

VD_OMNI AC.2013.0366 vom 25. März 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-03-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0366

FR: VD_OMNI AC.2013.0366 du 25 mars 2014

IT: VD_OMNI AC.2013.0366 del 25 marzo 2014

Regeste

ROSAT/Municipalité du Chenit, Merminod, DASKALAKIS | Copropriétaire, avec la constructrice, de l'immeuble sur lequel celle-ci réalise un ouvrage, le recourant intervient auprès de sa voisine trois semaines après qu'elle a requis l'autorisation de construire; entre-temps, la municipalité délivre le permis sans en informer le recourant, qui n'habite pas l'immeuble. Moins d'un an plus tard, le recourant intervient pour exiger la démolition de l'ouvrage, obtient de la municipalité la suspension des travaux et saisit le juge civil de mesures provisionnelles contre sa voisine. Son comportement démontre qu'il n'a cessé de s'en prendre à l'ouvrage réalisé par sa voisine. C'est par conséquent à tort que la municipalité a considéré qu'il était forclos en refusant d'entrer en matière sur sa demande tendant à ce que les constructions réalisées par sa voisine soient régularisées et, dans l'hypothèse où celles-ci ne seraient pas réglementaires, à ce que la remise en état des lieux soit ordonnée. Admission du recours et renvoi à la municipalité pour nouvelle décision.

Erwägungen

E. 1

Le recourant a requis du Tribunal la tenue d'une audience, avec inspection locale à L'Orient. a) Les parties ont le droit d'être entendues (art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 [Cst.; RS 101] et 27 al. 2 de la Constitution du Canton de Vaud [Cst.-VD; RSV 101.01]). Cela inclut pour elles le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à leur détriment, de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur la décision, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 133 I 270 consid. 3.1 p. 277; 132 II 485 consid. 3.2 p. 494; 132 V 368 consid. 3.1 p. 370/371, et les arrêts cités). Le droit d'être entendu s'exerce essentiellement en rapport avec les faits de la cause. Il n'implique pas que les parties se voient réserver la faculté de s'exprimer sur l'appréciation des faits ou sur l'argumentation juridique que l'autorité se propose de retenir à l'appui de la décision à prendre (ATF 132 II 257 consid. 4.2 p. 267, 485 consid. 3.4 p. 495; 129 II 497 consid. 2.2 p. 505). Il n'est fait exception à cette règle que lorsque l'autorité envisage de fonder sa décision sur une norme ou un motif juridique non évoqué dans la procédure antérieure et dont aucune partie en présence ne s'est prévalu et ne pouvait supputer la pertinence, que la situation juridique a changé ou que l'autorité dispose d'un pouvoir d'appréciation particulièrement étendu (ATF 129 II 497 consid. 2.2 p. 505). En outre, l'autorité peut renoncer au moyen de preuve offert par une partie, pour autant qu'elle puisse admettre sans arbitraire que ce moyen n'aurait pas changé sa conviction (ATF 131 I 153 consid. 3 p. 157; 130 II 425 consid. 2.1 p. 429; 124 I 241 consid. 2 p. 242, et les arrêts cités). Pour le surplus, les parties à la procédure de recours ont le droit de recevoir toutes les écritures déposées et disposent en principe du droit de répliquer aux arguments des parties

adverses (ATF 133 I 98, 100; ATF 2C_688/2007 du 11 février 2008). Devant la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal, la procédure est en principe écrite (art. 27 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]) . Les parties participent à l'administration des preuves (art. 34 al. 1 LPA-VD). L'autorité peut recourir à l'audition des parties, à l'inspection locale et aux témoignages (art. 29 al. 1 let. a, b et f LPA-VD). Elle n'est toutefois pas liée par les offres de preuves formulées par les parties (art. 28 al. 2 LPA-VD); elle doit examiner les allégués de fait et de droit et administrer les preuves requises, si ces moyens n'apparaissent pas d'emblée dénués de pertinence (art. 34 al. 3 LPA-VD). Les art. 29 al. 2 Cst. et 27 al. 2 Cst./VD n'accordent en effet pas à la partie dans la procédure devant la juridiction administrative le droit inconditionnel d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins ou la mise en œuvre d'une expertise, à moins que soit en cause l'examen personnel de la partie en cause (ATF 122 II 464 consid. 4c p. 469/470). b) En l'espèce, le Tribunal s'en tiendra à une procédure exclusivement écrite. Le dossier de la cause est complet et les éléments figurant au dossier, notamment les plans de situation, de même que la correspondance échangée entre les parties, permettent aisément au Tribunal de se faire une idée complète et précise des faits pertinents et de la configuration des lieux. Ainsi, tous les éléments de fait déterminants ressortent du dossier. A cela s'ajoute que le litige a trait à des questions d'ordre exclusivement juridique, que le Tribunal examine avec un plein pouvoir d'examen (art. 76 LPA-VD). Dès lors, par appréciation anticipée des preuves, le Tribunal s'estime en mesure de statuer en connaissance de cause et renoncera en conséquence à une vision locale, sans qu'il n'en résulte une violation du droit d'être entendu des parties (arrêt AC.2010.0284 du 11 juillet 2012; v. également dans ce sens, arrêts GE.2012.0105 du 29 octobre 2012; GE.2008.0109 du 29 avril 2009).

