

VD_OMNI AC.2015.0008 vom 26. Juni 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-06-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2015.0008

FR: VD_OMNI AC.2015.0008 du 26 juin 2015

IT: VD_OMNI AC.2015.0008 del 26 giugno 2015

Regeste

Fondation de la Maison de retraite de Burier/Municipalité de Montreux | Est litigieuse la condition posée à la délivrance du permis de construire impliquant la cession gratuite à la Commune de Montreux de l'assiette de deux servitudes. D'une part, la loi ne prévoit pas que l'autorité puisse assortir un permis de construire de l'obligation de céder gratuitement une part de bien-fonds. D'autre part, cette condition n'a pas pour but de préciser le contenu d'une obligation principale posée par la loi. Enfin, on ne se trouve pas non plus dans l'hypothèse dans laquelle la municipalité peut assortir le permis de construire de conditions et de charges particulières lorsqu'elle octroie une dérogation. Admission du recours en vertu du principe de la légalité. La décision attaquée est réformée en ce sens que la condition de la cession gratuite de l'assiette des servitudes est supprimée. La décision est confirmée pour le surplus.

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de trente jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), compte tenu des fêtes judiciaires, le recours est intervenu en temps utile. Il respecte au surplus les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD.

E. 2

a) Le permis de construire, tout au moins s'il s'agit de l'autorisation ordinaire de l'art. 22 al. 2 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), constitue une autorisation de police à laquelle l'administré a droit pour autant qu'il remplisse les conditions posées par les textes applicables. Il n'appartient dès lors pas à l'autorité municipale d'élaborer des variantes destinées à s'imposer aux constructeurs, ni de subordonner l'octroi de l'autorisation à des conditions accessoires non prévues par la loi (RDAF 1998 I p. 211; AC.2006.0195 du 26 février 2007 consid. 2b). Cela étant, comme toute décision créant des droits ou des obligations, un permis de construire peut être affecté de diverses modalités (terme, condition, charge), fixées dans des clauses accessoires (v. Benoît Bovay, *Le permis de construire en droit vaudois*, 2^{ème} éd., Lausanne 1988, p. 182 ss). Ce régime demeure toutefois soumis au principe de la légalité; une autorité ne peut ainsi pas joindre à sa décision des clauses accessoires que la loi ne prévoit pas (Pierre Moor / Etienne Poltier, *Droit administratif*, vol. II, 3^e éd., Berne 2011, p. 93). Lorsque la charge a pour but de préciser le contenu de l'obligation principale telle qu'elle est posée par la loi, il n'est cependant pas nécessaire que la base légale soit explicite (Moor/Poltier, *op. cit.*, p. 93). Depuis l'entrée en vigueur le 17 janvier 1996 de l'art. 85 al. 2 de la loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) dans sa nouvelle teneur, la municipalité peut également assortir le permis de construire de

conditions et de charges particulières lorsqu'elle octroie une dérogation. La décision de la municipalité doit à cet égard obéir à deux principes. Les conditions ou clauses accessoires auxquelles l'octroi d'une autorisation est soumis doivent être conformes au principe de proportionnalité (v. arrêts AC.2007.0033 du 9 novembre 2007; AC.2002.0152 du 2 avril 2003; AC.1999.0196 du 7 février 2000; AC.1997.0139 du 18 décembre 1998). L'autorité ne saurait couvrir par des clauses accessoires des vices trop graves dont est affecté le projet; de même, elle ne saurait assortir le permis de conditions manifestement irréalisables ou disproportionnées par rapport au projet initial (Bovay, op. cit., p. 182 ss). Par ailleurs, conditions et charges doivent présenter un rapport de connexité relativement étroit avec le projet (AC.2009.0194 du 16 mars 2010 et références citées; AC.2007.0077 du 14 juillet 2008). Un tel rapport de connexité existera si l'obligation en question détermine directement l'objet à construire (par exemple l'obligation de ne poser sur un toit que des tuiles d'un type particulier), mais non pas si elle concerne un objet distinct (par exemple un échange de parcelles à effectuer en application du droit privé: AC.1998.0136 du 27 avril 2001 consid. 2b; cf. aussi AC.1998.0220 consid. 3b ou une condition selon laquelle la rénovation des cuisines et des salles de bain peut se faire uniquement au changement de locataire, pour éviter une hausse de loyer, AC.2009.0035 du 31 août 2010 consid. 3, ou encore l'exigence d'une toiture végétalisée pour un garage considérée comme non conforme au principe de la proportionnalité, AC.2010.0153 du 8 mars 2011). b) En l'espèce, est litigieuse la condition posée à la délivrance du permis de construire impliquant "la cession gratuite à la Commune de Montreux de l'assiette des servitudes 296'561 et 296'562 correspondant à un trottoir et à une partie de la chaussée d'un tronçon de l'avenue des Bosquets-de-Julie". Force est de constater que cette condition ne correspond à aucun des cas de figure exposés ci-dessus. D'une part, la loi ne prévoit pas que l'autorité puisse assortir un permis de construire de l'obligation de céder gratuitement un part de bien-fonds. D'autre part, cette condition n'a pas pour but de préciser le contenu d'une obligation principale posée par la loi. Enfin, on ne se trouve pas non plus dans l'hypothèse dans laquelle la municipalité peut assortir le permis de construire de conditions et de charges particulières lorsqu'elle octroie une dérogation. Certes, le projet en cause comporte une demande de dérogation. Toutefois, il s'agit d'une dérogation à l'art. 27 de la loi forestière du 8 mai 2012 (LVLFO; RSV 921.01) et à l'art. 36 de la loi sur les routes du 10 décembre 1991 (LRou; RSV 725.01) dont il n'est nullement invoqué qu'elle se trouverait en rapport avec l'assiette des servitudes dont la cession est demandée. Il ressort de ce qui précède que l'autorité intimé ne pouvait pas, en vertu du principe de la légalité, imposer à la recourante la cession gratuite de l'assiette des servitudes 296'561 et 296'562 dans le cadre de la procédure de construire.

E. 3

Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis et la décision de la Municipalité de Montreux du 2 décembre 2014 réformée en ce sens que la condition de la cession gratuite à la Commune de Montreux de l'assiette des servitudes 296'561 et 296'562 correspondant à un trottoir et à une partie de la chaussée d'un tronçon de l'avenue des Bosquets-de-Julie est supprimée. La décision est confirmée pour le surplus. Vu l'issue du pourvoi, les frais seront laissés à la charge de l'Etat. La recourante, qui a procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, se verra allouer une indemnité de dépens (art. 49 al. 1, 52 al. 1, 55, 91 et 99 LPA-VD).