

## **VD\_OMNI AC.2014.0066 vom 30. Juni 2014**

VD Tribunal cantonal, 2014-06-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2014.0066](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0066)

FR: VD\_OMNI AC.2014.0066 du 30 juin 2014

IT: VD\_OMNI AC.2014.0066 del 30 giugno 2014

### **Regeste**

FIRINU/Municipalité de Gingins | Permis de construire délivré le 24 novembre 2010 pour la construction d'une villa. Peu après la délivrance du permis de construire la villa, projet présenté à la municipalité pour la construction d'un garage semi-enterré. Permis de construire le garage délivré le 4 novembre 2013. Les travaux de construction de la villa et du garage sont étroitement liés, de telle sorte qu'il était difficilement concevable de construire d'abord la villa (en exécution du permis délivré le 24 novembre 2010), puis ultérieurement le garage. Il convenait plutôt de réaliser simultanément ces deux constructions. Dans ces circonstances, la délivrance du permis de construire pour le garage a fait partir dès sa date un nouveau délai de péremption au sens de l'art. 118 LATC pour la totalité du projet (villa et garage). Annulation de la décision de la municipalité constatant la péremption du permis de construire délivré le 24 novembre 2010 (consid. 2 et 3). Grief de la recourante selon lequel le municipal des constructions, propriétaire d'une parcelle voisine, aurait dû se récuser écarté dès lors qu'on ne relève aucun élément dont on pourrait inférer qu'il existe un motif de prévention à l'égard du municipal (consid. 1).

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Le permis de construire est périmé si, dans le délai de deux ans dès sa date, la construction n'est pas commencée.

#### **E. 2**

La municipalité peut en prolonger la validité d'une année si les circonstances le justifient.

#### **E. 3**

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 des travaux publics 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.

#### **E. 4**

La péremption ou le retrait du permis de construire entraîne d'office l'annulation des autorisations et des approbations cantonales. En l'espèce, le permis de construire du 24 novembre 2010 a déjà été prolongé d'une année, jusqu'au 24 novembre 2013. La décision attaquée constate sa péremption pour le motif qu'il n'y a pas eu, avant cette date, de commencement des travaux au sens de l'art. 118 al. 1 LATC. b) Selon la jurisprudence (voir par exemple AC.2008.0046 du 18 mai 2011), la limitation dans le temps du permis de construire répond au principe de la clarté des relations juridiques. D'une part, un permis de construire ne saurait faire échec à une modification législative au-delà d'une certaine durée;

d'autre part, les voisins ont un intérêt légitime à savoir que la validité du permis est limitée et que, à défaut d'un début des travaux dans un certain délai, ceux-ci ne pourront être réalisés à moins d'une nouvelle demande de permis. La jurisprudence rendue en relation avec l'art. 118 LATC a connu une certaine évolution. Elle a d'abord considéré qu'il fallait, pour déterminer si une construction était commencée, mettre en regard les travaux déjà exécutés et l'ouvrage projeté, compte tenu de l'importance de celui-ci et se reporter à la date de péremption. A la constatation objective du début des travaux s'ajoutait un élément subjectif lié à la volonté sérieuse du destinataire du permis de poursuivre l'exécution de celui-ci (RDAF 1974 p. 450; 1990 p. 258). Le Tribunal administratif a ainsi admis que le destinataire du permis de construire devait être autorisé à démontrer, par d'autres moyens que le degré d'avancement des travaux à la date de péremption du permis, qu'il possédait la volonté sérieuse de poursuivre l'exécution de la construction. Une telle preuve sera considérée comme rapportée lorsque, quel que soit l'avancement des travaux à la date de la péremption, le constructeur sera en mesure de produire non seulement un programme des travaux, mais encore les plans de détail, les contrats d'adjudication avec les entreprises de terrassement et de maçonnerie (gros oeuvre), ainsi que l'attestation d'une banque certifiant qu'un crédit de construction a été ouvert pour la réalisation du projet. Ces conditions réalisées, on peut en effet considérer que, vu les engagements pris de part et d'autre et compte tenu des dommages-intérêts importants que le maître de l'ouvrage s'expose à payer en cas de rupture de(s) contrat(s), le risque que les travaux ne se poursuivent pas conformément au programme établi est faible. Le tribunal administratif avait néanmoins conclu à la péremption du permis, après avoir constaté que non seulement les travaux n'avaient pas débuté matériellement, mais encore que les indices de la volonté de construire n'avaient pas davantage été démontrés (AC.1992.0058/1992.0210 du 8 février 1993 consid. 3 a et b, publié in RDAF 1993 p. 478, confirmé par ATF 1P.142/1993 du 8 juin 1993). Plus récemment, il a par contre admis qu'un constructeur avait apporté la preuve de son intention de poursuivre les travaux par un certain nombre d'opérations autres que les travaux proprement dits (plans d'exécution de l'architecte, prestations importantes des ingénieurs géotechnicien et civil, adjudication des travaux spéciaux et de terrassement, octroi d'un crédit de construction initial de 1'800'000 fr. par l'établissement bancaire). Le permis de construire n'était donc pas périmé (AC.1996.0162 du 15 octobre 1997 consid. 2c). Dans un autre arrêt, il a été retenu comme élément subjectif démontrant à satisfaction la volonté du constructeur de poursuivre l'exécution du permis de construire litigieux la production de différents documents (programme des travaux, contrat d'entreprise, procès-verbal d'une séance de coordination, attestation relative à une couverture d'assurance responsabilité civile, nouveau constat des lieux par un bureau d'ingénieur: AC.2001.0126 du 12 décembre 2001 consid. 2b). Dans l'arrêt AC.2007.0172 du 4 mars 2008, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (CDAP) a jugé qu'en l'absence de commencement effectif des travaux, la preuve de l'intention de les commencer n'était pas établie dans un cas où malgré l'annonce de l'ouverture du chantier, aucune entreprise n'avait été désignée pour les exécuter; ni le piquetage pour terrassement effectué trois jours avant l'échéance, ni les paiements effectués à la date de celle-ci (publicité pour la vente des appartements et entretien de la parcelle) ne permettaient d'apporter la preuve que les constructeurs possédaient la volonté sérieuse de commencer sans tarder l'exécution des travaux. Dans l'arrêt AC.2008.0046 du 18 mai 2011, la CDAP a jugé que la démolition d'un ancien hangar et l'abattage d'arbres ne constituaient pas un début des travaux. Ne constituaient également pas un début des travaux des sondages et des sondages carottés, ceux-ci révélant

