

# **VD\_OMNI AC.2014.0170 vom 18. September 2014**

VD Tribunal cantonal, 2014-09-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2014.0170](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0170)

FR: VD\_OMNI AC.2014.0170 du 18 septembre 2014

IT: VD\_OMNI AC.2014.0170 del 18 settembre 2014

## **Regeste**

CHEVALLEY/Municipalité de Chexbres, Service du développement territorial | - Requête de suspension d'une procédure (art. 25 LPA-VD). Les parties n'ont pas la liberté de disposer des règles de droit public, notamment en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions. Suspension refusée vu le caractère manifestement bien fondé du recours. - Demande de permis de construire en vue de la pose de panneaux photovoltaïques en toiture d'une ferme exploitée par un tiers. Bien qu'ayant signé les plans, le propriétaire du bâtiment manifeste, pendant le délai d'enquête publique, sa volonté de renoncer à la construction. Délivrance du permis par la Municipalité: Admission du recours du propriétaire, le permis délivré n'étant pas conforme à l'art. 108 al. 1 LATC.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Aux termes de l'art. 75 al. 1 let. a de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), a qualité pour recourir toute 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 qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Selon la jurisprudence, le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation; le recourant doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision. En tant que propriétaire de la parcelle n° 1229 ainsi que du bâtiment sur lequel est destiné l'aménagement litigieux, Daniel Chevalley a manifestement qualité pour recourir. Il convient en revanche de nier cette qualité à son épouse dès lors que cette dernière n'invoque aucun intérêt propre digne de protection hormis celui de protéger les intérêts de son époux qui est seul propriétaire de la parcelle et du bâtiment litigieux. Le recours de Maryse Chevalley est en conséquence irrecevable.

### **E. 2**

Dans sa dernière écriture, le recourant sollicite la suspension de la cause, afin de permettre aux parties, en particulier au recourant et son locataire, de régler amiablement l'ensemble des questions qui les opposent. Selon l'art. 25 LPA-VD, l'autorité peut, d'office ou sur requête, suspendre la procédure pour de justes motifs, notamment lorsque la décision à prendre dépend de l'issue d'une autre procédure ou pourrait s'en trouver influencée d'une manière déterminante. La jurisprudence considère que la volonté des parties de trouver un accord transactionnel sous l'égide du Tribunal constitue un juste motif au sens de cette disposition pour suspendre la procédure (ATF 1C\_66/2014 du 14 mars 2014 consid. 4). Cela ne signifie toutefois pas que le Tribunal soit tenu dans tous les cas de suspendre la cause lorsque les parties entendent mener des pourparlers. On rappelle du reste à cet égard

que les parties n'ont pas la liberté de disposer des règles de droit public, notamment en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions (AC.2014.0124 du 28 août 2014 et références citées). En l'espèce, vu les circonstances et en particulier le caractère manifestement bien fondé du recours, il ne se justifie pas de suspendre la procédure. La requête de suspension est en conséquence rejetée.

