

VD_OMNI AC.2012.0061 vom 16. Dezember 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-12-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0061

FR: VD_OMNI AC.2012.0061 du 16 décembre 2013

IT: VD_OMNI AC.2012.0061 del 16 dicembre 2013

Regeste

FRAUCHIGER, HJELM/Municipalité de Perroy | Révocation du permis de construire confirmée, compte tenu de l'écoulement du temps. Permis de construire octroyé en 2003, prolongé en 2005, jusqu'au 7 juillet 2006. La Municipalité a fixé de nombreux délais pour assurer la continuation des travaux. Elle a adressé de nombreux rappels et avertissements aux constructeurs pour assurer l'avancement et la fin des travaux dans un délai raisonnable - en vain. En 2012, elle a révoqué le permis. La section de la CDAP a procédé à une inspection locale, le 24 juillet 2012, à l'issue de laquelle un calendrier a été fixé d'entente entre les parties, pour que les exigences minimales de la Municipalité (fin des travaux et aménagements extérieurs) soient remplies. La section de la CDAP, puis le juge instructeur et sa greffière se sont rendus sur place à cinq reprises, sur une période de seize mois, pour constater que les recourants ne se pliaient pas aux injonctions qui leur étaient adressées. En novembre 2013, sept ans et quatre mois après la fin de la validité du permis de construire, les murs sont dressés et le toit couvert. L'installation des fenêtres et portes-fenêtres n'est pas terminée. La peinture des façades n'est pas terminée. Les gouttières et les chéneaux ne sont pas entièrement posés. La terrasse du premier étage n'est pas fermée par la balustrade prévue. Le chantier présente l'aspect d'un capharnaüm, et sa visite n'est pas exempte de dangers. Les travaux ne suivent pas un ordre et un calendrier préétablis, mais se déroulent au gré et à la fantaisie des constructeurs. L'aménagement intérieur n'est pas commencé. La maison n'est pas habitable, et on ne voit pas quand elle pourrait l'être (consid. 1). Recours en matière de droit public au TF rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Recours constitutionnel subsidiaire irrecevable ATF 1C_66/2014 du 14 mars 2014.

Erwägungen

E. 1

Les recourants contestent la révocation du permis de construire, selon la décision du 21 février 2012. a) Aux termes de l'art. 118 al. 3 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC, RSV 700.11), 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. Cette disposition, de nature potestative, ne donne pas à la municipalité un pouvoir discrétionnaire, dont elle pourrait faire usage pour des motifs d'admonestation. La révocation du permis doit se fonder sur l'un des buts d'intérêt public poursuivis par la LATC, soit l'ordre, la tranquillité et la sécurité publiques (arrêts AC.2011.0141 du 25 janvier 2012, consid. 2a; AC.2010.0368 du 6 septembre 2011, consid. 2a; AC.2005.0201 du 17 février 2006, relaté in: RDAF 2007 I 169 n°101, consid. 2b, et les arrêts cités). Trois conditions doivent être réunies: il faut que l'exécution des travaux ait