E. 2

Le recourant conclut à la réforme de la décision que l'autorité intimée a rendue le 9 juillet 2013. Il demande, à titre principal, qu'ordre soit donné à la constructrice, qui est par ailleurs sa copropriétaire, de démolir le garage que celle-ci a réalisé sur le lot n°2855-1. A titre subsidiaire, le recourant demande que la décision attaquée soit réformée dans le sens que ce garage réalisé par sa copropriétaire soit mis à l'enquête. Il importe cependant de vérifier d'entrée de cause la qualité du recourant pour agir, bien que celle-ci ne soit pas mise en cause par l'autorité intimée (elle l'est par la constructrice, mais pour d'autres raisons). En effet, le recourant est détenteur d'une part de 50/100 èmes de la PPE constituée sur la parcelle n°2885. Or, ce nonobstant, il agit seul et en son nom propre, bien qu'il fasse valoir que l'objet du recours a trait à une construction réalisée sur une partie commune de l'immeuble de base. a) A qualité pour recourir tout 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 LPA-VD). L'intérêt dont dépend la qualité pour agir peut être juridique ou de fait; il ne doit pas nécessairement correspondre à celui protégé par la norme invoquée. Il faut toutefois que le recourant soit touché plus que quiconque ou la généralité des administrés dans un intérêt important, résultant de sa situation par rapport à l'objet litigieux. Un intérêt digne de protection existe lorsque la situation de fait ou de droit du recourant peut être influencée par le sort de la cause; il faut que l'admission du recours procure au recourant un avantage de nature économique, matérielle ou autre (ATF 133 II 400 consid. 2.4.2 p. 406; 133 V 239 consid. 6.2 p. 242; 131 V 298 consid. 3 p. 300 , et les arrêts cités). L'intérêt doit être direct et concret; en particulier,

