

VD_OMNI AC.2014.0101 vom 27. Oktober 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-10-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0101

FR: VD_OMNI AC.2014.0101 du 27 octobre 2014

IT: VD_OMNI AC.2014.0101 del 27 ottobre 2014

Regeste

RUCHAT/Municipalité de Pully, PPE VILLARDIN 12 | En raison de l'absence de signature valable du propriétaire du fonds (PPE) sur lequel doit être érigée la construction projetée (une piscine), la décision municipale du 12 juin 2007 accordant le permis de construire est entachée d'une irrégularité initiale et la question de la révocation doit se poser. C'est cependant à tort que l'autorité a révoqué sa décision sans procéder à une pesée des intérêts. Le tribunal y procède lui-même. Même si l'intérêt de la recourante n'est que financier, il l'emporte, vu qu'elle a fait usage de l'autorisation et qu'aucun intérêt public ou privé particulièrement important ne commande la révocation du permis de construire (pas de bien de police en jeu, intérêt purement formel des autres copropriétaires). Admission du recours et annulation de la décision de révocation attaquée.

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. La recourante dispose de la qualité pour former recours, au sens de l'art. 75 LPA-VD, dans la mesure où, en sa qualité de destinataire de la décision attaquée, elle est atteinte par celle-ci et présente un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. 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

a) Dans le cas présent, l'autorité intimée a rendu une première décision le 12 juin 2007, octroyant un permis de construire une piscine. Une seconde décision a été rendue le 7 février 2014, annulant la première décision. Elle doit être examinée sous l'angle des conditions de la révocation, dès lors que la précédente décision, qui n'avait pas fait l'objet d'un recours, était entrée en force. b) Une fois entrée en force, une décision administrative peut être révoquée à certaines conditions. Le Tribunal fédéral expose qu'il est dans la nature du droit public qu'un acte administratif contraire au droit puisse être modifié (ATF 94 I 336 consid. 4 p. 343 ss). Une révocation peut intervenir à la demande d'un administré, en particulier suite à une procédure de révision ou de reconsidération, ou être prononcée d'office par l'autorité. A défaut de dispositions légales réglant spécifiquement cette question, il convient d'examiner la possibilité de révoquer une décision entrée en force à la lumière des principes posés par la jurisprudence du Tribunal fédéral (Thierry Tanquerel, Manuel de droit administratif, Genève/Zurich/Bâle 2011, n° 937 ss p. 320 ss). La loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC; RSV 700.11) ne règle pas les conditions applicables à la révocation d'une autorisation de construire de sorte qu'il faut s'en tenir aux conditions fixées par la jurisprudence fédérale.

c) Une décision peut se révéler erronée dans différentes situations. Le vice affectant la décision peut exister dès l'origine, ou ne survenir qu'ultérieurement; dans cette dernière hypothèse, l'irrégularité de la décision est la conséquence d'une modification du cadre juridique ou des circonstances de fait (ATF 99 Ia 453 consid. 2b p. 457 ss). Concernant les conditions auxquelles la révocation d'une décision peut intervenir, le Tribunal fédéral retient qu'en l'absence de dispositions légales spécifiques, cette question doit être tranchée au terme d'une pesée des intérêts. Celle-ci doit mettre en balance d'une part l'intérêt à une application correcte du droit et d'autre part la sécurité juridique, respectivement la protection de la confiance (ATF 137 I 69 consid. 2.3 p. 71 s., 135 V 215 consid. 5.2 p. 221 s., 127 II 306 consid. 7a p. 313 s., 121 II 273 consid. 1a/aa p. 276 s.). Les exigences de la sécurité du droit l'emportent en principe lorsque la décision en cause a créé un droit subjectif au profit de l'administré, lorsque celui-ci a déjà fait usage d'une autorisation qui lui a été délivrée, ou encore lorsque la décision est intervenue au terme d'une procédure au cours de laquelle les divers intérêts en présence ont fait l'objet d'un examen approfondi. Cette règle n'est cependant pas absolue et la révocation peut intervenir même dans une des trois hypothèses précitées lorsqu'elle est commandée par un intérêt public particulièrement important. Dans certains cas, la révocation ne pourra intervenir que moyennant le versement d'une indemnité. Les exigences de la sécurité du droit peuvent cependant également être prioritaires lorsque aucune de ces trois hypothèses n'est réalisée (ATF 137 I 69 consid. 2.3 p. 72, 119 Ia 305 consid. 4c p. 309 s., 115 Ib 152 consid. 3a p. 155 s. et les références citées).

