

## **VD\_OMNI AC.2016.0400 vom 8. August 2017**

VD Tribunal cantonal, 2017-08-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2016.0400](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2016.0400)

FR: VD\_OMNI AC.2016.0400 du 8 août 2017

IT: VD\_OMNI AC.2016.0400 del 8 agosto 2017

### **Regeste**

A. \_\_\_\_\_/Municipalité de Montreux | Recours contre la décision de la municipalité déclarant le permis de construire périmé et retiré; les travaux n'ont pas véritablement commencé et rien n'indique que la recourante en aurait la volonté sérieuse: le déblayement des gravats d'un autre chantier et la pose d'une barrière de chantier sont les seuls travaux effectués après une prolongation d'une année de la durée de validité du permis de construire, soit trois ans en tout, les procès-verbaux des "séances de chantier" font principalement état du fait que le début du chantier a été repoussé à plusieurs reprises et la recourante n'a produit aucun document important, en particulier ni contrat d'adjudication ni calendrier des travaux détaillé. Recours rejeté. Recours au TF rejeté dans la mesure de sa recevabilité (1C\_487/2017 du 5 juillet 2018).

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Les parties ont requis que le tribunal procède à une inspection locale, la recourante sollicitant par ailleurs l'audition d'un témoin. a) Le droit d'être entendu tel que garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) comprend le droit pour l'intéressé de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 129 II 497 consid. 2.2 p. 505; 124 I 49 consid. 3a p. 51 et les réf. cit.). En particulier, le droit de faire administrer les preuves suppose notamment que le fait à prouver soit pertinent et que le moyen de preuve proposé soit apte et nécessaire à prouver ce fait. Le droit d'être entendu découlant de l'article 29 al. 2 Cst. ne comprend toutefois pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 130 II 425 consid. 2.1). L'autorité peut donc mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient pas l'amener à modifier sa décision (ATF 130 II 425 consid. 2.1 p. 429 et les réf. citées). b) En l'espèce, le dossier de la cause est suffisamment complet pour permettre au tribunal de statuer en toute connaissance de cause. En particulier, il contient la correspondance échangée entre la recourante et l'autorité intimée ainsi que de nombreuses pièces, en particulier celles produites par la recourante. La recourante et l'autorité intimée ont pu faire valoir leurs arguments lors de l'échange d'écritures intervenu dans la présente procédure. Il y a dès lors lieu de rejeter la requête de la recourante tendant à la tenue d'une audience avec inspection locale. Quant à l'audition d'un témoin qui pourrait renseigner le tribunal de céans sur l'adjudication à son entreprise des travaux de terrassement, de

maçonnerie et de génie civil, elle ne saurait remplacer la production d'un contrat et n'est ainsi pas déterminante pour l'issue du recours, comme on le verra ci-après (cf. consid. 2c). Il était au demeurant loisible à la recourante de produire une déclaration écrite de cette personne. Cette requête doit partant également être rejetée.

#### **E. 1.5**

mois - Travaux de génie civil: Solde Gros-œuvre durée 10 mois Second œuvre durée

#### **E. 2**

La municipalité peut en prolonger la validité d'une année si les circonstances le justifient.

#### **E. 3**

Le permis de construire peut être retiré si, sans motifs suffisants, l'exécution des travaux n'est pas poursuivie dans les délais usuels; la municipalité ou, à défaut, le Département des travaux publics peut, en ce cas, exiger la démolition de l'ouvrage et la remise en état du sol ou, en cas d'inexécution, y faire procéder aux frais du propriétaire.