commencé, qu'elle ne se soit pas poursuivie dans des délais usuels et que cette situation soit injustifiée. En outre, 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 (arrêts précités AC.2011.0141, consid. 2a, AC.2010.0368, consid. 2b, et les arrêts cités). aa) S'agissant du respect des délais usuels, l'ancienne Commission cantonale de recours en matière de constructions (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 (prononcé CCRC n° 2662 du 15 novembre 1972, reproduit in: RDAF 1974 p. 450). Ce délai a été jugé dépassé 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'auraient dû retarder de plusieurs années l'achèvement du chantier (arrêt AC.2005.0089 du 28 novembre 2005, relaté in: RDAF 2006 I 259 n°74, consid. 2). Des considérations d'ordre financier ne sont en principe pas déterminantes (arrêts AC.2010.0001 du 28 octobre 2010; AC.2005.0201, précité, consid. 2c/bb), pas davantage que le choix d'une technique de construction hasardeuse (arrêt AC.2005.0201, précité, consid. 2c/bb). bb) La pesée des intérêts à faire met en balance l'intérêt public menacé, d'une part, et l'intérêt privé du constructeur, d'autre part (arrêt AC.2010.0368, précité, consid. 2b/bb, et les arrêts cités). L'intérêt public à prendre en compte est lié entre autres éléments aux nuisances pour le voisinage de travaux qui s'éternisent, à l'atteinte à l'aspect du quartier que cause la vision d'un chantier perpétuel, ou à la sécurité du public (arrêts précités AC.2010.0368, consid. 2b/bb; AC.2005.0201, consid. 2c; AC.2000.0135 du 3 mai 2001, consid. 2e, et les arrêts cités). Ces intérêts ne prévalent pas sur ceux opposés du constructeur, lorsque le retrait du permis de construire impliquerait la suppression - impliquant une intervention extrêmement lourde, donc coûteuse - d'importants travaux de maçonnerie effectués en sous-sol (arrêt AC.2005.0089, précité, consid. 2), ou lorsque le constructeur est en mesure d'achever son projet avec davantage de célérité que par le passé (arrêt AC.2010.0368, précité, consid. 2b/bb, et les arrêts cités). b) La Municipalité a octroyé le permis de construire le 8 juillet 2003. Elle en a prolongé la validité jusqu'au 7 juillet 2006. Le 5 juillet 2006, les recourants ont indiqué à la Municipalité que les travaux avaient commencé. Au moment du prononcé de la décision révoquant le permis de construire, le 21 février 2012, cinq ans et sept mois s'étaient écoulés, sans que les travaux soient terminés. Ils ne l'étaient pas davantage le 15 novembre 2013, au terme de la suspension aménagée pour permettre aux recourants de se conformer aux exigences minimales fixées le 2 novembre 2013, soit sept ans et quatre mois après la fin de la validité du permis de construire. Si les fondations et les murs de la maison sont dressés, et le toit couvert, l'installation des fenêtres n'est pas terminée, faute d'encadrement adéquat. Deux portes-fenêtres ne sont pas installées. Les façades en bois ne sont pas peintes: elles ont été enduites de lait de chaux, mais à raison des ruissellements, la peinture devra être refaite. Les gouttières et les chéneaux ne sont pas entièrement posés. La terrasse prévue au niveau du premier étage, à l'Ouest, n'est pas terminée, faute de balustrades. Quant aux alentours du bâtiment, hormis la partie de jardin engazonnée, ils se présentent comme un capharnaüm, un amoncellement de matériaux de construction, d'objets de toute sorte, de pneumatiques, d'outils, de débris. La visite du chantier n'est pas

sans risques, faute d'éléments de sécurité élémentaire. Les travaux ne se déroulent pas selon un ordre et un calendrier préétablis, mais plutôt au gré et à la fantaisie d'Alain Frauchiger. Ils ont été interrompus à plusieurs reprises, n'ont pas avancé régulièrement ou seulement de manière chaotique, comme le Tribunal a pu s'en rendre compte durant la période de suspension de la procédure, d'août 2012 à novembre 2013. A cela s'ajoute que l'aménagement intérieur n'est pas commencé. Les murs sont nus. La maison n'est pas habitable, et on ne voit pas quand elle pourrait l'être. Les recourants s'en tiennent à la position qu'ils sont en droit de construire eux-mêmes. Ils en déduisent qu'ils sont libres de le faire à leur guise et de s'affranchir des règles qui s'imposent à tout constructeur, notamment celle de conduire et d'achever les travaux dans un délai donné. Tous les termes qu'ils ont eux-mêmes indiqués pour emménager dans leur future maison - décembre 2008, décembre 2009, juin 2010, juin 2011, avril 2013, été 2013 - ont été dépassés, au point qu'aucune prévision ne peut être faite sur la fin des travaux, au rythme et de la manière dont ils sont actuellement conduits. c) Dans le souci de préserver l'intérêt des recourants, le Tribunal, avec l'accord des parties, a suspendu la procédure pendant près de seize mois, afin de permettre aux recourants de réaliser l'objectif minimal assigné par la Municipalité - que la construction litigieuse présente, au moins de l'extérieur, l'aspect d'un bâtiment fini, dont il ne resterait qu'à terminer l'aménagement intérieur. Or, malgré plusieurs rappels et avertissements de la part du juge instructeur, les recourants n'ont pas été capables de se conformer aux exigences (pourtant réduites) de la Municipalité. L'intérêt public lié au respect des délais fixés en matière de permis de construire, à la sauvegarde de la sécurité et de l'ordre publics, ainsi qu'à l'égalité de traitement entre les citoyens qui construisent leur maison, l'emporte en l'occurrence. La décision de révocation du permis de construire, du 21 février 2012, doit ainsi être confirmée. d) Sous l'angle de la proportionnalité et de l'atteinte au droit de propriété des recourants, il convient de souligner que la Municipalité en est restée à la révocation du permis de construire. Elle n'a donné aucune indication sur les mesures ultérieures qu'elle envisage de prendre, qu'il s'agisse d'une exécution des travaux par substitution ou d'un ordre de démolition de la maison. Il n'y a ainsi pas à prendre en compte, dans l'appréciation de la proportionnalité de la révocation du permis de construire, de l'éventuel dommage que subirait les recourants pour le cas où la maison, dans son état actuel, serait démolie. Cette question pourrait se poser, le cas échéant, à un stade ultérieur de la procédure.

