

# VD\_OMNI AC.2013.0161 vom 30. Oktober 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-10-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2013.0161](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0161)

FR: VD\_OMNI AC.2013.0161 du 30 octobre 2013

IT: VD\_OMNI AC.2013.0161 del 30 ottobre 2013

## Regeste

BROQUET, BROQUET/Municipalité de Clarmont, ESPACIO CASA SARL | Travaux d'isolation périphérique entrepris sur le mur mitoyen entre deux parcelles non conformes à l'autorisation de construire initialement délivrée. La production de plans en vue de la mise à l'enquête complémentaire de l'objet litigieux ne saurait être contestée dès lors que les travaux, réalisés sans titre juridique valable sur le fonds d'autrui, emportent une atteinte aux intérêts dignes de protection des voisins. L'incertitude relative à leur assentiment préalable, nécessaire à l'ouverture de ladite enquête, doit en l'occurrence être supportée par les constructeurs. Il n'appartient pas à l'autorité d'y renoncer par anticipation sous prétexte de la mésentente entre les différents intervenants. Recours rejeté dans la mesure où il est recevable.

## Erwägungen

### E. 1

La municipalité estime que le recours est irrecevable dès lors que la décision entreprise fait suite à une première décision datée du 27 juin 2012 dont les recourants n'ont pas contesté le contenu. Il convient dès lors d'examiner la recevabilité du recours selon la portée de la décision entreprise. a) Sont susceptibles de recours les décisions finales (art. 74 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36], applicable à la présente procédure par le renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Les décisions incidentes qui portent sur la compétence ou sur une demande de récusation sont séparément susceptibles de recours de même que les décisions sur effet suspensif et sur mesures provisionnelles (al. 3). Selon l'art. 74 al. 4 LPA-VD, les autres décisions incidentes notifiées séparément sont susceptibles de recours si elles peuvent causer un préjudice irréparable au recourant (let. a) ou si l'admission du recours peut conduire immédiatement à une décision finale qui permet d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse (let. b). Enfin, dans les autres cas, les décisions incidentes ne sont susceptibles de recours que conjointement avec la décision finale (al. 5). Par décision, on entend, selon l'art. 3 LPA-VD, toute mesure prise par une autorité dans un cas d'espèce, en application du droit public, ayant pour objet de créer, de modifier ou d'annuler des droits et obligations (let. a); de constater l'existence, l'inexistence ou l'étendue de droits ou d'obligations (let. b); de rejeter ou de déclarer irrecevables des demandes tendant à créer, modifier, annuler ou constater des droits et obligations (let. c). 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 (cf. art. 58 let. a LPA-VD ; v. sur cette question, Moor/Poltier, Droit administratif, vol. II, 3<sup>ème</sup> éd., Berne 2011, nos 2.1.2.2 et 2.2.1.2). Dès lors que les administrés ou institutions qui auraient qualité pour recourir y renoncent ou que la loi la met à l'abri de tout recours, la décision est définitive, ce qui signifie que, quelque irrégulière qu'elle soit (sauf nullité), elle bénéficie de la force de