#### **E. 4**

La péremption ou le retrait du permis de construire entraîne d'office l'annulation des autorisations et des approbations cantonales. La limitation dans le temps du permis de construire prévue par cette disposition répond au principe de la clarté des relations juridiques. D'une part, un permis de construire ne saurait faire échec à une modification législative au-delà d'une certaine durée; d'autre part, les voisins ont un intérêt légitime à savoir que la validité du permis est limitée et que, à défaut d'un début des travaux dans un certain délai, ceux-ci ne pourront être réalisés à moins d'une nouvelle demande de permis (arrêt AC.2015.0259 du 29 janvier 2016 consid. 4b et les références). Le délai de deux ans de l'art. 118 al. 1 LATC court dès la date du permis (arrêt AC.2015.0259 précité, consid. 4d et la référence); le moment déterminant pour apprécier la question de savoir si les travaux ont ou non commencé est le jour de péremption du permis de construire - il n'y a ainsi pas lieu de prendre en considération dans ce cadre les éventuelles démarches effectuées postérieurement à cette date (TF 1C\_150/2008 du 8 juillet 2008 consid. 3.2; arrêt AC.2013.0436 du 25 août 2014 consid. 4a). En outre, seule une prolongation d'une année du délai de validité du permis de construire est possible en application de l'art. 118 al. 2 LATC; une fois cette unique prolongation échue, le constructeur doit présenter une nouvelle demande (arrêt AC.2015.0259 précité, consid. 4b et les références; arrêt AC.2013.0335 du 15 août 2013 consid. 3). b) S'agissant de la notion de commencement de la construction au sens de l'art. 118 al. 1 LATC, la jurisprudence a connu une certaine évolution. Elle a d'abord considéré que, pour déterminer si une construction était commencée, il convenait de mettre en regard les travaux déjà exécutés et l'ouvrage projeté, compte tenu de l'importance de celui-ci, et se reporter à la date de péremption du permis (RDAF 1974 p. 450). Elle a précisé par la suite qu'à la constatation objective du début des travaux s'ajoutait un élément subjectif lié à la volonté sérieuse du destinataire du permis de poursuivre l'exécution de celui-ci (RDAF 1990 p. 258). Dans un arrêt du 8 février 1993 (arrêt AC.1992.0058/1992.0210 consid. 3, in RDAF 1993 p. 478), confirmé par le TF (TF 1P.142/1993 du 8 juin 1993), l'ancien Tribunal administratif (TA, devenu la CDAP) a dès lors nuancé les principes d'application de l'art. 118 LATC en autorisant le détenteur du permis à démontrer sa volonté sérieuse de construire par d'autres moyens que le seul degré d'avancement des travaux à la date de péremption du permis; il a considéré qu'une fois dépassé le stade de certaines opérations préliminaires (établissement des plans de détail et du programme des travaux,

