

VD_OMNI AC.2013.0285 vom 7. Januar 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-01-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0285

FR: VD_OMNI AC.2013.0285 du 7 janvier 2014

IT: VD_OMNI AC.2013.0285 del 7 gennaio 2014

Regeste

GOYE, GOYE/Municipalité de Grandson, SEMI s.à.r.l | Demande de permis de construire complémentaire visant notamment à régulariser l'ajout, au cours de la construction d'une villa comportant trois appartements, d'ouvertures supplémentaires en façade. Il n'est pas contesté que ces modifications sont conformes à la réglementation sur les constructions, de sorte qu'elles peuvent être autorisées a posteriori, en application du principe de proportionnalité. Les voisins s'y sont opposés en invoquant une convention dont découlerait une interdiction de procéder à des ouvertures supplémentaires en façade. Un tel accord, dont l'existence est au demeurant contestée, relève du droit privé et ne constitue pas une question préjudicielle de droit civil à laquelle la législation de droit public se réfère. C'est donc à juste titre que l'autorité intimée n'en a pas tenu compte dans le contexte de la décision attaquée. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), le recours est intervenu en temps utile. En leur qualité de voisins directs du bien-fonds sur lequel porte le permis de construire complémentaire contesté, les recourants sont atteints par la décision attaquée et présentent un intérêt digne de protection à ce que la décision attaquée soit annulée ou modifiée; ils disposent donc de la qualité pour recourir au sens de l'art. 75 al. 1 let. a LPA-VD. Le recours satisfait également aux conditions formelles énoncées par l'art. 79 LPA-VD. Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Selon les recourants, l'autorité intimée devait refuser le permis de construire complémentaire en raison du comportement contradictoire de la constructrice, comportement qui constituerait selon eux un abus de droit. C'est en effet en se fondant sur la confiance instaurée par la constructrice avec le projet de construction initial que les recourants ont donné leur accord à celui-ci et signé les premiers plans d'enquête. La modification subséquente de ce projet serait ainsi contraire au principe de la bonne foi. L'autorité intimée et la constructrice contestent ce point de vue, affirmant que seule la réglementation de droit public était en l'espèce déterminante, à l'exclusion des accords de droit privé entre les parties, la constructrice contestant au demeurant l'existence d'un tel accord sur la question litigieuse. a) En l'espèce, la constructrice n'a pas sollicité de permis de construire complémentaire avant de réaliser un ouvrage s'écartant des plans initiaux. Or, les modifications apportées au premier projet ont notamment consisté à créer des ouvertures supplémentaires en façade. De telles modifications nécessitaient manifestement une nouvelle autorisation de construire, au sens de l'art. 103 de la loi vaudoise du 4 décembre

1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11). Cette disposition prévoit en effet qu'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 (al. 1, 1^{ère} phr.). La jurisprudence a eu l'occasion de préciser que cette règle est également violée lorsqu'un projet a été autorisé, mais a fait l'objet de modifications non prévues dans les plans soumis à la procédure de permis de construire sans que la municipalité en ait été avisée et qu'elle ait pu délivrer une autorisation complémentaire (AC.2004.0189 du 15 mai 2006 consid. 2). Cela étant, la seule violation des dispositions de forme relatives à la procédure d'autorisation de construire est en principe insuffisante pour justifier l'ordre de démolition d'un ouvrage non autorisé, si ledit ouvrage est conforme aux prescriptions matérielles applicables. En outre, la violation du droit matériel par les travaux non autorisés ne suffit pas non plus à elle seule à justifier leur suppression. L'autorité doit examiner la nature et l'importance des aspects non réglementaires des travaux et procéder à une pesée des intérêts en présence, soit l'intérêt public au respect de la loi, donc à la suppression de l'ouvrage non réglementaire construit sans permis, et l'intérêt privé au maintien de celui-ci (AC.2012.0269 du 31 mai 2013 consid. 1; AC.2012.0048 du 7 février 2013 consid. 2; AC.2012.0130 du 13 décembre 2012 consid. 9a; AC.2011.0228 du 23 août 2012 consid. 4a). Lorsqu'un ordre de démolition ou de remise en état est en cause, la jurisprudence retient qu'en principe, le constructeur qui n'a pas agi de bonne foi peut également se prévaloir du principe de la proportionnalité. Il doit cependant s'accommoder du fait que les autorités, pour des raisons de principe, à savoir pour assurer l'égalité devant la loi et le respect de la réglementation sur les constructions, accorde une importance prépondérante au rétablissement d'une situation conforme au droit et ne prenne pas ou peu en considération les inconvénients qui en résultent pour le maître de l'ouvrage (ATF 132 II 21 consid. 6.4; 123 II 248 consid. 4b; AC.2012.0269 du 31 mai 2013 consid. 1; AC.2012.0048 du 7 février 2013 consid. 2). Dans le cas présent, il n'est pas contesté que les modifications du permis de construire sollicitées sont conformes à la réglementation de droit public sur les constructions. Ces modifications ayant déjà été réalisées par la constructrice, l'autorité intimée a considéré qu'elles pouvaient être régularisées, en application de la jurisprudence précitée. Or, ce n'est pas sous l'angle de l'application du principe de la proportionnalité que les recourants critiquent la décision attaquée. Il ne se justifie dès lors pas d'examiner cette question de façon plus approfondie dans le présent arrêt. b) L'article 5 al. 3 de la Constitution fédérale (Cst.; RS 101) exige de l'Etat et des particuliers qu'ils agissent de manière conforme aux règles de la bonne foi. Selon ce principe, les parties doivent pouvoir placer une confiance mutuelle dans la véracité de leurs déclarations et l'exactitude de leurs comportements. Ce principe lie non seulement l'autorité, mais également les administrés dans leur comportement envers celle-ci (Moor/Flückiger/Martenet, Droit administratif, vol. I, Berne 2012, p. 917 et 931 ss). Pour ce qui est des relations entre particuliers, l'art. 2 al. 1 du Code civil (CC; RS 201) pose également le principe selon lequel chacun est tenu d'exercer ses droits et d'exécuter ses obligations selon les règles de la bonne foi. En l'occurrence, le comportement contraire à la bonne foi que les recourants reprochent à la constructrice d'avoir adopté ne concerne pas les relations de celle-ci avec l'autorité intimée. On ne saurait retenir de façon générale que le fait de demander la modification d'un permis de construire déjà délivré serait contraire au principe de la bonne foi. Cela étant, le comportement de la constructrice n'a pas été irréprochable, puisque les travaux avaient déjà été réalisés au moment du dépôt de la demande de permis de construire complémentaire. Le constructeur de mauvaise foi peut

