

VD_OMNI AC.2013.0231 vom 23. Dezember 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-12-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0231

FR: VD_OMNI AC.2013.0231 du 23 décembre 2013

IT: VD_OMNI AC.2013.0231 del 23 dicembre 2013

Regeste

HELVETIA NOSTRA/Municipalité de Montreux, LE VALMONTIN SA | Recours partiellement admis; Réformation de la décision de la Municipalité; qualité pour recourir d'Helvetia Nostra (ATF 139 II 271); applicabilité directe de l'art. 75b Cst. (en relation avec l'art. 197 ch.9 al. 2 Cst.) dès son entrée en vigueur le 11 mars 2012; autorisation de construire portant sur la rénovation d'appartements existants et sur la transformation de locaux artisanaux ou commerciaux en appartements sur le territoire d'une commune où la proportion de résidences secondaires est supérieure à 20%. Si l'autorisation de construire pour la rénovation de résidences principales existantes sans changement d'affectation est soumise à la LAT et la LATC à l'exclusion du régime d'interdiction provisoire de l'art. 75b Cst., il en va différemment de la transformation de locaux artisanaux ou commerciaux en appartements. En effet, il s'agit de la création d'une nouvelle résidence et l'autorisation de construire y relative doit comporter une clause obligeant l'utilisation du nouvel appartement comme résidence principale conformément aux art. 6 al. 1 et 4 let. a de l'ordonnance sur les résidences secondaires et ordonnant au registre foncier d'inscrire sur le feuillet de l'immeuble une mention "résidence principale" au sens de l'art. 6 al. 2 de l'ordonnance sur les résidences secondaires.

Erwägungen

E. 1

La décision d'octroi du permis de construire, prise par la municipalité, et donc de rejet des oppositions, est une décision susceptible de recours au sens de l'art. 74 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), par renvoi de l'art. 99 LPA-VD. La qualité pour agir est définie à l'art. 75 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD); elle est reconnue à une personne qu'une loi autorise à recourir (let. b). C'est le cas des organisations reconnues de protection de la nature et du paysage, au sens de l'art. 12 al. 1 let. b de la loi fédérale du 1^{er} juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN; RS 451), dont Helvetia Nostra fait partie, lorsque la contestation porte sur une autorisation de construire une résidence secondaire dans le champ d'application de l'art. 75b Cst. (cf. ATF 139 II 271). Le recours a été déposé en temps utile, selon les formes prescrites (art. 76, 77 et 79 LPA-VD). Il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

Le projet litigieux porte sur la rénovation et la création de locaux résidentiels, sur le territoire d'une commune où s'applique en principe le régime de l'art. 75b Cst., entré en vigueur le 11 mars 2012 (selon le premier alinéa de cette norme, " les résidences secondaires constituent au maximum 20 % du parc des logements et de la surface brute au sol habitable de chaque commune "), parce que la proportion de résidences secondaires dans la commune est supérieure à 20 % (cf. art. 1 al. 2 et annexe de l'ordonnance sur les