E. 3

a) L'art. 108 al. 1 LATC prévoit que la demande de permis de construire doit être signée par le propriétaire du fonds, lorsqu'il s'agit de travaux à effectuer sur le fonds d'autrui. A défaut, la municipalité ne peut délivrer le permis de construire. Cette exigence peut se comprendre en relation avec les art. 671 ss CC; elle est une des conséquences du principe civil de l'accession qui veut que le droit du propriétaire s'étende à tout ce qui est incorporé au sol, dont les constructions (art. 667 al. 2 CC; cf. AC.2006.0297 du 4 octobre 2007 consid. 1a et les références). La signature des plans par le propriétaire du fonds déploie donc des effets concrets sur le plan du droit public; la jurisprudence de la Commission cantonale de recours en matière de construction a en effet rappelé que cette exigence n'était pas une prescription de pure forme (prononcé 6802 du 18 février 1991, T. S.A. c/ Lausanne, rés. in RDAF 1992 p. 220). Elle permet à la municipalité de vérifier que celui qui entreprend une construction a obtenu l'accord de celui qui a la maîtrise juridique du bien-fonds et que ce dernier consent aux travaux et à tous les effets de droit public qui en découlent le cas échéant (révision de l'estimation fiscale, taxe de raccordement, diminution des possibilités d'utilisation de l'immeuble). Indirectement, cette règle a aussi pour effet de prévenir des conflits ultérieurs de droit privé lorsqu'ils interviennent une fois les travaux achevés (voir arrêts AC. 2012.0211 du 29 octobre 2013; AC.2010.0140 du 11 janvier 2011; AC.2008.0195 du 17 décembre 2008 et les références citées). Cette exigence de signature n'étant pas une simple prescription de forme, à son défaut, le permis de construire doit être refusé. Le vice découlant de l'absence de signature peut toutefois être couvert par l'apposition de celle-ci en cours de procédure (AC.2007.0148 du 11 mars 2008 consid. 2a; AC.2005.0145 du 28 mars 2006 consid. 4 et les références citées, soit RDAF 1972 p. 280; RDAF 1992 p. 220 et RDAF 1993 p. 127) ou même par la production d'une procuration du propriétaire en faveur de l'auteur des plans (AC.2009.0289 du 31 mai 2010 consid. 11; AC.2000.0051 du 10 avril 2001 consid. 2c). b) aa) S'agissant plus particulièrement des régimes juridiques de la

copropriété ou de la propriété par étages, l'art. 108 LATC ne précise pas dans quelle situation une transformation projetée par l'un des propriétaires nécessite la signature des plans par les autres propriétaires. On l'a vu, cette disposition a pour but de prévenir des litiges pouvant survenir sur le terrain du droit privé, en protégeant celui ou ceux qui peuvent se prévaloir d'un droit réel sur le fonds touché. C'est donc à la lumière des règles du droit civil, en l'occurrence celles régissant la propriété par étages, que cette question doit être tranchée à titre préjudiciel par le juge administratif. Sa solution n'acquerra pas l'autorité de la chose jugée et ne liera donc pas l'autorité compétente pour en connaître normalement (v. Bovay / Didisheim / Sulliger / Thonney, Droit vaudois de la construction

E. 4

a) En l'espèce, lors de la délivrance du permis de construire, la municipalité s'était à juste titre satisfaite de la signature de l'administrateur figurant sur les plans qui lui avaient été remis le 30 mars 2007. Celle-ci lui permettait en effet de présumer l'accord de la communauté des propriétaires. Les événements postérieurs à la délivrance du permis de construire ont toutefois révélé que le permis de construire avait été délivré sur la base de plans dont il n'a pas pu être prouvé qu'ils avaient été validés par une décision de l'assemblée des copropriétaires prise valablement en application des art. 29 à 32 du règlement de PPE. La municipalité en a déduit que la décision de délivrance du permis devait être révoquée. La recourante s'oppose à ce raisonnement au motif que la copropriété a accepté le principe de la construction d'une piscine et que la question des pouvoirs de représentation de l'administrateur, en particulier la question de savoir s'il pouvait signer des plans sans en référer préalablement à la communauté des propriétaires, serait une question purement interne. La recourante ne peut pas être suivie sur ce point. En effet, bien que la procédure pénale ne soit pas parvenue à établir les responsabilités, elle a néanmoins attesté que les plans litigieux avaient été manipulés. Il n'est ainsi aucunement établi que le représentant de la copropriété a eu connaissance de ces plans et qu'il les a signés. Le jugement pénal a d'ailleurs relevé à cet égard que le témoignage du concubin de la recourante, selon lequel les plans modifiés leur avaient été remis par le géomètre le 29 mars 2007 vers 17h30, qu'ils avaient été transmis pour signature à Pierre Wetzel et que ce dernier les leur avait retournés, signés, le 29 mars 2007, vers 21h00, apparaissait peu convaincant, même si rien ne permettait d'exclure cette version. On relève au surplus qu'aucune suite n'a été donnée à la demande de la municipalité tendant à ce que lui soit communiquée la décision par laquelle l'assemblée générale des copropriétaires avait validé le projet ayant fait l'objet du permis de construire délivré le 12 juin 2007. On est donc bien confronté en l'occurrence à une absence de signature valable du propriétaire du fonds sur lequel doit être érigée la construction projetée. La décision municipale du 12 juin 2007 est ainsi entachée d'une irrégularité initiale et la question de la révocation doit se poser. Sur la base de ces constatations, il y a lieu de procéder à la pesée d'intérêts que prescrit la jurisprudence précitée . b) Il convient de mettre en balance d'une part l'intérêt à une application correcte du droit et d'autre part la sécurité juridique, respectivement la protection de la confiance. L'intérêt public consiste en l'exacte concrétisation du droit, à savoir le respect de l'art. 108 al. 1 LATC et des règles du code civil sur la propriété par étages régissant les travaux effectués sur les parties communes. Cet intérêt n'est certes pas négligeable, mais il ne peut pas être qualifié de prépondérant, notamment en raison du fait qu'aucun bien de police n'est en jeu (cf. au sujet du poids particulier accordé aux motifs de police dans le cadre de la révocation, arrêt AC.2013.0428 du 18 juin 2014). En outre c'est avant tout devant les tribunaux civils qu'il convient de procéder pour obtenir le respect des dispositions du code

