

VD_OMNI AC.2015.0334 vom 15. Juni 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-06-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2015.0334

FR: VD_OMNI AC.2015.0334 du 15 juin 2017

IT: VD_OMNI AC.2015.0334 del 15 giugno 2017

Regeste

A. _____/Municipalité d'Arzier-Le Muids, B. _____, C. _____, D. _____, E. _____, F. _____, G. _____, H. _____, I. _____, J. _____, K. _____, L. _____, M. _____ | Recours contre des décisions relatives à la mise en conformité de lots de PPE et contre une décision de révocation du permis de construire et de modification d'une mention LATC sur des parcelles contiguës. Parcelles résultant d'une division parcellaire avec transfert d'indice. Les décisions de mise en conformité des lots de PPE qui autorisent un dépassement du CUS moyennant certains travaux respectent le principe de la proportionnalité, compte tenu des circonstances. La décision révoquant le permis de construire sur la parcelle non bâtie et modifiant la mention LATC relative au transfert d'indice tient suffisamment compte des intérêts des parties et respecte l'intérêt public. Rejet du recours. Recours en matière de droit public admis par le TF (1C_382/2017 du 16 mai 2018).

Erwägungen

E. 1

La recevabilité des recours ayant déjà été admise dans le jugement partiel du 26 janvier 2017, il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

de l'arrêt précité). A ce stade, on doit examiner d'abord si la municipalité était fondée à rendre les six décisions de mise en conformité, qui autorisent les propriétaires des appartements à utiliser comme pièces habitables des espaces de rangement (au rez-de-chaussée) ou des combles (dans les duplex) alors que ces locaux n'avaient pas été comptés comme surfaces habitables dans l'autorisation de construire initiale. Les propriétaires des duplex doivent poser des Velux pour augmenter l'éclairage des combles; il ne leur est pas imposé d'autres mesures dans le cadre de la mise en conformité, la municipalité ayant admis des dérogations à propos de la hauteur minimale des locaux dans une partie de combles, et à propos de l'éclairage de la pièce supplémentaire au rez-de-chaussée. En définitive, ces six décisions sont entièrement favorables aux copropriétaires concernés, qui ne les ont du reste pas contestées. La municipalité n'était pourtant pas tenue de statuer dans ce sens. Lorsqu'une construction a été réalisée ou modifiée sans autorisation, alors que cette formalité était imposée, l'art. 105 al. 1 LATC dispose que la municipalité est en droit de faire supprimer ou modifier, aux frais du propriétaire, tous travaux qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales et réglementaires. Cette base légale aurait permis à la municipalité d'ordonner aux propriétaires d'appartements concernés de ne pas utiliser pour l'habitation les locaux litigieux si, dans son appréciation, elle avait estimé que cette solution s'imposait (voir par exemple l'arrêt AC.2015.0087 du 9 février 2016 et l'arrêt du TF 1C_122/2016 du 7