la personne doit se trouver dans un rapport suffisamment étroit avec la décision; tel n'est pas le cas de celui qui n'est atteint que de manière indirecte et médiate (ATF 130 V 196 consid. 3 p. 202/203, 514 consid. 3.1 p. 515, et les arrêts cités). Le recours formé dans le seul intérêt de la loi ou d'un tiers est irrecevable (ATF 124 II 499 consid. 3b p. 504; 123 II 542 consid. 2e p. 545; 121 II 39 consid. 2c/aa p. 43/44, et les arrêts cités). Le tiers n'est en principe pas habilité à agir, car il ne subit, par définition, pas d'atteinte à un intérêt juridique, lorsque la décision n'entraîne aucune diminution de ses droits, ni aggravation de ses obligations. b) La propriété par étages est une forme de copropriété sur un immeuble, organisée de manière à ce que chaque copropriétaire a le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment (art. 712a al. 1 CC). Le propriétaire d'étage a le pouvoir d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses locaux dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice du droit des autres copropriétaires, n'endommage pas les parties, ouvrages et installations communs du bâtiment, n'entrave pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'aspect extérieur (art. 712a al. 2 CC). Ainsi, pour la doctrine, le droit du propriétaire d'étage comporte deux éléments: une part de copropriété qui porte sur l'immeuble tout entier et un droit exclusif de jouissance et d'administration sur des parties déterminées de l'immeuble (v. Paul-Henri Steinauer, *Les droits réels*, tome I, 5^{ème} éd., Berne 2012, n° 1125, p. 393; réf. citée). aa) Le droit exclusif définit les prérogatives du propriétaire d'étage sur certains locaux (Amedeo Wermelinger, *La propriété par étages*, 2^{ème} éd. Rothenburg 2008, n° 20 ad 712a) ; il est clairement délimité dans l'espace (cf. art. 33b al. 1 ORF). Outre le droit d'utiliser et d'aménager intérieurement les parties déterminées de l'immeuble, le propriétaire d'étage se voit conférer le pouvoir de gérer et d'administrer celles-ci (op. cit., nos 39-40). Ainsi, lorsque l'aménagement intérieur de parties exclusives est subordonné à l'obtention d'un permis de construire, il n'est pas douteux que celui-ci doit être requis par le propriétaire d'étages concerné, qui est au surplus seul légitimé à en formuler la demande, sans avoir à obtenir l'accord des autres propriétaires d'étages (op. cit., n° 45). Dès lors, en tant qu'elle a trait à la gestion de son droit exclusif sur une partie déterminée de l'immeuble, la qualité pour recourir du propriétaire d'étage au sens de l'art. 75 al. 1 LPA-VD n'est pas non plus douteuse. bb) Il en va différemment en revanche s'agissant des parties communes de l'immeuble. En principe, le propriétaire d'étage a l'usage et la jouissance des parties communes dans la mesure de sa quote-part (cf. art. 648 al. 1, 2^{ème} phrase, CC), mais les modalités d'utilisation doivent être définies par les propriétaires d'étages (Steinauer I, n° 1241). Sur le plan pratique, il en résulte que les propriétaires d'étage exercent leur droit de copropriété au moyen d'un droit commun sur les parties communes. Il est toutefois possible de conférer un droit d'usage particulier sur des parties communes déterminées à certains propriétaires d'étage (Wermelinger, n° 138 ad art. 712b). Les parties communes ne peuvent toutefois être entièrement soustraites au contrôle de la communauté des propriétaires d'étages, même si des droits d'usage particulier sont constitués (ibid., n° 93 ad 712a). En outre, peu importe qu'un droit d'usage particulier ait été accordé aux propriétaires d'étages sur une partie commune concernant l'utilisation d'une partie du jardin et de la terrasse leur permettant ainsi d'exclure tout acte d'utilisation des autres propriétaires d'étages. En effet, un droit d'usage particulier, par exemple un droit de stationner sur les parties communes, n'est pas un droit exclusif (cf. ATF 122 III 145 consid. 3 p. 147). c) aa) Dans le cas d'espèce, la constructrice a réalisé le garage, dont le recourant requiert la démolition, dans la zone privative des parties communes, teintée en jaune, dont elle a la jouissance exclusive (cf. art. 4.7 let. a RPPE). Force est dès lors de constater que les travaux de construction réalisés n'entrent pas dans le cadre des travaux visés par l'art. 712a al. 2 CC que le

copropriétaire pourrait entreprendre seul, sans requérir ni obtenir l'accord de l'assemblée des copropriétaires d'étages. Le projet litigieux entraînerait en effet une modification d'une partie commune de la parcelle de base n°2855. La constructrice, copropriétaire du lot n°1, ne jouit en effet pas d'un droit exclusif sur le jardin et la terrasse, où l'ouvrage litigieux a pris place. Bien qu'affectés à son usage exclusif, ceux-ci ne sont pas des parties exclusives (ou privatives) mais bien des parties communes, comme on l'a vu ci-dessus sous b/bb. bb) Cette constatation ne prive pas pour autant le recourant de la qualité pour agir. D'une manière générale, il est en effet admis qu'un copropriétaire d'une PPE puisse agir en son nom propre, sans le concours des autres copropriétaires, à l'encontre d'une parcelle tierce lorsqu'il est lui-même atteint par cet ouvrage (arrêts AC.1991.0011 du 24 mars 1992, consid. 1c; AC.1991.0028 du 14 avril 1992, consid. 1c). Il en va de même, selon une jurisprudence constante, lorsqu'il agit en son nom propre à l'encontre d'une construction à ériger sur la parcelle de base; peu importe à cet égard qu'un droit de jouissance exclusif ait été conféré sur la portion de la parcelle destinée à recevoir la construction projetée ou que celle-ci soit une partie commune. La Commission cantonale de recours en matière de constructions avait admis à cet égard que le titulaire d'une part de copropriété par étages pouvait justifier d'un intérêt légitime, matériel ou idéal à voir contrôler par l'autorité de recours la réglementarité d'un projet de la communauté des propriétaires d'étages (prononcé n° 6619 du 28 juin 1990, reproduit partiellement in RDAF 1991 p. 102 s. n° 28). L'ancien Tribunal administratif, pour sa part, a reconnu le principe de la qualité pour agir du copropriétaire agissant en son nom propre contre l'octroi d'un permis de construire à la communauté des copropriétaires, sous réserve d'un examen de la nature des règles invoquées ainsi que des intérêts qu'elles tendent à protéger (arrêt AC.1991.0028, déjà cité, consid. 1d). Cette jurisprudence a été confirmée ultérieurement par le Tribunal cantonal (v. arrêts AC.2012.0090 du 10 juin 2013, consid. 1; AC.2 011.0141 du 25 janvier 2012, consid. 1a/aa; cf. en outre arrêts AC.2011.0219 du 18 avril 2012; AC.2007.0215 du 26 novembre 2008, confirmé par ATF 1C_7/2009 du 20 août 2009). Le recourant a agi dans la présente procédure en son nom propre. Il dénonce non seulement un préjudice économique (le fait que le garage réalisé par la constructrice épuiserait le coefficient d'occupation du sol) mais en outre un préjudice d'ordre esthétique. Ce faisant, il démontre que la décision attaquée le touche dans la gestion de ses droits exclusifs de propriétaire d'étage. Du reste, sa qualité pour recourir ne susciterait aucun doute si le recourant était propriétaire d'une parcelle distincte, mais contiguë, de celle portant le n°2855. Par conséquent, aucune raison impérieuse ne commande de lui dénier la qualité pour recourir contre la décision attaquée, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le présent recours.