chose décidée et sera de droit aussi longtemps que l'autorité compétente ne l'aura pas modifiée aux conditions propres – et restrictives – de ce genre d'opérations ( Moor/Poltier , op. cit. , nos 2.2.1.2 et 2.4.1). Ainsi, 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). b) Au sens de l'art. 105 LATC, la municipalité, ou 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 ou réglementaires (al. 1); les dispositions pénales cantonales et fédérales sont réservées (al. 2). L'art. 127 LATC permet à la municipalité d'ordonner la suspension des travaux dont l'exécution n'est pas conforme aux plans approuvés, aux prescriptions légales et réglementaires ou aux règles de l'art de construire. Selon l'art. 128 LATC, aucune construction nouvelle ou transformée ne peut être habitée sans l'autorisation de la municipalité; cette autorisation n'est délivrée que si les conditions fixées par le permis de construire ont été respectées et si l'exécution correspond aux plans mis à l'enquête, le préavis de la commission de salubrité étant requis. Les art. 130 ss LATC règlent les sanctions aux contraventions à la législation sur l'aménagement du territoire et les constructions et l'exécution forcée. c) En l'occurrence, la décision du 27 juin 2012 ordonnant la cessation des travaux d'isolation périphérique sur le mur mitoyen entre les parcelles nos 11 et 12 et l'enlèvement immédiat des échafaudages se trouvant sur la parcelle voisine se fonde sur les art. 127 et 105 LATC. Ce genre de décisions est susceptible de recours au sens de l'art. 74 al. 3 LPA-VD et porte, en quelque sorte, sur une mesure provisionnelle : l'autorité se doit de prendre pareille décision avant que l'avancement des travaux n'ait créé un état de fait irréversible ou sur lequel on ne pourrait revenir qu'à grands frais, dès qu'il lui apparaît que les travaux n'ont pas été autorisés. Les recourants n'ont pas contesté cette décision dans le délai légal, de sorte qu'elle est devenue définitive et exécutoire. Elle ne fait par ailleurs pas l'objet du présent recours. Il en est de même du courrier de la municipalité du 25 septembre 2012 réitérant l'injonction relative à la cessation immédiate de travaux et l'exigence d'une enquête complémentaire, étant précisé que ce courrier semble se rapporter à une autre partie des travaux sur la parcelle des recourants sans lien avec l'isolation périphérique litigieuse. d) Reste à déterminer la portée du courrier que la municipalité a adressé aux recourants le 24 janvier 2013 en leur fixant un délai non prolongeable au 28 février 2013 pour produire un dossier d'enquête complémentaire relatif à l'isolation périphérique empiétant sur la parcelle voisine et en leur rappelant la teneur de l'art. 128 al. 1 LATC au sujet de la délivrance du permis d'habiter en cas de travaux non conformes aux plans mis à l'enquête. Le courrier querellé renvoie pour le surplus aux dispositions pénales de la LATC; il porte indication de voies et délai de recours. Ainsi formulé, il convient de constater que le courrier de la municipalité du 24 janvier 2013 ne constitue pas une décision finale susceptible de recours selon l'art. 74 al. 1 LPA-VD. Il ne comporte ni ordre de remise en état (art. 105 LATC) ni refus du permis d'habiter (art. 128 LATC) ni dénonciation ou sanction pénale (art. 130 ss LATC). Tout au plus pourrait-on considérer que l'exigence de la municipalité d'un dossier de mise à l'enquête complémentaire afin de régulariser des travaux non conformes aux plans faisant l'objet du permis de construire initial est une décision incidente dans le cadre d'une éventuelle procédure de remise en conformité ou de délivrance du permis d'habiter. Une telle décision n'est susceptible de recours qu'aux conditions de l'art. 74 al. 4 LPA-VD, soit si elle est peut causer un préjudice irréparable au recourant (let. a) ou si l'admission du

recours peut conduire immédiatement à une décision finale qui permet d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse (let. b). On peut s'interroger sur le fait de savoir si la mise à l'enquête complémentaire exigée par la municipalité en tant que condition de délivrance du permis d'habiter est de nature à causer au recourant un préjudice irréparable ou à éviter une procédure ultérieure de remise en état. La question de la recevabilité du recours sous cet angle peut toutefois demeurer indéterminée dans la mesure où le recours doit être rejeté en raison du considérant qui suit.

## **E. 2**

Les recourants considèrent comme injustifiée l'exigence municipale de procéder à une mise à l'enquête complémentaire des travaux d'isolation périphérique litigieux quand bien même ils reconnaissent les avoir réalisés sans autorisation et en empiétant en partie sur une parcelle voisine. a) En droit vaudois, la procédure de mise à l'enquête est notamment régie par l'art. 109 LATC. L'enquête publique a un double but. D'une part, elle est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autres, les projets de constructions au sens large du terme, y compris les démolitions et modifications d'affectation d'un fonds ou d'un bâtiment qui pourraient les toucher dans leurs intérêts. Sous cet angle, elle vise à garantir leur droit d'être entendus. D'autre part, l'enquête publique doit permettre à l'autorité d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration, en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des autorités cantonales, le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions (voir en dernier lieu AC.2013.0007 du 24 avril 2013 et les réf. citées). De jurisprudence constante, l'enquête publique n'est pas une fin en soi. Elle a essentiellement pour but de renseigner les intéressés de façon complète sur la construction projetée. Les défauts dont elle peut être affectée ne peuvent donc être invoqués à l'encontre d'une décision que s'ils ont pour conséquence de gêner l'administré dans l'exercice de ses droits et qu'il en subit un préjudice (notamment arrêts AC.2011.0143 du 23 décembre 2011 consid 3a; AC.2010.0067 et les références citées). Lorsqu'une modification est apportée ultérieurement à un projet déjà mis à l'enquête publique, il convient d'examiner si une nouvelle enquête se justifie. Les principes de la proportionnalité, respectivement de l'économie de la procédure, impliquent de renoncer à toute enquête pour les modifications de "minime importance" (art. 117 LATC); les modifications plus importantes, mais qui ne modifient pas sensiblement le projet, peuvent être soumises à une enquête complémentaire au sens de l'art. 72b RLATC; les modifications plus importantes doivent faire l'objet d'une nouvelle enquête publique selon l'art. 109 LATC. Selon la jurisprudence, il n'y a pas lieu de soumettre à une enquête publique complémentaire des modifications apportées à un projet de construction après l'enquête publique, lorsque celles-ci tendent à supprimer ou corriger divers éléments critiqués par les opposants (arrêt AC.2011.0143 précité consid. 3a, AC.2010.0067 précité consid. 1a/aa et réf. citées). b) En l'occurrence, il n'est contesté par aucune des parties en présence que les conditions fixées par le permis de construire délivré le 26 avril 2010 n'ont pas été respectées et que l'exécution du projet ne correspond pas aux plans mis à l'enquête publique. Les recourants admettent en effet avoir construit sans autorisation une isolation périphérique sur l'extérieur de l'ancien mur mitoyen, en lieu et place de l'isolation intérieure initialement prévue, empiétant ainsi sur la parcelle voisine. C'est ainsi que l'autorité intimée exige depuis maintenant plus d'un an la production des plans correspondants à la nouvelle situation de fait dans le but de pouvoir procéder à une mise à l'enquête publique complémentaire du projet (art. 72b al. 2 RLATC). Dans ces conditions,