septembre 2016, à propos d'une situation où la municipalité a pris une telle décision). En effet, la jurisprudence rendue à propos de l'art. 105 al. 1 LATC retient que l'ordre de démolir ou de remettre en état un ouvrage non conforme à la réglementation, pour lequel une autorisation ne pouvait être accordée, n'est en principe pas contraire au principe de la proportionnalité. L'autorité doit cependant renoncer à une telle mesure si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage que la démolition causerait au maître de l'ouvrage, si celui-ci pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire ou encore s'il y a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit qui aurait changé dans l'intervalle (ATF 123 II 248 consid. 4a; TF 1C_122/2016 du 7 septembre 2016). En d'autres termes, une pesée des intérêts doit être effectuée et, à ce propos, la municipalité dispose d'un large pouvoir d'appréciation. En l'occurrence, la municipalité a manifestement pris en considération le dommage qu'une interdiction d'utiliser les pièces litigieuses causerait aux propriétaires des appartements, qui n'étaient pas les requérants de l'autorisation de construire et qui ont acquis les lots de PPE après l'octroi du permis par la municipalité en avril 2013. Ces appartements ont été achetés par des couples, qui entendaient aussi utiliser ces pièces pour l'habitation; dans certains cas, d'après ce qui a été déclaré à l'audience du 1^{er} décembre 2016, ces pièces ont été présentées comme indispensables en fonction de la taille ou de l'organisation de la famille (pour avoir à disposition des chambres d'enfant). La municipalité n'a pas expliqué en détail, ni dans les décisions attaquées ni dans ses écritures, comment les copropriétaires ont été renseignés, au moment de la vente, au sujet du contenu du premier permis de construire, s'agissant des pièces comptées dans le total des surfaces habitables. Il ressort quoi qu'il en soit du dossier que dans aucun document (actes relatifs à la constitution de la PPE, avenant au contrat d'entreprise générale repris par les acquéreurs, notamment), la recourante n'a attiré l'attention des acquéreurs sur le fait que les pièces litigieuses avaient été, d'après la demande de permis de construire et les plans de l'architecte, présentées comme des locaux non habitables, en vue de l'application des normes relatives au CUS. La municipalité a en somme estimé que les acquéreurs n'étaient pas de mauvaise foi: ils n'avaient pas conscience qu'en rendant habitables les pièces litigieuses, ils utilisaient les locaux contrairement au permis de construire. La recourante fait valoir, dans sa dernière écriture, que l'architecte avait toujours été parfaitement clair avec les intimés au sujet de ce qui était autorisé ou non, singulièrement à propos du caractère non habitable des combles, et qu'un représentant du promoteur (*****) avait écrit aux époux H. _____ I. _____, le 11 juillet 2015, que le grenier n'était pas habitable (pièce 112 du bordereau du 14 juillet 2016 des intimés précités). La recourante soutient n'avoir à aucun moment trompé les intimés s'agissant des surfaces habitables. Elle demande que les intimés soient astreints à produire toutes les pièces relatives aux travaux à plus-value qu'ils avaient chargé l'entrepreneur général d'effectuer après l'acquisition des lots de PPE; toutes les pièces relatives à des travaux de surélévation du toit dans un lot (n° 2566-2, de M. _____ et L. _____); et les contrats hypothécaires conclus par les intimés, en relation avec l'achat de leurs appartements. La recourante requiert également l'audition de l'architecte (*****) ainsi que du responsable de la société ayant exécuté le contrat d'entreprise générale (*****). Ces réquisitions tendent à ce que les circonstances de la vente et de la construction des appartements puissent être établies de manière plus précise. Or il n'est pas nécessaire de compléter l'instruction à ce propos car le choix de la municipalité de considérer comme disproportionnés des ordres de remise en état qui interdiraient l'utilisation des pièces litigieuses pour l'habitation, et qui imposeraient le cas échéant de

supprimer certains aménagements dans ces locaux (chauffage, éclairage, amenée d'eau, par exemple), n'est pas critiquable, vu l'importante marge d'appréciation dont bénéficient les autorités locales en matière d'application des règles sur l'habitabilité d'un local (cf. TF 1C_122/2016 du 7 septembre 2016, consid. 5.4.1). A propos de la régularisation des pièces situées dans les combles, il convient de rappeler que ce niveau est en principe habitable (cf. art. 6.3 RCAT: "Dans toutes les zones, les combles sont habitables ou utilisables dans la totalité du volume exploitable dans la toiture"). Dans les décisions attaquées, la municipalité a retenu que dans les combles des villas A1, A2 et A3, la règle de l'art. 27 al. 2 RLATC n'était pas respectée, parce que la hauteur de 2,40 m n'était pas atteinte sur la moitié de la surface (texte de l'art. 27 al. 2 RLATC: "Dans les combles, la hauteur de 2,40 m doit être respectée au moins sur la moitié de la surface habitable. Celle-ci n'est comptée qu'à partir d'une hauteur minimale de 1,30 m sous le plafond ou sous les chevrons"). Il ressort en effet des plans de la première demande de permis de construire ("plans villa type A", "façades-coupe villa type A") que dans les combles, la hauteur de 2,40 m n'est atteinte que pour environ 40 % de la surface habitable. Dans ces conditions, la municipalité pouvait appliquer comme elle l'a fait le principe de la proportionnalité pour admettre, dans le cadre d'une régularisation, le caractère habitable des combles. Cette solution tient suffisamment compte de l'intérêt public à ce que les locaux habitables offrent une hauteur appropriée. Les autres dérogations découlant des décisions de régularisation, à propos de l'éclairage des locaux, sont en définitive de minime importance. e) Les décisions de remise en état, qui permettent aux copropriétaires intimés d'utiliser les pièces litigieuses pour l'habitation, et qui augmentent donc l'indice d'utilisation du sol sur les trois parcelles concernées (n° 2564, 2565 et 2566), ont été prises par la municipalité en tenant compte de la révocation du permis de construire ordonnée le 11 novembre 2015, ainsi que de la modification de la mention LATC dont il est question dans la décision municipale du 11 avril 2016. Une décision administrative peut, à certaines conditions, être annulée ou modifiée. La décision étant un acte unilatéral, elle est par définition modifiable unilatéralement. Par principe, l'autorité ne saurait être privée de la possibilité de corriger un vice affectant la régularité de la décision, en particulier son illégalité, ni de la possibilité d'adapter les régimes juridiques qu'elle a créés aux exigences de l'intérêt public. Cependant, la décision définit des rapports de droit et elle détermine ainsi la situation juridique d'administrés qui se fondent sur elle dans leurs activités propres. L'attente qu'ils peuvent placer dans la stabilité des relations créées par la décision est légitime et le droit protège cette attente. Le régime de la modification des décisions est par conséquent soumis à deux exigences contradictoires. D'où le principe selon lequel lorsque l'autorité constate une irrégularité, la modification (ou la révocation) n'est possible qu'après une pesée des intérêts dans laquelle l'intérêt à une application correcte du droit objectif est mis en balance avec l'intérêt à la sécurité juridique, respectivement à la protection de la confiance (Pierre Moor/Etienne Poltier, Droit administratif, vol. II, 3e éd., Berne 2011 p. 382 ss; ATF 137 I 69 consid. 3.3; 135 V 215 consid. 5.2). Sont notamment pertinents dans cette pesée d'intérêts le fait que la décision a créé un droit subjectif au profit de l'administré, que celui-ci a déjà fait usage d'une autorisation ou que la décision est le fruit d'une procédure au cours de laquelle les divers intérêts en présence ont fait l'objet d'un examen approfondi (ATF 137 I 69 consid. 2.3, 127 II 306 consid. 7a). Il en va de même de la bonne foi de l'administré. Celui qui a agi dolosivement ou violé ses obligations en induisant l'administration en erreur au moment de demander l'autorisation ne saurait en principe s'opposer à la révocation, à moins que cette mesure ne soit contraire au principe de la proportionnalité (ATF 98 Ib 241 consid. 4b; arrêt