### E. 3

La Municipalité a délivré un permis de construire à un tiers, bénéficiaire d'un contrat de bail à ferme, alors même que le propriétaire de la parcelle affermée s'est opposé aux travaux litigieux. a) L'art. 108 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement et les constructions (LATC; RSV 700.11) prévoit que 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. A défaut, la municipalité ne peut délivrer le permis de construire. Cette exigence peut se comprendre en relation avec les articles 671 ss du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC; RS 210); elle est une des conséquences du principe 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; voir Robert Haab/August Simonius/Werner Scherrer/Dieter Zobl, in Commentaire zurichois, IV, 1, n° 18 ad art. 667 CC; Paul-Henri Steinauer, Droits réels II, 2<sup>ème</sup> édition, Berne 1994, n° 1'622). La signature des plans par le propriétaire du fonds déploie des effets concrets dans le domaine du droit public; la jurisprudence a rappelé que cette exigence n'était pas une prescription de pure forme (prononcé 6802 de la Commission cantonale de recours en matière de construction 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 RVJ 1999 p. 203 et ss). Il est cependant admis que l'absence de signature du propriétaire sur les plans mis à l'enquête publique et sur le formulaire de la demande de permis de construire peut être réparée en principe par la signature subséquente, notamment dans le cadre de la procédure de recours (RDAF 1972 p. 281, RDAF 1993 p. 127, voir aussi AC.2009.0289 du 31 mai 2010 et AC.1993.0010 du 20 janvier 1994), ou même par la production d'une procuration du propriétaire en faveur de l'auteur des plans (AC.2009.0289 du 31 mai 2010 AC.2000.0051 du 10 avril 2001). Le permis doit toutefois être refusé si l'une des personnes qui doit signer les plans s'y refuse (AC.2013.0286 du 2 septembre 2013; AC.2007.0206 du 14 janvier 2009 consid. 2a et les références citées; voir à titre d'exemple: AC.2011.0265 du 21 mars 2012). La jurisprudence du Tribunal a aussi admis que le retrait de l'accord du copropriétaire en cours de procédure pouvait enlever tout effet juridique à la signature des plans (voir notamment AC.1998.0136 du 27 avril 2001; voir aussi AC.2008.0131 du 20 janvier 2009). b) En l'occurrence, le propriétaire de la parcelle litigieuse a certes signé la demande de permis de construire, ainsi que le plan y afférant. Il a toutefois manifesté par la suite sa volonté claire et sans équivoque de révoquer son accord, ceci pendant le délai d'enquête publique et avant que l'autorité intimée n'ait statué. La Municipalité considère que ce refus subséquent relèverait du droit privé et ne l'empêcherait pas de statuer sur le plan administratif. A tort, il n'y a ici aucun doute quant au fait que le recourant a la maîtrise juridique sur son bien-fonds et qu'il n'entend pas consentir aux travaux litigieux. L'accord du propriétaire du fonds concerné faisant défaut, la Municipalité ne pouvait en conséquence

poursuivre la procédure et délivrer le permis de construire. c) Selon l'art. 18a al. 1 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), dans sa nouvelle teneur au 1<sup>er</sup> mai 2014, soit après l'octroi du permis litigieux, dans les zones à bâtir et les zones agricoles, les installations solaires suffisamment adaptées aux toits ne nécessitent pas d'autorisation selon l'art. 22 al. 1 LAT; de tels projets doivent être simplement annoncés à l'autorité compétente. L'art. 18a al. 3 LAT soumet toutefois à autorisation de telles installations sur des biens culturels ou dans des sites naturels d'importance cantonale ou nationale et précise qu'elles ne doivent pas porter d'atteinte majeure à ces biens ou sites. La Municipalité a indiqué, en cours de procédure, que la parcelle du recourant ne serait pas sise dans le périmètre protégé de Lavaux, de sorte que l'art. 18a al. 3 LAT ne serait pas applicable en l'espèce. A première vue, le projet en cause semble donc réalisable même sans permis de construire. Quoi qu'il en soit, il demeure que la Municipalité ne pouvait pas délivrer un permis de construire après que le propriétaire de l'immeuble avait retiré son accord et invalidé sa signature. Les décisions attaquées sont ainsi contraires à l'art. 108 al. 1 LATC.

#### **E. 4**

Il résulte de ce qui précède que le recours de Daniel Chevalley doit être admis et les décisions attaquées annulées. Le recours de Maryse Chevalley est irrecevable. La requête de la Municipalité tendant à la levée de l'effet suspensif apparaît sans objet. Succombant, la Municipalité supportera l'émolument de justice ainsi que des dépens en faveur du recourant qui a agi avec l'assistance de mandataires professionnels (art. 49 et 55 LPA-VD). Il n'est pas alloué de dépens à la recourante.

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