E. 2

Les recourants contestent la décision rendue le

E. 7

février 2012 par la Municipalité, leur ordonnant d'arrêter les travaux relatifs à la création d'un garage sur la parcelle n°925. a) Aux termes de l'art. 103 al. 1 LATC, aucun travail de construction ou de démolition, en surface ou en sous-sol, modifiant de façon sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment, ne peut être exécuté avant d'avoir été autorisé. Selon l'al. 2 de cette disposition, ne sont pas soumis à autorisation les constructions, les démolitions et les installations de minime importance ne servant pas à l'habitation ou à l'activité professionnelle et dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal (let. a); les aménagements extérieurs, les excavations et les travaux de terrassement de minime importance (let. b); les constructions et les installations mises en place pour une durée limitée (let. c). 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 non conformes aux prescriptions légales et réglementaires (art. 105 al. 1 LATC). La municipalité ordonne la suspension des travaux dont l'exécution n'est pas conforme aux plans approuvés, aux prescriptions légales ou aux règles de l'art de construire (art. 127 LATC).

b) Les recourants ont fait creuser sur leur parcelle une fosse d'une surface de 22,5m² (5m x 4,5m) et d'une profondeur de 1,75m (soit environ 40m³). Ils expliquent avoir profité des travaux de réfection du chemin voisin pour demander à l'entreprise en charge de procéder à l'excavation. Leur projet est de demander un permis de construire pour la création, à cet endroit, d'un garage, la fosse devant servir à des travaux de mécanique. En cela, ils reconnaissent implicitement s'être affranchis de leur obligation légale de requérir préalablement une autorisation de construire. Ils ne prétendent pas, de surcroît, que la construction litigieuse aurait été autorisée par la Municipalité, à un stade antérieur de la procédure. Un tel comportement ne saurait être admis. A cet égard, l'ordre de suspension des travaux est justifié (cf. arrêt AC.2009.0245 du 6 juillet 2010, consid. 2).

c) Selon les recourants, le projet litigieux devrait être autorisé au regard des dispositions applicables. Ils se prévalent de l'art. 9.2 RCAT, qui impose au propriétaire de mettre à la disposition des usagers de son bien-fonds des places de stationnement pour véhicules, soit, pour les bâtiments d'habitation, deux places par logement et une place pour les visiteurs. Les recourants estiment que la construction future d'un garage serait possible selon l'art. 5.7 al. 1 RCAT; cette disposition permet à la Municipalité d'autoriser la construction, dans les espaces de non-bâtir, de petits bâtiments de moins de 40 m² de superficie et ne comprenant qu'un niveau au-dessus du sol; ces petits bâtiments ne peuvent servir ni à l'habitation ni à l'exercice d'une activité professionnelle et ne doivent pas présenter d'inconvénients majeurs pour le voisinage. Dans sa réponse du 25 avril 2012, la Municipalité se contente d'objecter qu'un garage avec fosse mécanique ne peut être toléré dans la zone de littoral. Quoi qu'il en soit un garage ne peut comporter de fosse en sous-sol, destinée selon les recourants à entreposer du matériel et de servir à l'entretien de véhicules.