on ne saurait lui reprocher d'avoir attiré l'attention des recourants sur les conséquences administratives (refus du permis d'habiter; art. 128 al. 1 LATC) et pénales (contravention; art. 130 LATC) liées à l'inobservation des règles en matière de construction dans la décision querellée. La pertinence et l'utilité d'une procédure de mise à l'enquête complémentaire ne sauraient en outre être exclues en l'espèce. Si la pose de l'isolation périphérique litigieuse peut bien être considérée en tant qu'objet de peu d'importance, elle ne saurait en revanche être considérée en tant qu'élément pouvant tout bonnement être dispensé d'enquête publique comme semblent le soutenir les recourants. Les travaux entrepris portent en effet atteinte à des intérêts dignes de protection, à savoir ceux des propriétaires sur le fonds desquels ils ont été réalisés sans titre juridique valable (art. 111 LATC et 72d RLATC). Une mise à l'enquête complémentaire apparaît ainsi dans l'intérêt même des recourants dès lors que celle-ci constitue un élément indispensable à une éventuelle procédure de régularisation des travaux entrepris de manière illicite sur le fonds d'autrui. Il est vrai qu'à première vue cette démarche peut apparaître superfétatoire dès lors que les propriétaires voisins sont parfaitement conscients de l'empiètement qui résulte de ces travaux, ceux-ci étant à l'origine de la dénonciation du cas aux autorités municipales. Il n'en demeure pas moins qu'en l'absence de plans figurant les modifications apportées par rapport au projet initial, ni les autorités, ni les propriétaires concernés ne sont en mesure de connaître l'emprise exacte de la construction litigieuse. La sauvegarde des droits des tiers impose ainsi à la municipalité d'ordonner la production de plans actualisés. La formulation malhabile de la décision querellée doit être ainsi comprise en ce sens qu'elle impose aux recourants de constituer un dossier dans la perspective d'une mise à l'enquête publique complémentaire et non pas de conduire celle-ci dans un délai déterminé; élément qui échappe à leur sphère d'influence. Dans la mesure où les travaux litigieux ont indéniablement été effectués de manière illicite, l'incertitude relative à l'assentiment préalable et formel du propriétaire qui est nécessaire à l'ouverture de l'enquête publique complémentaire doit en l'espèce être supportée par les recourants (cf. art. 108 LATC). L'autorité intimée ne saurait en effet renoncer d'office à exiger les documents nécessaires à l'ouverture d'une telle procédure sous prétexte qu'elle préjuge négativement de ses chances de succès. Rien ne permet ainsi d'exclure à ce stade que, en dépit des différents litiges qui les opposent, les parties conviennent d'un arrangement permettant de régulariser a posteriori les travaux effectués sous l'angle du droit public. Dans ces conditions, l'autorité intimée pourrait délivrer un permis d'habiter au terme de la mise à l'enquête complémentaire sans devoir passer par une procédure de remise en conformité dont l'issue est par définition incertaine pour toutes les parties en présence (cf. art. 105 LATC).

### **E. 3**

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision querellée confirmée en ce sens qu'elle vise à la constitution d'un dossier en vue d'une mise à l'enquête complémentaire du projet litigieux. L'autorité intimée sera amenée à fixer un nouveau délai d'exécution aux recourants, le cas échéant en leur rappelant les conséquences administratives et pénales liées à l'inobservation des règles en matière de construction. Les recourants, qui succombent, doivent quant à eux supporter un émolument de justice. Celui-ci sera néanmoins réduit du fait de l'absence d'audience. L'autorité intimée et le tiers intéressé ayant tous deux été représentés par des mandataires professionnels, ils ont en outre droit à des dépens, à charge des recourants (cf. art. 45, 49, 55 et 99 LPA-VD).

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