cependant également se prévaloir du principe de la proportionnalité pour s'opposer à un ordre de remise en état, conformément à la jurisprudence précitée. Comme évoqué, les critiques des recourants ne portent pas sur cette question. Ils remettent bien plus en cause la décision attaquée sous l'angle de la prétendue mauvaise foi de la constructrice à leur égard. C'est donc une question de bonne foi entre particuliers qui est ici en cause. En ce sens, les recourants soutiennent que la demande de modification du permis de construire initial était contraire à l'accord qu'ils avaient passé avec la constructrice. c) De jurisprudence constante, les faits relevant du droit civil ne peuvent pas être pris en considération dans le cadre d'une procédure tendant à la délivrance d'un permis de construire (AC.2013.0204 du 30 septembre 2013 consid. 2c; AC.2011.0205 du 24 septembre 2012 consid. 4; AC.2011.0231 du 10 janvier 2012 consid. 2a et les références). Cela étant, il peut arriver que l'autorité administrative soit amenée à examiner des questions de droit civil de façon préjudicielle. La jurisprudence retient cependant que ces questions ne doivent être examinées dans la procédure administrative que si le droit public y renvoie. Tel est notamment le cas lorsqu'il s'agit de déterminer qui a qualité pour signer la demande de permis de construire (art. 108 al. 1 LATC) ou pour vérifier le titre juridique de l'accès empruntant la propriété d'autrui (art. 104 al. 3 LATC – cf. arrêts AC.2011.0231 du 10 janvier 2012 consid. 2a; FO.2011.0015 du 13 octobre 2011 consid. 3b; AC.2009.0080 du 9 juin 2010 consid. 2a et les références citées). Par ailleurs, la municipalité qui accorde un permis de construire ne peut connaître de questions préjudicielles de droit civil que lorsqu'elle peut y répondre facilement et de manière sûre. En revanche, dès qu'il existe un doute sur le contenu ou sur l'étendue des droits civils dont elle a à connaître, elle doit renvoyer les parties à agir devant le juge civil compétent et subordonner l'octroi du permis de construire à la décision de ce dernier (AC.2011.0231 du 10 janvier 2012 consid. 2a; AC.2010.0333 du 2 novembre 2011 consid. 5a; AC.2011.0010 du 3 août 2011 consid. 2a; AC.2009.0286 du 5 octobre 2010 consid. 5a et les références citées). En l'espèce, les faits auxquels les recourants font allusion sont bien de nature purement civile. Ils invoquent en effet un accord dont découlerait une interdiction d'ouvrir une fenêtre sur la façade nord, voire de procéder à toute modification sur le bâtiment par rapport aux plans d'enquête initiaux. Ne constituant pas une question préjudicielle de droit civil à laquelle la législation de droit public se réfère, c'est à juste titre que l'autorité intimée ne l'a pas examinée avant de rendre la décision attaquée. Au surplus, on relèvera que cette question est contestée et que, dans tous les cas, il appartient au juge civil d'en connaître.

E. 3

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. En procédure de recours de droit administratif, les frais sont en principe mis à la charge de la partie qui succombe, de même qu'une indemnité de dépens (art. 49 al. 1, 55, 91 et 99 LPA-VD). Cela étant, le comportement de la constructrice, qui mis l'autorité intimée et les recourants devant le fait accompli, s'est en l'espèce révélé particulièrement cavalier. Ainsi, les modifications de l'ouvrage ont été réalisées sans permis de construire complémentaire et la procédure correspondante n'a été entamée que suite à l'intervention des recourants. Selon l'art. 49 al. 2 LPA-VD, des frais peuvent être mis à la charge de la partie qui obtient gain de cause si elle les a occasionnés par un comportement fautif ou en violation des règles de procédure. De même, l'art. 56 al. 1 LPA-VD prévoit que si la partie a inutilement prolongé ou compliqué la procédure, les dépens peuvent être réduits ou supprimés. En application de ces dispositions, la cour de céans considère équitable de mettre une partie des frais de justice à la charge de la constructrice et de réduire l'indemnité

de dépens à laquelle elle a droit.

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