d) Les recourants allèguent que d'autres garages avec fosse mécanique auraient été autorisés dans la zone en question.

aa) Il y a inégalité de traitement au sens de l'art. 8 al. 1 Cst. lorsque, sans motifs sérieux, deux décisions soumettent deux situations de fait semblables à des règles juridiques différentes; les situations comparées ne doivent pas nécessairement être identiques en tous points, mais leur similitude doit être établie en ce qui concerne les éléments de fait pertinents pour la décision à prendre (ATF 137 I 58 consid. 4.4 p. 68; 136 I 297 consid. 6.1 p. 304, 345 consid. 5 p. 347/348, et les arrêts cités). Toutefois, le principe de la légalité de l'activité administrative prévaut sur celui de l'égalité de traitement. En conséquence, le justiciable ne peut généralement pas se prétendre victime d'une inégalité devant la loi, lorsque celle-ci est correctement appliquée à son cas, alors qu'elle aurait été fausement, voire pas appliquée du tout, dans d'autres cas (ATF 126 V 390 consid. 6a p. 392; 117 Ib 266 consid. 3f p. 270; 116 Ib 228 consid. 4 p. 234/235; 108 Ia 212 et les arrêts cités). Cela présuppose cependant, de la part de l'autorité dont la décision est attaquée, la volonté d'appliquer correctement à l'avenir les dispositions légales en question. Le citoyen ne peut prétendre à l'égalité dans l'illégalité que s'il y a lieu de prévoir que l'administration persévérera dans l'inobservation de la loi, et pour autant qu'aucun intérêt public ou privé prépondérant ne s'y oppose (ATF 136 I 65 consid. 5.6 p. 78; 134 V 34 consid. 9 p. 44; 131 V 9 consid. 3.7 p. 20, et les arrêts cités).

bb) Les recourants ne se prévalent d'aucun cas comparable à leur situation. Leurs allégations à ce sujet sont vagues et confuses.

e) Sous l'angle de la bonne foi, les recourants reprochent à la Municipalité d'avoir attendu huit mois avant d'ordonner l'arrêt des travaux litigieux, ceux-ci ayant été

effectués en juin 2011. aa) Le principe de la bonne foi qui doit imprégner les relations entre l'Etat et les citoyens (art. 5 al. 3 Cst.; ATF 131 I 166 consid. 6.1 p. 177; 126 II 97 consid. 4b p. 104/105) leur impose de se comporter l'un vis-à-vis de l'autre de manière loyale. En particulier, l'autorité doit s'abstenir de tout comportement propre à tromper le citoyen et elle ne saurait tirer aucun avantage des conséquences d'une incorrection ou d'une insuffisance de sa part (ATF 136 I 254 consid. 5.2 p. 261; 124 II 265 consid. 4a p. 269/270; 121 I 181 consid. 2a p. 183, et les arrêts cités). bb) Les recourants ne sauraient, de bonne foi, prétendre ignorer que les travaux litigieux étaient soumis à autorisation. Preuve en est qu'ils ont eux-mêmes fait part de l'intention de requérir un permis de construire - démarche qu'ils n'ont au demeurant pas engagée. De toute manière, les municipalités, dans la surveillance de la bonne exécution de ces décisions, ne sont pas toujours en mesure de détecter immédiatement les écarts que font certains propriétaires aux obligations qui leur incombent en vertu de la LATC, notamment celle de ne pas entreprendre des travaux avant d'avoir reçu une autorisation préalable pour cela. Enfin, les recourants ne sauraient reprocher à la Municipalité d'avoir atermoyé, alors qu'eux-mêmes ne respectent aucun délai. f) Il appartiendra à la Municipalité de statuer, le cas échéant, sur une éventuelle demande de permis de construire relative au garage. 3. Les recours doivent ainsi être rejetés, et les décisions des 7 et 21 février 2012 confirmées. Les frais sont mis à la charge des recourants, ainsi que des dépens en faveur de la Commune de Perroy (art. 49, 52, 55 et 56 LPA-VD). Le montant des dépens est fixé en proportion des opérations du mandataire de la Municipalité pour l'exécution de son mandat, notamment les multiples audiences appointées par le juge instructeur.

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