signature des premiers contrats d'adjudication en vue des travaux de gros œuvre, ouverture d'un crédit de construction, notamment), le risque que le constructeur n'utilise pas son permis était faible - compte tenu des conséquences financières d'une renonciation. Enfin, dans un arrêt AC.1996.0162 du 15 octobre 1997 (consid. 2c), le TA a considéré que l'élément subjectif pouvait se substituer à l'élément objectif d'un commencement de travaux pour autant que cette volonté sérieuse soit démontrée par le détenteur du permis, pièces à l'appui, dans des faits concrets suffisants; il a ainsi admis qu'un constructeur avait apporté la preuve de son intention de poursuivre les travaux par un certain nombre d'opérations autres que les travaux proprement dits (plans d'exécution de l'architecte, prestations importantes des ingénieurs géotechnicien et civil, adjudication des travaux spéciaux et de terrassement, octroi d'un crédit de construction initial de 1'800'000 fr. par l'établissement bancaire), de sorte que le permis de construire n'était pas périmé. Dans un arrêt AC.2001.0126 du 12 décembre 2001 (consid. 2b), le TA a retenu comme élément subjectif démontrant à satisfaction la volonté du constructeur de poursuivre l'exécution du permis de construire litigieux la production de différents documents tels que programme des travaux, contrat d'entreprise, procès-verbal d'une séance de coordination, attestation relative à une couverture d'assurance responsabilité civile ou encore nouveau constat des lieux par un bureau d'ingénieur. La CDAP a pour sa part jugé, en particulier, qu'en l'absence de commencement effectif des travaux, la preuve de l'intention de les commencer n'était pas établie dans un cas où malgré l'annonce de l'ouverture du chantier, aucune entreprise n'avait été désignée pour les exécuter; ni le piquetage pour terrassement effectué trois jours avant l'échéance, ni les paiements effectués à la date de celle-ci (publicité pour la vente des appartements et entretien de la parcelle) ne permettaient d'apporter la preuve que les constructeurs avaient la volonté sérieuse de commencer sans tarder l'exécution des travaux - faute pour les intéressés d'avoir produit, entre autres " documents importants ", les contrats d'adjudication du gros œuvre dûment signés (et non de simples devis) et l'attestation bancaire du crédit de construction (arrêt AC.2007.0172 du 4 mars 2008 consid. 3b, confirmé par TF 1C\_150/2008 du 8 juillet 2008; concernant cette évolution de la jurisprudence, cf. ég. arrêt AC.2013.0436 du 25 août 2014 consid. 3b). Le Tribunal fédéral a constaté dans ce cadre que la prise en compte d'un élément subjectif dans l'examen des conditions de l'art. 118 al. 1 LATC constituait un assouplissement des exigences posées par la loi, si bien que l'autorité pouvait se montrer sévère quant à la preuve de cette intention (TF 1C\_150/2008 précité, consid. 3.3; 1P.142/1993 précité, consid. 3b). c) En l'espèce, le permis de construire, entré en force le 12 août 2013, a été prolongé d'un an le 22 juillet 2015 jusqu'au 12 août 2016. Par décision du 5 octobre 2016, l'autorité intimée a notifié à la recourante la décision attaquée, soit la confirmation de sa décision du 30 août 2016 déclarant périmé le permis de construire CAMAC n° 124561. A cette date, soit le 5 octobre 2016, et après un échange de lettres ayant duré plus d'un mois lors duquel l'autorité intimée a sollicité de la recourante production de documents attestant de sa volonté sérieuse de réaliser le projet concerné à court terme, les seuls travaux qui avaient été effectués étaient le déblayement d'un solde de gravats issus de la démolition accidentelle du bâtiment qui se trouvait précédemment sur la parcelle, ainsi que l'installation de barrières et d'un panneau de chantier. Conformément à la jurisprudence susmentionnée, de tels actes ne sauraient être considérés comme un commencement effectif des travaux. La recourante n'avait par ailleurs pas produit de contrat d'entreprise, mais uniquement une lettre du 1<sup>er</sup> juillet 2016 adressée par courriel à l'entreprise B. \_\_\_\_\_ " confirmant " à celle-ci " l'adjudication de principe pour l'exécution aux métrés des travaux de la résidence précitée, et ceci sur la base du cahier