au contraire des difficultés géologiques en raison desquels le concept même de la construction était remis en cause. Pour le surplus, le recourant invoquait l'établissement de nouveaux plans d'exécution, mais il ne pouvait se prévaloir que de l'existence de certaines soumissions, aucune adjudication n'ayant eu lieu et les interventions concrètes immédiates n'en étant qu'au stade de l'appel d'offres (pour les travaux géométriques). Le recourant affirmait qu'il entendait assurer lui-même le financement des premières étapes de la construction et ne contracter un emprunt qu'ultérieurement auprès d'une banque ou d'investisseurs potentiels avec lesquels il serait déjà en contact. Cette dernière circonstance avait toutefois laissé le tribunal perplexe en regard de l'importance du projet pour lequel la demande de permis de construire indiquait un coût dépassant 18 000 000 fr., tandis qu'un procès-verbal ultérieur faisait état d'un plan financier de 25 à 28 000 000 fr. pour l'ensemble de la construction. Les autres éléments invoqués n'avaient que peu de poids, notamment la conclusion d'une police d'assurance échéant le 30 juin 2008 déjà, de même que les contacts pris en vue de la promotion ultérieure du projet. L'ensemble de ces circonstances, mais en particulier la nécessité de revoir la structure du projet et ses implications financières, ainsi que l'absence de financement assuré, ne permettaient pas de conclure que les travaux étaient objectivement en état de commencer à l'échéance du permis de construire (AC.2008.0046 consid. 2). Le Tribunal fédéral a constaté de son côté que la prise en compte d'un élément subjectif dans l'examen des conditions de l'art. 118 al. 1 LATC constituait un assouplissement des exigences posées par la loi, si bien que l'autorité pouvait se montrer sévère quant à la preuve de cette intention (1C\_150/2008 du 8 juillet 2008). c) En l'espèce, les seuls travaux réalisés sont des travaux de recherche de canalisations et de consolidation du bâtiment existant dont la démolition est prévue. A cela s'ajoute l'abattage de quelques arbres. Ces travaux ne sauraient dès lors être considérés objectivement comme un commencement de la construction au sens de l'art. 118 al. 1 LATC. Pour ce qui est des éléments subjectifs susceptibles de démontrer la volonté de la constructrice de poursuivre l'exécution du permis de construire, on note que les travaux de décapage du terrain et de terrassement avaient apparemment été adjugés à un paysagiste et qu'ils devaient être réalisés au mois de janvier 2014. Cela étant, il a pu être constaté lors de l'audience du 26 mai 2014 que la recourante, dont l'époux affirme vouloir réaliser et diriger lui-même l'essentiel des travaux, n'était en mesure de produire aucun des plans qui sont nécessaires pour commencer la réalisation d'un projet de cette importance (plan de terrassement, plan des canalisations, plan des radiers de béton, dossier de préparation à l'exécution comprenant des plans complets au 1:50 et quelques plans de détail au 1:20 et au 1:10). Même si l'époux de la recourante a indiqué lors de l'audience qu'il avait "tout dans la tête", l'absence des différents plans requis pour réaliser un projet de cette envergure montre que, en l'état, la volonté de la constructrice et surtout sa capacité de poursuivre les travaux autorisés par le permis de construire délivré le 24 novembre 2010 ne sont pas établies. 3. Il convient encore d'examiner si, comme le soutient implicitement la recourante, il y a lieu de considérer que la demande de permis de construire pour la réalisation du garage souterrain a suspendu ou interrompu le délai de péremption courant dès le 24 novembre 2010. a) La question de savoir dans quelle mesure une enquête complémentaire, voire une simple autorisation municipale portant sur des modifications du projet initial, peut être de nature à faire partir un nouveau délai de péremption a été examinée à plusieurs reprises par la Commission cantonale de recours, puis par le Tribunal administratif et la CDAP. La jurisprudence distingue l'hypothèse dans laquelle les modifications sont de peu d'importance et peuvent être autorisées directement par la municipalité de celle où les