résidences secondaires). L'autorisation de construire n'impose pas l'utilisation des appartements comme lieux de résidence principale et la clause qui figure dans le permis à propos de la limitation des résidences secondaires (" Le présent permis de construire est délivré sous réserve de l'application des dispositions d'exécution de l'art. 75b Cst.") n'a pas de véritable portée juridique. a) D'après la jurisprudence, l'art. 75b al. 1 Cst., en relation avec la disposition transitoire de l'art. 197 ch. 9 al. 2 Cst., contient une interdiction de construire immédiatement applicable pour les résidences secondaires dans les communes où la proportion de 20 % est déjà atteinte ou dépassée; les permis de construire délivrés dès le 1^{er} janvier 2013 sont en principe nuls, tandis que ceux délivrés entre le 11 mars et le 31 décembre 2012 étaient annulables sur ce recours (ATF 139 II 243). Dans le cas particulier, la distinction entre la nullité et l'annulabilité n'a pas de portée pratique puisque le permis de construire en cause, du 9 avril 2013, fait l'objet d'un recours, recevable, auprès de la juridiction cantonale. Cela étant, les art. 75b Cst. et 197 ch. 9 al. 2 Cst. n'instituent qu'une interdiction provisoire de délivrer des autorisations de construire ("ein vorsorgliches Baubewilligungsverbot") jusqu'à l'entrée en vigueur de la législation d'exécution ou, si elle n'a pas été adoptée d'ici au 11 mars 2014, de l'ordonnance du Conseil fédéral contenant les dispositions d'exécution nécessaires, conformément à ce que prévoit l'art. 197 ch. 9 al. 1 Cst. L'art. 75b Cst. doit en effet, en vertu du principe de la légalité, être concrétisé sur de nombreux aspects par des normes d'exécution, notamment à propos du changement d'affectation d'appartements existants, ou de l'agrandissement de résidences secondaires existantes (ATF 139 II 243 consid. 10.5). b) Il n'a jamais été prétendu, ni dans les pièces du dossier, ni lors de l'inspection locale, que cet immeuble du centre de Glion, proche de la gare, dans une commune où les logements sont rares, aurait une autre vocation que celle d'abriter des locaux de résidence principale (en plus des locaux commerciaux ou artisanaux actuellement désaffectés). Les appartements disponibles étaient auparavant habités par des locataires et ils sont destinés à rester sur le marché locatif (cf. autorisation spéciale de l'Unité logement de l'administration cantonale); ils n'avaient pas été conçus ni utilisés comme des résidences secondaires ou logements de vacances. Dans la mesure où le projet litigieux porte sur la rénovation d'appartements existants (modernisation des cuisines, salles de bain et w.-c., isolation, modification des cloisons intérieures, regroupement de pièces de deux appartements en un seul, création de nouveaux accès aux portes d'entrée des appartements), il nécessite certes un permis ou une autorisation de construire au sens de l'art. 22 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) et de l'art. 103 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11); il ne s'agit toutefois pas de construire de nouveaux appartements, ni de changer l'affectation de locaux existants. Le projet de la société propriétaire, pour ces locaux, n'est au demeurant pas d'en faire des résidences secondaires. Ainsi, pour l'appartement de la partie sud du niveau 1, pour l'appartement et les chambres du niveau 2, pour l'appartement du niveau 4 et pour les chambres et annexes du niveau 5, comme les travaux ne consistent pas à créer de nouveaux locaux résidentiels ni à changer le type d'affectation résidentielle des locaux existants, la question de l'application des restrictions découlant de l'art. 75b Cst., à savoir de l'interdiction provisoire de délivrer des autorisations de construire, ne se pose pas. En d'autres termes, on ne se trouve pas dans le champ d'application du régime provisoire défini par la jurisprudence du Tribunal fédéral. Il en irait sans doute différemment si le projet consistait à rénover les appartements existants pour les convertir en résidences secondaires; dans cette hypothèse, il faudrait examiner si l'art. 3 de l'ordonnance sur les résidences secondaires, qui vise les cas de changement

d'affectation (al. 1: " passer de résidence principale à résidence secondaire et inversement "), fixe des conditions ou des restrictions, et également si des conditions ou restrictions découlent directement de la Constitution. Vu la nature du projet, ces questions peuvent rester indécise. c) Il reste donc à examiner si la transformation de locaux artisanaux ou commerciaux – le laboratoire de boulangerie de la partie nord du niveau 1, le commerce et tea-room du niveau 3 – en appartements, selon le permis de construire litigieux, peut être autorisée sans autre. La société propriétaire affirme qu'elle ne s'oppose pas à ce qu'une affectation comme locaux de résidence principale soit formellement imposée. Autoriser la création de ces deux appartements, qui peuvent l'un et l'autre être considérés comme une "nouvelle résidence", sans fixer dans l'autorisation de construire l'obligation de les utiliser comme résidence principale serait en contradiction avec la règle de l'art. 6 al. 1 de l'ordonnance sur les résidences secondaires. Selon cette disposition, " dans l'autorisation de construire une nouvelle résidence, l'autorité compétente fixe l'obligation de l'utiliser conformément à l'art. 4, let. a ou b [de l'ordonnance] ". Selon l'art. 4 de ladite ordonnance, dans les communes concernées, des autorisations ne peuvent être accordées que pour la construction de résidences qui seront utilisées comme résidence principale (let. a) ou qui seront mises à la disposition d'hôtes toute l'année en principe dans le cadre d'une structure d'hébergement organisée (let. b). En l'occurrence, c'est l'hypothèse de l'art.