E. 3

A titre subsidiaire, le recourant demande que la décision attaquée soit réformée dans le sens que le garage que la constructrice a aménagé sur la parcelle n°2855-1 soit mis à l'enquête. Au vu des circonstances, il importe cependant de résoudre cette question en premier lieu. a) Les demandes de permis de construire sont soumises à l'enquête publique (art. 109 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; RSV 700.11]). Exceptionnellement toutefois, la municipalité peut accorder le permis de construire sans enquête publique, s'agissant des projets de minime importance (art. 111 LATC; cf. art. 68a al. 2 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC [RLATC; RSV 700.11.1]). La dispense d'enquête publique constitue une décision, qui est attaquant au travers du permis de construire octroyé sur cette base (cf. en dernier lieu arrêt AC.2007.0258 du 27 novembre 2008, consid. 2). La décision par laquelle la municipalité

rejette la demande de dispense ou révoque celle-ci est attaquant (arrêt AC.2003.0214 du 16 août 2008, consid. 2c). La même solution s'impose lorsque, comme en l'espèce, la municipalité refuse de revenir sur la dispense accordée (cf. arrêts AC.2008.0313 du 12 février 2009, consid. 1b; AC.2005.0223 du 26 juin 2006, consid. 1a). 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. 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 (cf. arrêt AC.2010.0067 du 13 janvier 2011, consid. 1, et les arrêts cités). Toujours selon la jurisprudence, des irrégularités dans la procédure de mise à l'enquête ne sont susceptibles d'affecter la validité d'un permis de construire que si elles ont été de nature à gêner les tiers dans l'exercice de leurs droits ou qu'elles n'ont pas permis de se faire une idée précise, claire et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de police des constructions (ibid. et les arrêts cités). Dès lors, une mise à l'enquête ne s'impose pas nécessairement après coup pour juger si des travaux réalisés sans enquête sont ou non conformes aux dispositions légales et réglementaires, lorsque cette mesure paraît d'emblée inutile à la sauvegarde des intérêts de tiers et n'est pas susceptible d'apporter au débat des éléments nouveaux, ce qui est en particulier le cas lorsque les travaux sont achevés depuis plusieurs mois et sont visibles pour les tiers (arrêts AC.2003.0159 du 13 novembre 2003; RDAF 1992 p. 488 ss et les références citées). L'enquête publique n'est du reste pas une fin en soi, l'essentiel étant de savoir si son absence gêne l'administré dans l'exercice de ses droits (voir par exemple AC.2010.0358 du 26 février 2013; AC.2011.0122 du 26 octobre 2011; AC.2010.0238 du 22 juillet 2011; AC.1999.0064 du 27 mars 2000). b) En l'occurrence, il n'est pas certain que la municipalité ait à tort dispensé d'enquête le projet de la constructrice, comme le recourant le soutient. En effet, l'art. 72d al. 1 RLATC dispense d'enquête les constructions et installations de minime importance ne servant pas à l'habitation ou à l'activité professionnelle, parmi lesquelles un garage à deux voitures. L'ouvrage réalisé par la recourante a une contenance de 27m² et il est complété par un couvert de 1,50m²; il s'agit d'une dépendance au sens où l'art. 39 RLATC définit cette notion, qui peut, aux conditions de cette disposition, être aménagée dans les espaces réglementaires. Il s'agit en conséquence d'une construction de minime importance qui pouvait être dispensée d'enquête publique. Cela étant, à supposer que l'autorisation délivrée à la constructrice eût dû être précédée d'une mise à l'enquête, comme le recourant le soutient, il y aurait d'autant moins de raison d'ordonner a posteriori cette mesure puisque le garage projeté a été réalisé. Les trois propriétaires concernés par cette construction, soit outre le recourant, les époux Luthi et les époux Daskalakis, dont la parcelle jouxte côté nord, respectivement côté est, la parcelle n°2855, se sont du reste manifestés durant la procédure. Par conséquent, d'accueillir la conclusion du recourant sur ce point n'aurait guère de sens.