TF 1C_111/2016 du 8 décembre 2016 consid. 6.1). En l'occurrence, la municipalité a accordé une importance prépondérante au respect du coefficient d'utilisation du sol sur l'entier de l'ancienne parcelle n° 296. L'opération de transfert d'indice, lors du morcellement de ce bien-fonds en quatre nouvelles parcelles, était assez particulière: elle permettait, grâce notamment à un petit secteur en zone de village (avec CUS de 0.6) sur la nouvelle parcelle n° 2564, de garantir une importante surface de plancher utilisable sur la nouvelle parcelle n° 296, largement supérieure à celle résultant d'une application du CUS de 0.25 pour la zone de villas (cf. supra, consid. 2b). Si le permis de construire délivré le 3 février 2014 pouvait être entièrement utilisé, on aboutirait, dans ce secteur de la zone de villas, à une concentration excessive de surfaces d'habitation, le surplus de 236 m² correspondant en définitive à une villa de deux appartements. Or une opération de transfert d'indice ne saurait provoquer en définitive un tel résultat – c'est-à-dire un dépassement sensible du CUS par l'effet combiné des régularisations sur les parcelles n° 2564, 2565 et 2566, d'une part, et du maintien des possibilités de construire sur la parcelle n° 296, d'autre part (à propos de cette exigence en cas de modification de limites d'un terrain bâti, cf. *Didisheim*, op. cit., p. 404). Dans la pesée des intérêts, il faut tenir compte de cet élément. La recourante, qui est à l'origine de l'ensemble du projet immobilier sur son ancienne parcelle n° 296 – en particulier de l'opération de transfert d'indice –, et qui n'a pas encore construit les bâtiments prévus sur la nouvelle parcelle n° 296, ne subit pas une atteinte grave à son droit de propriété du fait de la révocation du second permis de construire: avec le calcul corrigé (qui fera l'objet d'une nouvelle mention au registre foncier), il lui reste la possibilité de créer davantage de surfaces brutes de plancher utilisables que ce que justifierait une application du CUS de la zone de villas, sans transfert d'indice (+ 45 m²; cf. supra, consid. 2b in fine). Dans ces conditions, on ne saurait reprocher à la municipalité un mauvais usage de son pouvoir d'appréciation. La solution qu'elle a adoptée tient correctement compte des intérêts respectifs des différentes parties, ainsi que de l'intérêt public. f) Au terme de cette appréciation globale, il apparaît donc que les différentes décisions prises par la municipalité les 11 novembre 2015 et 11 avril 2016 ne violent pas le droit fédéral, cantonal ou communal. Cette autorité n'a pas fait un mauvais usage de son large pouvoir d'appréciation.

E. 3

Il s'ensuit que les recours, mal fondés, doivent être rejetés. Cela entraîne la confirmation des décisions attaquées. La recourante, qui succombe, supportera les frais de justice (art. 49 al. 1 LPA-VD). Les copropriétaires intimés, qui ont procédé avec l'assistance d'un avocat, ont droit à des dépens, à la charge de la recourante. Il en va de même de la commune (art. 55 LPA-VD). S'agissant des copropriétaires intimés, le montant des dépens est fixé en tenant compte du fait que deux avocats ont assisté respectivement 4 et 8 d'entre eux.