E. 4

let. a de l'ordonnance qu'il faut retenir. En conséquence, la municipalité aurait dû fixer, dans l'autorisation de construire du 9 avril 2013, l'obligation d'utiliser l'appartement de la partie nord du niveau 1 et l'appartement du niveau 3 comme résidence principale. Avec cette clause de l'autorisation de construire, il est pris acte que la création des appartements litigieux est autorisable nonobstant l'interdiction provisoire de délivrer des autorisations de construire pour des résidences secondaires, découlant directement de l'art. 75b Cst. L'exigence de l'art. 6 al. 1 de l'ordonnance sur les résidences secondaires n'est, en tant que telle, pas contraire à l'art. 75b Cst. et la recourante ne prétend pas que d'autres clauses devraient figurer dans le permis de construire, en vue de garantir l'utilisation des deux nouveaux appartements comme résidence principale. d) Cela étant, la recourante dénonce à juste titre une violation du droit fédéral, dans la mesure où le permis de construire litigieux ne comporte pas la clause précitée. Ses griefs doivent être admis dans cette mesure. En conséquence, la décision attaquée doit être réformée (cf. art. 90 LPA-VD) en ce sens que la condition suivante est ajoutée aux conditions du permis de construire: "Le présent permis est délivré avec l'obligation d'utiliser l'appartement de la partie nord du niveau 1 (niveau inférieur, selon les plans mis à l'enquête) et l'appartement du niveau 3 (niveau médian) comme résidence principale". e) L'art. 6 al. 2 de l'ordonnance sur les résidences secondaires prévoit que, dans l'autorisation de construire, l'autorité compétente " ordonne à l'office du registre foncier d'inscrire la mention "résidence principale" ou "résidence affectée à l'hébergement touristique qualifié" sur le feuillet de l'immeuble ". La mention au registre foncier ("Anmerkung" en allemand) est celle d'une restriction de droit public de la propriété. L'art. 962 al. 1 CC dispose ce qui suit à propos de telles mentions: "La collectivité publique ou une autre entité qui accomplit une tâche d'intérêt public est tenue de faire mentionner au registre foncier la restriction, fondée sur le droit public, de la propriété d'un immeuble déterminé qu'elle a décidée et qui a pour effet d'en entraver durablement l'utilisation, de restreindre durablement le pouvoir du propriétaire d'en disposer ou de créer une obligation déterminée durable à sa charge en relation avec l'immeuble". La restriction résulte d'une décision concrète et individuelle, affectant le propriétaire de l'immeuble (cf.

Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, tome II, 4 e édition, Berne 2012, p. 282). Elle n'a qu'un effet informatif (ibid, p. 283). L'existence et le contenu du rapport juridique en question sont donc indépendants de la mention (cf. Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, tome I, 5 e édition, Berne 2012, p. 299). En l'occurrence, la mention prévue est celle d'une restriction fondée sur le droit public fédéral; il n'y a donc pas lieu de se référer au surplus à l'art. 129 de l'ordonnance du 23 septembre 2011 sur le registre foncier (ORF; RS 211.432.1), comme le fait le Conseil fédéral dans son Rapport explicatif relatif à l'ordonnance sur les résidences secondaires d'août 2012 (p. 15); cela concerne en effet les restrictions fondées sur le droit public cantonal. Dans le cas particulier, la décision concrète pour laquelle il y a lieu de prévoir une information par le biais d'une mention selon l'art. 962 al. 1 CC est la décision d'autoriser les travaux de transformation du bâtiment concerné avec l'obligation d'utiliser l'appartement de la partie nord du niveau 1 et l'appartement du niveau 3 comme résidence principale (cf. supra, consid. 2d). Comme le permis de construire délivré le 9 avril 2013 ne contient pas l'ordre, donné au registre foncier, de faire mentionner cette restriction, les griefs de la recourante sont également admis partiellement dans cette mesure, et la décision attaquée doit être réformée par l'adjonction de la clause suivante: il est ordonné au registre foncier d'inscrire, sur le feuillet de l'immeuble n° 5690 de Montreux, la mention suivante: " Conformément au permis de construire n° 10139 du 9 avril 2013: appartement de la partie nord du niveau 1 (niveau inférieur du bâtiment) et appartement du niveau 3 (niveau médian): résidence principale ". Il convient de préciser que, dès lors que l'obligation d'utiliser comme résidence principale ne vise que certaines parties du bâtiment, la mention "résidence principale" ne peut pas concerner l'ensemble du bâtiment ou de l'immeuble. En pareil cas, elle n'informerait pas de manière fiable quant au contenu de la décision administrative. Il appartiendra à la municipalité, en tant qu'autorité compétente au sens de l'art. 6 al. 1 et 2 de l'ordonnance sur les résidences secondaires, de communiquer au registre foncier l'ordre ci-dessus. f) Moyennant la réforme de la décision attaquée sur les deux points précités, le permis de construire respecte les exigences découlant de l'art. 75b Cst. La recourante n'est donc pas fondée à demander l'annulation totale de ce permis. 3. Le recours est en définitive partiellement admis, la décision attaquée devant être réformée dans la mesure décrite aux consid. 2d et 2e ci-dessus, puis confirmée pour le surplus. Dans ces conditions, les frais de justice doivent être répartis à parts égales entre la recourante, d'une part, et la société propriétaire et constructrice, d'autre part (art. 49, 51 LPA-VD). Comme ces deux parties ont chacune consulté un avocat, elles ont en principe droit à des dépens réduits mais ceux-ci sont compensés (art. 55, 57 LPA-VD). La municipalité, qui n'a pas mandaté d'avocat, n'a pas droit à des dépens.

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