E. 3.3

p. 134/135; 127 II 198 consid. 2c p. 205; 121 II 72 consid. 2a p. 78; 119 IV 330 consid. 1c p. 333, et les arrêts cités; indication erronée du délai de recours contre une décision d'adjudication, v. ATF 2P.56/2006 du 17 mars 2006; cf. également arrêt PS.2005.0054 du

15 juin 2005 consid. 1a p. 3). D'après les règles de la bonne foi, on peut attendre en effet du destinataire d'une décision, reconnaissable comme telle, mais sans indication de voie, ni de délai de recours, qu'il entreprenne dans un délai raisonnable les démarches voulues pour sauvegarder ses droits, notamment qu'il se renseigne auprès d'un avocat ou de l'autorité qui a statué et, une fois renseigné, qu'il agisse en temps utile (v. ATF 119 IV 330, consid. 1c; 112 Ib 417, consid. 2d; 111 Ia 280 consid. 2b; 102 Ib 91, consid. 3; Jean-François Egli, La protection de la bonne foi dans le procès, in Juridiction constitutionnelle et juridiction administrative, Zurich 1992, p. 232; Bovay, op. cit., p. 372). En particulier, ne mérite pas de protection la partie dont l'avocat eut pu déceler l'omission ou l'erreur par la seule lecture du texte légal, sans recourir à la consultation de la jurisprudence ou de la doctrine (ATF 135 III 489 consid. 4.4; 134 I 199 consid. 1.3.1 p. 203; 127 II 198 consid. 2c p. 205; 117 Ia 297 consid. 2 p. 299, 421 consid. 2a p. 422, et les arrêts cités; cf. également arrêts PS.2008.0064 du 27 janvier 2009 consid. 3a p. 7; AF.1999.0001 du 1^{er} juillet 1999, publié in RDAF 2000 I 102 consid. 1e p. 105). b) En l'occurrence, plusieurs constatations permettent de retenir que l'intervention du recourant ne saurait être considérée comme tardive et doivent conduire à l'admission du recours. aa) Le 18 octobre 2010, la constructrice a requis de l'autorité intimée l'autorisation de réaliser sur son lot un garage complété par un couvert. On retient cependant qu'elle avait anticipé en quelque sorte l'octroi du permis, puisque le 1^{er} novembre 2010, le recourant s'est manifesté pour la première fois; celui-ci a prié en effet la constructrice de bien vouloir démolir les travaux que celle-ci avait réalisés sans son assentiment, à savoir des dallages en béton et des modifications de l'avant-toit de la villa, et rétablir les lieux en leur état antérieur. A cette date cependant, le garage n'avait pas encore été construit. Le 26 novembre 2010, la municipalité a autorisé la constructrice à entreprendre ces travaux, parmi lesquels le garage attenant à sa villa, conformément à la demande du 18 octobre 2010. Sans doute, il a expressément été fait mention, dans cette décision, que l'autorisation était délivrée sous réserve du droit des tiers et des dispositions légales et réglementaires en la matière. A cet égard, les propriétaires des deux fonds contigus au lot de la constructrice ont expressément consenti à la demande de permis; tel n'était en revanche pas le cas du recourant, auquel l'autorisation n'a du reste pas été notifiée. On ne saurait, dans ces conditions, lui reprocher de ne pas être intervenu plus tôt pour se plaindre de la réalisation du garage, cela d'autant plus qu'il n'habite pas la villa érigée sur son propre terrain, mais loue celle-ci. bb) Le recourant s'est néanmoins rendu compte de ce que des ouvrages étaient réalisés sur le lot n°2855-1. Le 6 septembre 2011, il a requis pour la première fois de l'autorité intimée qu'elle ordonne la démolition des travaux. Le 15 septembre 2011, la municipalité a adressé au recourant une fin de non recevoir, dès lors que, pour elle, la construction réalisée était conforme aux dispositions légales et réglementaires et qu'il s'agissait d'un litige d'ordre privé. Le recourant avait sans doute la faculté de déférer cette décision négative au Tribunal cantonal, en invoquant un déni de justice matériel, voire formel, quand bien même cette décision ait été dépourvue de la mention de la voie et du délai de recours. En effet, dès cet instant le recourant avait consulté un mandataire professionnel qui, le 22 septembre 2011, a renouvelé la demande de son client auprès de l'autorité intimée. Or, le 28 septembre 2011, l'autorité intimée a invité la constructrice à suspendre les travaux en cours jusqu'à nouvel ordre. Ainsi, l'autorité intimée elle-même était consciente de ce que l'autorisation du 26 novembre 2010 n'était pas opposable au recourant. Celui-ci n'avait donc encore, à cet instant, aucune raison de saisir le Tribunal cantonal. cc) Le comportement ultérieur du recourant démontre qu'il n'a cessé de s'en prendre au garage réalisé par la constructrice. Le 30 septembre 2011, il a saisi le

