

VD_OMNI AC.2015.0272 vom 3. Juni 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-06-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2015.0272

FR: VD_OMNI AC.2015.0272 du 3 juin 2016

IT: VD_OMNI AC.2015.0272 del 3 giugno 2016

Regeste

DELACOSTE, BERTHOUD, BRAND, MELLY/Municipalité de St-Légier-La Chiésaz | Le permis d'habiter, qui n'est pas toujours délivré dans la pratique, sert uniquement à vérifier que la construction est conforme aux plans approuvés ainsi qu'aux conditions posées dans le permis de construire. Sa délivrance n'est pas destinée à vérifier une nouvelle fois si les dispositions réglementaires sont respectées. Quant à la disposition de niveau réglementaire qui prévoit de vérifier que les travaux extérieurs et intérieurs sont suffisamment achevés pour assurer la sécurité et la santé des habitants, elle ne justifie une intervention qu'en présence d'un danger présentant une certaine intensité. Admission du recours contre une décision municipale refusant le permis d'habiter des villas déjà habitées depuis 15 ans. En l'espèce, on peut se demander si l'autorité communale ne détourne pas de son but l'institution du permis d'habiter pour s'immiscer dans le litige qui divise les recourants d'avec l'un des copropriétaires. L'exigence d'un apport de terre et d'engazonnement d'une banquette, qui ne figure pas dans le permis de construire, ne peut justifier le refus du permis d'habiter. Celle d'un contrôle électrique non plus car l'organe compétent est déjà intervenu. Enfin, le contrôle par caméra de l'état actuel des canalisations, contesté par l'un des copropriétaires alors qu'une expertise dans le procès civil les a trouvées conformes, ne concerne pas non plus les conditions figurant dans le permis de construire.

Erwägungen

E. 1

L'autorité intimée exige, préalablement à la délivrance du permis d'habiter, la finition du chemin d'accès privé, le contrôle de l'alimentation électrique des garages et celui du réseau des eaux claires. a) Aux termes de l'art. 128 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC; RSV 700.11): "1 Aucune construction nouvelle ou transformée ne peut être occupée sans l'autorisation de la municipalité. Cette autorisation, donnée sous la forme d'un permis, ne peut être délivrée que si les conditions fixées par le permis de construire ont été respectées et si l'exécution correspond aux plans mis à l'enquête. Le préavis de la commission de salubrité est requis.

E. 2

La municipalité statue dans le délai de quinze jours dès le dépôt de la demande de permis. (...) En outre, l'art. 79 al. 1 du règlement d'application de la LATC du 19 septembre 1986 (RLATC; RSV 700.11.1) prévoit ceci: "1 Le permis d'habiter ou d'utiliser ne peut être délivré que: a. si les locaux satisfont aux conditions fixées par la loi et les règlements; b. si la construction est conforme aux plans approuvés et aux conditions posées dans le permis de construire; c. si les travaux extérieurs et intérieurs sont suffisamment achevés pour assurer la sécurité et la santé des habitants ou des utilisateurs; d. si l'équipement du terrain est réalisé." Selon la jurisprudence constante (en dernier lieu: AC.2014.0352 du 23

juin 2015), l'institution du permis d'habiter est uniquement destinée à permettre à la municipalité de vérifier que la construction est conforme aux plans approuvés ainsi qu'aux conditions posées dans le permis de construire, et que les travaux extérieurs et intérieurs sont suffisamment achevés pour assurer la sécurité et la santé des habitants. Ainsi, le permis d'habiter est lié à la procédure de permis de construire; il représente un constat final de la conformité des travaux. Il permet à l'autorité d'intervenir si le constructeur n'a pas respecté les plans et les conditions posées dans le permis de construire. Toutefois, la portée de ce permis, qui n'est précédé d'aucune enquête publique, est, par définition, restreinte puisqu'il n'intéresse pas les tiers (AC.2012.0058 du 19 août 2013; AC.2009.0124 du 30 décembre 2010; AC.2008.0319 du 22 avril 2009; AC.2009.0008 du 15 mai 2009; AC.2003.0249 du 24 juin 2005; AC.1998.0220 du 1^{er} décembre 2000). Si les voisins bénéficient en principe de la qualité pour recourir contre l'octroi d'un permis de construire, il n'en va pas automatiquement de même s'agissant du permis d'habiter (récemment: ATF 1C_167/2015 du 18 août 2015 , consid. 6, et les références citées: 1C_546/2012 du 10 avril 2013 consid. 1.2.2; 1C_515/2011 du 13 avril 2012 consid. 1.2 et 1.3). La délivrance du permis d'habiter n'est pas destinée à vérifier une nouvelle fois si les dispositions réglementaires sont respectées: en effet, cet examen a déjà eu lieu lors de la délivrance du permis de construire (AC.2014.0352 du 23 juin 2015; AC.2013.0216 du 24 février 2014 consid. 3a, avec les références; AC.2013.0290 du 28 avril 2015; AC.2014.0337 du