civil régissant les consentements qui doivent être obtenus lorsqu'un copropriétaire entend réaliser une construction sur une partie commune. Allant dans le même sens que l'intérêt public, l'intérêt privé des copropriétaires consiste avant tout en un intérêt purement formel, à savoir le respect de la faculté que leur donne le règlement de propriété de décider des détails de l'implantation d'une construction dans un espace commun. On soulignera à cet égard que le principe de la construction d'une piscine avait été admis et que ce ne sont que les détails de l'implantation qui sont contestés en l'espèce. La portée de cet intérêt formel est ainsi relativement limitée. Les copropriétaires invoquent aussi leur intérêt à ne pas être confrontés aux émanations olfactives et acoustiques de la piscine. Relevant du droit public de la protection de l'environnement, cet intérêt pourrait être prépondérant s'il était avéré. Tel n'est toutefois pas le cas. Concernant les émanations de chlore, il ressort de l'expérience générale de la vie qu'une piscine correctement alimentée en chlore ne produit pas d'émanations que l'on pourrait percevoir à plus de quelques centimètres de l'eau. Quant au bruit, de l'avis de l'assesseur spécialisé du tribunal, il ne sera pas plus gênant pour les voisins des étages supérieurs s'il provient d'une piscine implantée à 1 m 50 de l'immeuble que s'il provient d'une piscine implantée à 4 m 30. La PPE et la municipalité ne prétendent au surplus pas que, sur le fond, le projet ne serait pas conforme au droit pour d'autres motifs, notamment en ce qui concerne le respect du règlement communal sur les constructions. Quant à l'intérêt privé de la recourante, il consiste en un intérêt financier important dès lors qu'elle déclare avoir déjà investi fr. 40'000.- uniquement en frais de construction pour la piscine. La recourante n'a pas pu prouver de manière convaincante le montant avancé. Toutefois sachant que les travaux ont duré près d'un mois (12 juin 2007 au 10 juillet 2007) et compte tenu de la nature de la construction en cause, le tribunal estime que l'on peut en tout cas retenir que les montants investis sont de l'ordre de fr. 25'000 à fr. 30'000. La recourante a également produit un devis qui estime les frais de remise en état à fr. 38'070.-, devis qui semble quelque peu surévalué. Peu importe toutefois, étant donné que même si l'on ne retient que les deux tiers du montant, soit fr. 25'000.- environ, l'issue du litige serait la même, comme il sera exposé ci-dessous. En effet même si l'intérêt de la recourante n'est que financier, il apparaît qu'il l'emporte, vu que la constructrice a fait usage de l'autorisation et qu'aucun intérêt public ou privé particulièrement important ne commande la révocation du permis de construire. Comme on l'a vu ci-dessus, les exigences de la sécurité du droit l'emportent en principe lorsque l'administré a déjà fait usage d'une autorisation qui lui a été délivrée. Il faut que les travaux aient débuté mais il n'est pas nécessaire qu'ils soient terminés. Il n'y a pas de seuil d'irréversibilité général; les dépenses déjà engagées doivent être mises en relation avec l'intérêt public à la révocation (cf. Pierre Moor / Etienne Poltier, Droit administratif, vol. II, 3^{ème} éd., Berne 2011, p. 393). En l'occurrence, on l'a vu, il n'y a pas d'intérêt public prépondérant justifiant la révocation et les dépenses engagées sont relativement importantes. Ainsi, dans le cadre de la pesée des intérêts à effectuer pour décider de l'éventuelle révocation du permis de construire, la balance penche en faveur du maintien de l'autorisation de construire.

E. 5

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours et à l'annulation de la décision attaquée. Vu l'issue du pourvoi, les frais seront mis à la charge de la PPE Villardin 12. Celle-ci assumera également les dépens auxquels la recourante a droit, ceci en application du principe selon lequel l'orsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la

collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens (AC.2008.0265 du 19 mai 2009; RDAF 1994 p. 324) .

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