Tribunal d'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois d'une requête de mesures provisionnelles tendant à ce que tous les travaux de construction entrepris sur le lot n°2855-1, plus particulièrement ceux relatifs à la construction d'un garage, soient suspendus jusqu'à droit jugé, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP. Le même jour, le recourant a obtenu de la Présidente du Tribunal des mesures superprovisionnelles en ce sens. Il s'est tourné par la suite vers l'autorité intimée, par oral dans un premier temps, puis par écrit le 2 juillet 2012, pour obtenir de celle-ci qu'elle ordonne à la constructrice de régulariser les travaux litigieux. En dernier lieu, il a requis de l'autorité intimée qu'elle ordonne la remise en état des lieux et même, dénoncé l'inaction de celle-ci au préfet compétent. Sans doute, est-ce seulement après avoir pris connaissance du refus de l'autorité intimée, dans la décision attaquée, de donner suite à sa nouvelle demande d'ordonner la remise en état des lieux que le recourant s'est pourvu auprès du Tribunal cantonal pour remettre ainsi en cause l'autorisation de construire du 26 novembre 2010. Il est vrai également qu'au jour où le recours a été déposé, soit le 30 août 2013, cela faisait près de trois ans que les travaux incriminés avaient pratiquement été achevés. Il n'en demeure pas moins que le recourant n'était pas forcé à agir. dd) Le comportement du recourant n'est, certes, pas dénué d'une apparente contradiction. Le 28 mars 2012, le recourant et la constructrice sont convenus de suspendre la procédure provisionnelle pendante devant la juridiction civile et de maintenir l'interdiction ordonnée à la constructrice à titre superprovisionnel, afin qu'un permis de construire un garage, analogue à celui réalisé sur le lot n°2855-1, soit délivré en faveur du lot n°2855-2. A partir du moment où le recourant a obtenu de l'autorité intimée des assurances en ce sens, l'on peut se demander si sa demande tendant à ce que les travaux réalisés par la constructrice soient démolis et les lieux, remis en état, avait encore un objet. A tout le moins, l'on aurait pu s'attendre, après cette convention, à ce que le recourant entreprenne des démarches pour obtenir une autorisation de construire. On ignore toutefois les motifs pour lesquels il a abandonné ce projet; peu importe cependant, l'essentiel étant de retenir que l'intéressé n'a, en définitive, jamais renoncé à contester le garage réalisé par la constructrice. c) Pour toutes ces raisons, c'est à tort que l'autorité intimée a refusé d'entrer en matière sur la demande du recourant tendant à ce que les constructions réalisées sur le fonds de la constructrice soient régularisées et, dans l'hypothèse où celles-ci ne seraient pas réglementaires, à ce que la remise en état des lieux soit ordonnée.