des charges du 16 février 2015 ", qui n'a au demeurant jamais été annexé aux pièces produites; aucun montant n'était articulé. Une telle lettre unilatérale, sans contrat, ne suffit pas à prouver que les travaux de gros-œuvre ont effectivement été adjugés; pour le même motif, il en va de même de l'audition d'un témoin, membre de la direction de l'entreprise B. \_\_\_\_\_, que la recourante a sollicité. Quant aux autres postes que la recourante affirme avoir adjugés (cf. notamment sa lettre du 31 août 2016 à l'autorité intimée et la lettre du 8 août 2016 à laquelle elle se réfère), force est de constater qu'aucun contrat d'entreprise n'a été produit, ni même de devis récent en vue d'une prochaine adjudication. Ainsi, si la recourante a produit une proposition d'adjudication faite par l'entreprise C. \_\_\_\_\_ le 27 janvier 2015, celle-ci n'a pas été signée – et n'a donc pas été acceptée – par la recourante; quoi qu'il en soit, cette pièce n'est pas déterminante car elle portait sur les travaux de l'entreprise de maçonnerie, que la recourante affirme avoir adjugés à l'entreprise B. \_\_\_\_\_, qui ne figurait d'ailleurs pas dans les propositions du 27 janvier 2015. En outre, une photographie faite par l'autorité intimée le 21 mars 2017 montre que le panneau de chantier ne fait état que d'une entreprise, soit D. \_\_\_\_\_ – dont l'administrateur unique est au demeurant l'administrateur unique de la recourante –, comme seul corps de métier identifié, les autres champs étant vides. La recourante fait encore valoir avoir honoré plusieurs factures liées au projet litigieux, ce qui démontrerait sa volonté réelle et effective de terminer celui-ci. Toutefois, force est de constater que les factures en question portent soit sur des frais inhérents à la procédure visant l'obtention du permis de construire, soit sur des prestations concernant – également – les installations communes, donc nécessaires au bon fonctionnement du bâtiment déjà construit (\*\*\*\*\*B). Ainsi, les deux émoluments de 3'412 fr. et de 100 fr. payés à la Commune de Montreux portent respectivement sur l'établissement du permis de construire concernant la démolition de l'habitation ECA n° 4'014, la construction d'un immeuble de deux logements et la création de quatre places de parc extérieures et sur l'établissement du permis de construire concernant la réalisation de six forages pour sondes géothermiques. Les honoraires du bureau d'ingénieurs CERT ingénierie SA portent quant à eux soit sur des acomptes pour des prestations non précisées (notes du 27 novembre 2014 et du 26 mai 2015) soit sur le contrôle de la dalle du parking commun aux deux bâtiments \*\*\*\*\* A et \*\*\*\*\* B, ce dernier étant déjà réalisé, sous de nouvelles actions (augmentation de la hauteur de remblayage sur la dalle) (note d'honoraires du 11 novembre 2015) et ne concernent ainsi pas exclusivement – voire pas du tout – le bâtiment A. La demande d'acompte émise le 29 juin 2015 par l'entreprise D. \_\_\_\_\_ – dont l'administrateur unique est au demeurant l'administrateur unique de la recourante – concerne elle aussi une installation commune, à savoir la chaufferie. Enfin, la facture émise le 29 juillet 2016 par RMK Design pour l'impression et la pose sur place d'un panneau de chantier porte sur un montant de 1'850 fr., ce qui n'est guère significatif au regard du coût total de la construction. Quant aux honoraires de l'architecte, il est vrai que la recourante avait payé, au 1<sup>er</sup> juin 2015, un montant de 160'000 fr. sur un montant total de 220'000 fr., ce qui n'est pas négligeable. Toutefois, comme le relève l'autorité intimée, les honoraires dont la recourante s'est acquittée auprès de son architecte correspondent aux prestations offertes selon sa proposition du 9 septembre 2014 jusqu'à la production des plans d'exécution, mais ne comprennent ni la direction architecturale ni la direction des travaux; les plans d'exécution joints au dossier datent de janvier 2015, avec mise à jour en mars 2015, et l'architecte n'a ainsi pris aucun risque pour les réaliser, cette prestation étant déjà prévue par les prestations offertes et en partie déjà honorées, avant qu'il ne soit décidé qu'il n'assurerait pas la direction des travaux. La direction architecturale et la direction des

travaux n'ont donc ni été devisées par l'architecte, ni octroyées par la recourante par le biais d'un contrat de mandat qui aurait pu être produit, malgré le fait que l'architecte a apparemment été mandaté par la recourante pour la direction architecturale (cf. lettre de l'architecte du 15 juillet 2016). La recourante fait également valoir que plusieurs séances de chantier ont été tenues et produit les procès-verbaux des séances des 25 novembre 2014, 2 décembre 2014, 24 février 2015 et 20 janvier 2016. Or, il ressort avant tout de ces procès-verbaux que le début des travaux a été reporté dans un premier temps à mars 2016 (cf. procès-verbal de la séance du 24 février 2015), puis qu'il a été " reporté de quelques mois " (cf. procès-verbal de la séance du 20 janvier 2016). Le contenu de ces procès-verbaux est pour le surplus très laconique, sans compter que la "séance" du 20 janvier 2016 a été "tenue" sans participant. En résumé, on ne saurait déduire de ces procès-verbaux une détermination lisible de véritablement commencer le chantier. Il apparaît en outre que les travaux dont la reprise était annoncée pour le 22 août 2016, soit le solde des travaux de génie civil (cf. lettres du 1<sup>er</sup> juillet 2016 et du 8 août 2016), n'ont jamais été effectués, quand bien même la première décision de l'autorité intimée, du 30 août 2016 n'avait pas encore été rendue, ce qui aurait pu justifier un arrêt des travaux en cours. Quant au contrat d'assurance Travaux de construction / Responsabilité civile du maître d'ouvrage, il n'a été conclu que le 25 août 2016, soit après que le permis de construire se soit périmé (le 12 août 2016). La recourante se réfère encore au planning des travaux qu'elle a produit avec sa lettre du 31 août 2016 (cf. supra, Faits let. B), et qui indiquait ce qui suit: "Nous vous faisons part, ci-après, du planning de principe, soit: A la reprise soit le 22.08.16 durée

