux ans de raccorder une piscine et de la mettre en eau ne saurait correspondre au stade d'avancement normal d'un tel chantier. Pour sa part, le recourant fait valoir qu'en l'absence de la procédure judiciaire introduite par les autres copropriétaires, les travaux de construction de la piscine auraient été terminés depuis fort longtemps (soit en automne 2009 au vu du dossier). aa) Il convient de déterminer en premier lieu si le délai usuel prévu à l'art. 118 al. 3 LATC a été respecté. La construction d'une piscine n'engendre en principe pas des travaux importants et complexes. La Cour se rallie sur ce point à l'avis du représentant du service de l'urbanisme exprimé lors de l'audience, selon lequel un à trois mois sont en principe nécessaires pour construire une piscine, et au maximum six mois selon les circonstances (cf. procès-verbal de l'audience du 21 décembre 2011). En l'espèce, la construction en cause n'apparaît pas d'une difficulté particulière. On doit dès lors considérer que compte tenu du fait que les travaux avaient débuté au mois de septembre 2007, ces derniers ne se sont pas poursuivis dans des délais usuels au sens de l'art. 118 al. 3 LATC, ceci même si on prend en considération la suspension des travaux ordonnée par le juge civil en juin 2009. bb) Il y a lieu d'examiner en second lieu si, dans le cas d'espèce, le dépassement des délais usuels justifiait la révocation du permis de construire et l'ordre de remise en état des lieux. Pour rappel, les travaux ont débuté en septembre 2007. Le recourant avait alors informé la municipalité qu'il prévoyait la mise en eau de la piscine au printemps 2008. Celle-ci n'ayant toutefois pas été terminée en automne 2008, le recourant a déclaré à la municipalité que les travaux seraient achevés dans le courant de l'année 2009. Faisant suite à une conversation téléphonique avec un responsable du service de l'urbanisme, le recourant a confirmé par courrier du 15 juin 2009 que les travaux prendraient fin en automne 2009, conformément à l'accord obtenu. Sur requête de la PPE et des autres copropriétaires, les travaux ont toutefois été suspendus par mesures pré-provisionnelles du 11 juin 2009 ordonnée par un juge civil. Lors de l'audience civile qui a eu lieu le 21 juillet 2009, les parties ont convenu la suspension de la procédure jusqu'au 15 septembre 2009 afin de tenter de trouver une solution transactionnelle à leur litige. Avec l'accord des parties, dite suspension a encore été prolongée à plusieurs reprises jusqu'au 2 mai 2011. La suspension provisoire des travaux ordonnée par un juge civil constituait un empêchement objectif de continuer les travaux ; il ne fait ainsi aucun doute qu'elle constitue

un motif suffisant permettant au constructeur de prolonger la durée des travaux au-delà des délais usuels. La jurisprudence a d'ailleurs admis qu'un tel fait suspendait le délai prévu à l'art. 118 al. 1 LATC alors que celui-ci est rédigé en des termes plus stricts que l'al. 3 en ce sens qu'il ne prévoit pas a priori d'exception au délai de deux ans pour commencer les travaux. Le fait que le recourant ait donné son accord dans le cadre des pourparlers transactionnels n'y change rien : dans le cadre d'un pareil litige, il avait de bonnes raisons de favoriser une solution à l'amiable et il apparaît légitime qu'il ait renoncé à poursuivre les travaux avant d'être certain de ne plus se trouver exposé à l'éventualité d'un ordre de démolition. On ne saurait dès lors reprocher au recourant l'absence d'avancement des travaux à partir du 11 juin 2009. Reste à déterminer si la municipalité pouvait révoquer le permis de construire au motif que les travaux n'étaient pas achevés au moment de la décision provisionnelle rendue par le juge civil. A cet égard, on relève que la municipalité a confirmé qu'elle avait bel et bien accepté – du moins tacitement - que les travaux se terminent en automne 2009 (cf. observations du 11 août 2009). Dès lors que le recourant était dans l'incapacité de poursuivre et d'achever les travaux à partir du 11 juin 2009 alors qu'il lui restait plusieurs mois pour les achever selon cet accord, la municipalité ne pouvait pas retirer le permis de construire le 4 mai 2011, soit à une époque où l'ordonnance du juge civil empêchait toujours l'achèvement des travaux, sans adopter un comportement contradictoire et contraire à la bonne foi garanti par l'art. 9 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst, RS 101). Pour ce motif, le recours doit être admis. On relèvera encore que, pour justifier le retard des travaux, le recourant invoque des problèmes financiers, soit un motif a priori admissible. Pour ce qui est de la pesée des intérêts, on note, sur la base des constatations faites lors de la vision locale, que le chantier de la piscine n'a pas d'impact significatif sur le paysage et que l'impact visuel pour les voisins est également relatif. La révocation du permis de construire et l'ordre de remise en état ne peuvent en outre pas se justifier par un autre intérêt public, tel que l'ordre public ou la sécurité publique. Compte tenu de son intérêt privé à pouvoir terminer des travaux déjà largement entamés et du fait que ces derniers devraient être achevés à bref délai, le recourant peut se prévaloir d'un intérêt privé prépondérant à ce qu'un nouveau délai de quelques mois lui soit octroyé à cet effet. Dans ces circonstances, la municipalité ne pouvait légitimement retirer le permis de construire au recourant sans lui accorder un tel délai et sa décision viole par conséquent l'art. 118 al. 3 LATC. 3. Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours et à l'annulation de la décision attaquée. Vu l'issue du recours, la municipalité, de même que la PPE et ses copropriétaires (à l'exception du recourant), supporteront l'émolument judiciaire et verseront au recourant, qui a procédé par l'intermédiaire d'un avocat, une indemnité à titre de dépens.

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