E. 4

Le recourant critique principalement la décision attaquée en ce qu'elle refuse d'entrer en matière sur sa demande tendant à ce qu'ordre soit donné à la constructrice de remettre les lieux en leur état antérieur. On rappelle à cet égard que la municipalité peut faire supprimer les constructions qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales et réglementaires (cf. art. 105 al. 1 et 130 al. 2 LATC). Cela impliquerait par conséquent du Tribunal qu'il examine au préalable sur le plan matériel la réglementarité de la construction, avant d'ordonner la remise en état des lieux, sinon d'inviter l'autorité intimée à le faire. Or force serait d'opposer d'emblée à la décision attaquée l'art. 108 al. 1 LATC, aux termes duquel la demande de permis doit être signée par le propriétaire du fonds, lorsqu'il s'agit de travaux à effectuer sur le fonds d'autrui; à défaut, la municipalité ne peut délivrer le permis de construire. En effet, on a vu ci-dessus que la constructrice avait réalisé ses ouvrages sur les parties communes, ce qui impliquait de sa part de pouvoir se prévaloir du consentement du recourant dans la demande (on renvoie sur cette question à l'ATF 1C_7/2009 du 20 août 2009 consid. 5). L'autorité intimée fait cependant valoir que le recourant aurait de toute

façon tardé à agir à l'encontre de la constructrice et serait aujourd'hui forclos à exiger la démolition des ouvrages. Il importe en conséquence de résoudre à titre préliminaire cette dernière question d'ordre procédural avant d'entrer, cas échéant, en matière sur le fond. a) Les décisions finales sont susceptibles de recours (art. 78 al. 1 LPA-VD). 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 droit 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 au sens de l'art. 3 al. 1 let. b ne peut être rendue que si ne peut l'être une décision au sens des let. a et c du même alinéa (art. 3 al. 3 LPA-VD). La définition de la décision selon l'art. 3 al. 1 LPA-VD correspond à celle de l'art. 29 al. 2 de la loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA), abrogée dès le 1^{er} janvier 2009 à la suite de l'entrée en vigueur de la LPA-VD (art. 118 al. 1 LPA-VD). La jurisprudence rendue sous l'empire de l'ancien droit est ainsi applicable par analogie. aa) Une décision n'est en principe pas exécutoire aussi longtemps qu'elle peut être attaquée par un recours. A contrario, elle est 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 (v. Pierre Moor/Etienne Poltier, *Droit administratif*, vol. II, 3^{ème} édition, Berne 2011, nos 2.1.2.2, 2.2.1.2 et 2.3.1.2). Dès lors, la décision 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). bb) Selon les principes généraux du droit procédural, la décision est réputée inefficace tant qu'elle n'a pas été communiquée à son destinataire (Moor/Poltier, op. cit., n° 2.2.8.4). Ainsi, le délai de recours ne part qu'à compter du jour de la notification (ATF 129 II 286 consid.

E. 4.3

p. 302); en revanche, la notification irrégulière d'une décision ne doit entraîner aucun préjudice pour les parties (ATF 122 I 97 consid. 3a p. 99). En règle générale, la notification d'une décision suppose que cette dernière a été communiquée effectivement à son destinataire. S'agissant d'un acte soumis à réception, la notification est réputée parfaite au moment où l'envoi entre dans la sphère d'influence ou de "puissance" de son destinataire; il suffit que celui-ci puisse en prendre connaissance (ATF 1B_214/2010 du 13 juillet 2010; 2A. 54/2000 du 23 juin 2000; 118 II 42, cons. 3b p. 44). Lorsque la forme est écrite, la décision doit parvenir à la connaissance des intéressés; plus particulièrement, ceux-ci doivent être mis dans la situation où la prise de connaissance ne dépend plus d'eux-mêmes ou de leurs représentants (Moor/Poltier, n° 2.2.8.4, références citées). Cette exigence est d'ailleurs rattachée dans de nombreux précédents au droit d'être entendu, le justiciable pouvant être privé de ses moyens de recours par l'omission d'une notification effective (sur tous ces points, voir notamment Moor/Poltier, n° 2.2.8.3; Jean-François Poudret, *Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire*, Berne 1990, n° 1.2 ad art. 32 OJ; Yves Donzallaz, *La notification en droit interne suisse*, Berne 2002, nos 104 et ss). La jurisprudence n'attache toutefois pas nécessairement la nullité à l'existence d'un vice dans la notification; la protection des parties est suffisamment réalisée lorsque la notification irrégulière atteint son but malgré cette irrégularité. Il y a donc lieu d'examiner, d'après les circonstances du cas concret, si la partie intéressée a réellement été atteinte par l'irrégularité de la notification et a, de ce fait, subi un préjudice. Il s'impose de s'en tenir aux règles de la