## **E. 6**

mois Mises en service durée 0.5 mois" Force est toutefois de constater avec l'autorité intimée qu'un tel planning "de principe" est largement insuffisant au stade du démarrage des travaux, mais devrait au contraire être présenté sous la forme d'un calendrier des travaux détaillé dans lequel toutes les interventions sont indiquées. En effet, la norme SIA 102 "Règlement concernant les prestations et honoraires des architectes" prévoit à chaque phase de développement un calendrier amené à se préciser au fur et à mesure de l'avancement du dossier. Ainsi, son art. 4.32 prévoit au stade de l'"Etude du projet – Projet de l'ouvrage" la mise à jour du calendrier général de l'opération, puis au stade de l'"Appel d'offres – Appels d'offres, comparaisons des offres, propositions d'adjudication" l'établissement du calendrier provisoire de l'exécution en collaboration avec les professionnels spécialisés, en vue de l'insertion des dates et délais d'exécution dans les contrats avec les entrepreneurs et les fournisseurs (art. 4.41); l'établissement du calendrier définitif est prévu au stade du projet d'exécution (première phase de la réalisation, art. 4.51), ce calendrier détaillé de la réalisation devant ensuite être surveillé et mis à jour compte tenu des délais contractuels durant la deuxième phase de réalisation (art. 4.52, "Exécution de l'ouvrage") – la troisième et dernière phase de réalisation étant la mise en service et l'achèvement (art. 4.53). Enfin, la recourante soutient que dans la mesure où elle a mené à terme la construction du bâtiment B, il n'y aurait aucune raison que tel ne soit pas le cas également du bâtiment A. Cet argument ne convainc toutefois pas: en effet, le bâtiment B déjà construit est autonome et actuellement fonctionnel, quand bien même le parking souterrain et la chaufferie seront communs aux deux bâtiments et que la recourante affirme que le bâtiment B est pour l'heure chauffé au moyen d'une chaufferie provisoire; la réalisation du bâtiment A n'est ainsi pas impérative au fonctionnement du bâtiment B et les deux bâtiments ont au demeurant fait l'objet de deux demande de permis de construire distinctes, ce qui constitue un indice

supplémentaire indiquant que les deux bâtiments ne sont pas par essence liés. Quoi qu'il en soit, il n'en demeure pas moins qu'au vu de l'absence d'éléments concrets, conformément à la jurisprudence susmentionnée, démontrant la volonté réelle et sérieuse de la recourante de réaliser la construction du bâtiment A, ainsi qu'au vu du faisceau d'indices tendant à prouver le contraire, on ne saurait considérer que la recourante a véritablement commencé les travaux de construction du bâtiment A, objet du permis de construire ici concerné, alors même que ce permis de construire, d'une durée de validité initiale de deux ans, a encore été prolongé d'une année. En définitive, la cour de céans, composée notamment de deux assesseurs architectes, constate que l'autorité intimée n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que les travaux de construction n'avaient pas débuté en temps utile et que la recourante n'avait pas apporté la preuve de son intention de poursuivre l'exécution du permis de construire litigieux, et que, partant, le permis de construire délivré le 5 décembre 2011 était périmé. 3. Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté et la décision attaquée, confirmée. Succombant, la recourante supporte les frais de justice et n'a pas droit à des dépens (art. 49, 55, 91 et 99 loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]).

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