modifications sont à ce point importantes qu'elles nécessitent la mise en œuvre d'une enquête publique complémentaire, voire d'une nouvelle enquête publique, se substituant à la première. Dans la première hypothèse, lorsque seules sont en cause des modifications mineures, l'autorisation municipale ne saurait remettre en cause le délai de péremption courant dès l'octroi du permis de construire; en effet, l'attente d'une décision municipale tardivement requise relative à un ouvrage secondaire n'est pas de nature à différer les travaux relatifs au bâtiment principal. En revanche, lorsque la demande concerne des travaux qui impliquent une renonciation totale au permis de construire initial, en sorte que la situation est assimilable à la présentation d'un nouveau projet, l'autorisation fait partir un nouveau délai de péremption. La situation est claire lorsque les modifications requises nécessitent une nouvelle enquête publique se substituant à la première. Elle l'est moins lorsque les éléments nouveaux ou à changer ne sont pas de nature à modifier sensiblement le projet ou la construction en cours et peuvent faire l'objet d'une enquête publique complémentaire; selon les cas, il n'est en effet pas exclu que malgré le fait que ces modifications soient de peu d'importance, elles puissent remettre en cause le commencement des travaux du bâtiment principal; lorsque ces conditions sont remplies, on devrait en conséquence également admettre que le permis de construire accordé à la suite d'une telle enquête fait partir un nouveau délai de péremption (cf. AC.1992.0391 du 12 juillet 1993 et les références). Dans un arrêt du 3 juillet 2008 (AC.2007.0191 consid. 1a), la CDAP a résumé la jurisprudence en retenant que lorsque les modifications envisagées au projet font l'objet d'une enquête complémentaire et qu'elles sont de nature à compromettre le commencement des travaux du bâtiment principal, a fortiori lorsqu'elles le compromettent à l'évidence, la délivrance du permis de construire complémentaire fait partir dès sa date un nouveau délai de péremption au sens de l'art. 118 LATC, partant interrompt le délai de péremption courant jusque-là. b) En l'espèce, la recourante explique, sans être contredite par l'autorité intimée, qu'elle a appris peu après la délivrance du permis de construire pour la maison qu'elle ne pourrait pas stationner sur son terrain les bateaux et remorques dont elle est propriétaire avec son époux, ce qui l'a contrainte à modifier son projet pour y inclure un garage souterrain. Même si, formellement, le garage souterrain a fait l'objet d'une procédure de permis de construire propre et non pas d'une enquête publique complémentaire à celle relative au bâtiment principal, il y a lieu de constater qu'il existe un lien très étroit entre les deux projets. On peut ainsi suivre la recourante lorsqu'elle soutient que la disposition du garage a une incidence sur la construction de la maison et qu'il n'était pas concevable d'aller de l'avant avec les travaux faisant l'objet du permis de construire délivré le 24 novembre 2010 aussi longtemps qu'elle n'avait pas obtenu un permis de construire pour le garage, permettant de savoir précisément comme celui-ci allait être réalisé. On relève ainsi que, s'il est vrai que la construction de la maison aurait pu commencer dès la délivrance du permis de construire au mois de novembre 2010, le fait que la maison soit déjà construite aurait rendu problématique la réalisation ultérieure du garage, vu le positionnement respectif dans le terrain des deux constructions. Le terrassement pour la construction du garage après achèvement de la villa aurait ainsi entraîné des travaux qui s'apparentent à de la transformation lourde. Selon l'assesseur spécialisé du tribunal, ces travaux auraient nécessité des mesures spéciales et coûteuses de protection de l'ouvrage construit telles que la démolition des pieds de façade (incluant les aménagements extérieurs réalisés), la démolition des chemises de drainage, la reprise en sous-œuvre de toute la façade mitoyenne et la réalisation, compliquée, de l'étanchéité entre les deux objets en sous-sol. De fait, les caractéristiques du projet impliquaient logiquement que le terrassement et les sous-sols du

garage et de la villa soient réalisés en même temps. c) Vu ce qui précède, on se trouve dans l'hypothèse où la modification d'un projet (soit l'adjonction du garage souterrain) était de nature à compromettre le commencement des travaux autorisés par le permis de construire délivré initialement. Partant, la délivrance du permis de construire pour le garage a fait partir dès sa date (soit le 4 novembre 2013) un nouveau délai de péremption au sens de l'art. 118 LATC pour la totalité du projet. C'est par conséquent à tort que l'autorité intimée a considéré dans la décision attaquée que le permis de construire n° 24173 était périmé. 4.

Le recours doit ainsi être admis et la décision attaquée être annulée. Vu le sort du recours, le frais de justice sont mis à la charge de la Commune de Gingins. Celle-ci versera en outre des dépens à la recourante, qui a procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel.

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