E. 3

La décision attaquée, du 26 août 2015, exige, au sujet du chemin d'accès privé, la mise en place de terre végétale dans la banquette du chemin d'accès, le réglage des talus et l'engazonnement. L'autorité intimée n'indique pas en quoi cette exigence correspondrait à une condition formulée dans le permis de construire, qu'elle n'a d'ailleurs pas fourni dans le dossier transmis au tribunal. On n'en trouve pas non plus trace dans les plans disponibles. Il s'agit de travaux sans impact sur la sécurité et la santé des habitants, que l'autorité intimée qualifie même de minime importance dans sa réponse au recours. Partant, ils ne peuvent justifier un refus du permis d'habiter.

E. 4

La décision attaquée exige un rapport de contrôle de l'alimentation électrique des garages soit fournie par un organisme agréé. En réponse, l'autorité municipale invoque l'art. 24 de l'ordonnance sur les installations électriques à basse tension du 7 novembre 2001 (RS 734.27). Cette disposition régit la "première vérification et contrôle final propre à l'entreprise", que l'installateur effectue lui-même sur son propre travail. Il ne s'agit pas d'une compétence de la municipalité. Les pièces produites par les recourants dans leur bordereau du 28 janvier 2016 montrent que Romande Énergie, suite à une intervention du copropriétaire Huguenin, est intervenue le 18 mai 2010 auprès de l'installateur pour faire enterrer plus profondément ou munir d'une protection supplémentaire l'une des canalisations électriques (les autres se trouvaient à une profondeur suffisante). Interpellé par Romande Énergie, l'installateur a répondu le 14 décembre 2010 que les tubes avaient été enfouis selon les normes. La question ayant été traitée par les organes compétents, il n'y a pas lieu la municipalité intervienne sur ce point, qui ne peut pas justifier le refus du permis d'habiter.

E. 5

La décision attaquée exige la production d'un nouveau rapport caméra d'un tronçon des eaux claires afin de connaître son état actuel. L'autorité intimée ne prétend pas que les travaux n'auraient pas été réalisés conformément au permis de construire. En particulier, elle ne soutient pas que les constructeurs ne se seraient pas conformés aux exigences figurant dans le permis de construire du 4 mai 1999 (qu'elle n'a d'ailleurs pas fourni avec son dossier, mais qu'on trouve dans le bordereau des pièces des recourants). Ce document contient sept pages de conditions spéciales, notamment sur le raccordement des eaux claires et des eaux usées. La municipalité ne prétend pas, par exemple, que les constructeurs n'auraient pas fourni le nouveau plan des conduites exigé dans ce document, où les changements de direction devaient s'effectuer à l'intérieur des chambres de visite et non à l'extérieur comme prévu sur les plans d'enquête. Elle fonde son exigence d'un nouveau contrôle par caméra sur un rapport d'ingénieurs du 11 décembre 2012 commandé par le copropriétaire Huguenin, apparemment pour contrer l'expertise judiciaire Georges Meylan mise en œuvre par le tribunal civil qui a rendu le jugement du 5 février 2015. Selon elle, les canalisations ne répondraient pas aux prescriptions. Il n'y a pas lieu d'examiner en détail l'état actuel des canalisations qui desservent les villas des recourants habitées depuis quinze ans, ni de déterminer si le rapport fourni par le copropriétaire Huguenin est susceptible d'ébranler les conclusions de l'expert judiciaire Georges Meylan, qui jugeait ces canalisations conformes. Il suffit de constater que les éventuels défauts dont elles pourraient être affectées aujourd'hui (cassures, enfoncements) paraissent être survenus au fil des ans. Ils ne peuvent pas justifier le refus du permis d'habiter. Celui-ci ne pourrait être refusé aux recourants que si les travaux n'avaient pas été accomplis conformément aux conditions fixées dans le permis de construire. La question de savoir si la municipalité peut intervenir au sujet de l'état actuel des canalisations et exiger une remise en état n'a pas à être examinée dans la présente procédure.

E. 6

Il résulte de ce qui précède que la décision attaquée ne peut pas être maintenue. La salubrité des constructions (art. 128 al., deuxième phrase, LATC) ayant déjà été examinée lors de plusieurs visites de l'autorité communale, il y a lieu de renvoyer le dossier à l'autorité intimée pour qu'elle délivre le permis d'habiter. Vu ce qui précède, le recours est admis. La commune doit des dépens aux recourants assistés d'un mandataire rémunéré.

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