bonne foi, qui imposent une limitation à l'invocation d'un vice de forme; ainsi l'intéressé doit agir dans un délai raisonnable dès qu'il a connaissance, de quelque manière que ce soit, de la décision qu'il entend contester (ATF 122 I 97, consid. 3a/aa, p. 99; 111 V 149, consid. 4c et les références). Les mêmes principes s'appliquent en l'absence de toute notification d'une décision administrative; les conséquences plus rigoureuses résultant du premier des arrêts précités en cas d'absence totale de notification d'un jugement civil, ne se justifient pas eu égard à la procédure simple et dénuée de formalisme connue du droit administratif. Tant qu'elle ne leur a pas été notifiée, la décision n'est pas nulle, mais simplement inopposable à ceux qui auraient dû en être les destinataires; elle ne peut dès lors les lier (v. Pierre Moor, Droit administratif, vol. II, 2^{ème} éd., ch. 2.3.2.4, p. 318; ATFA du 27 janvier 2004 dans la cause C 44/03). Ainsi, un recours tardif sera néanmoins jugé recevable, à condition qu'il soit interjeté dans un délai raisonnable dès la connaissance de la décision. De ce qui précède, la jurisprudence en a retiré, lorsque des travaux de construction, qui n'ont pas fait l'objet d'une enquête publique et ont été exécutés sans autorisation, sont autorisés moyennant dispense d'enquête, que le postulat de la sécurité du droit implique que le tiers qui entend mettre en cause un état de fait prétendument irrégulier agisse avec diligence et invite dès que possible la municipalité à se prononcer ou qu'à défaut il saisisse l'autorité de recours. L'intéressé doit agir dans les trente jours (délai de recours) dès le jour où il a connu l'autorisation municipale ou aurait pu la connaître s'il avait été diligent. Celui qui proteste contre l'exécution d'un ouvrage édifié sans autorisation (ou en violation d'une autorisation), doit intervenir sans délai auprès de l'autorité et ne pas laisser le constructeur poursuivre les travaux dont il entend en contester le principe; il n'est donc pas fondé à agir des semaines, voire des mois plus tard (RDAF 2007 I 155 n° 83; 2008 I 267, n° 70; cf. aussi arrêts AC.2010.0166 du 26 janvier 2012; AC.2010.0117 du 12 avril 2011; AC.2008.0313 du 12 février 2009 et les références citées ; pour un cas où le tiers était intervenu immédiatement, mais la municipalité avait atermoyé à lui répondre, cf. arrêt AC.2005.0223 du 26 juin 2006).

cc) Selon l'art. 27 al. 2 Cst.-VD, les parties ont le droit de recevoir une décision motivée avec indication des voies de recours. Cette exigence est reprise à l'art. 42 al. 1 let. f LPA-VD, qui dispose que la décision contient l'indication des voies de droit ordinaires ouvertes à son encontre, du délai pour les utiliser et de l'autorité compétente pour en connaître. D'après un principe général du droit découlant de l'art. 9 Cst. protégeant la bonne foi du citoyen, lorsqu'il existe une obligation de mentionner une voie de droit, son omission ne doit pas porter préjudice au justiciable; celui-ci ne doit en outre pas devoir pâtir d'une indication inexacte ou incomplète sur ce point (ATF 134 I 199 consid. 1.3.1 p. 202; 131 I 153 consid. 4 p. 158; 127 II 198 consid. 2c p. 205, et les arrêts cités). L'erreur peut consister en l'omission pure et simple de l'indication obligatoire de la voie de droit, ou en une indication fautive, peu claire, équivoque ou incomplète, notamment pour ce qui concerne le délai de recours (ATF 117 Ia 297 consid. 2 p. 298/299). Cela étant, celui qui s'aperçoit du vice affectant l'indication de la voie de droit ou qui devait s'en apercevoir en faisant usage de la prudence que l'on pouvait attendre de lui, ne peut se prévaloir d'une indication inexacte ou incomplète sur ce point (ATF 129 II 125 consid.

E. 5

a) Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis et la décision attaquée, annulée. La cause sera renvoyée à l'autorité intimée, à charge pour celle-ci d'examiner si la construction réalisée sur le lot n°2855-1 est conforme à la réglementation communale et, dans la négative, si d'exiger la démolition de cette construction et la remise en état des lieux est conforme au principe de proportionnalité. b) Le sort du recours commande qu'un

émolument réduit soit mis à la charge de la constructrice, qui succombe (art. 49, 91 et 99 LPA-VD). Compte tenu des circonstances particulières de l'affaire et du comportement contradictoire des parties, il est recommandé de ne pas allouer de dépens, cela bien que le recourant obtienne gain de cause avec l'assistance d'un avocat (art. 56, 91 et 99 LPA-VD). Quant aux époux Daskalakis, ils n'ont pas droit à des dépens dans la mesure où ils n'ont pas procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (art. 55, 91 et 99 LPA-VD).

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