

VD_OMNI AC.2017.0170 vom 18. Juni 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-06-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0170

FR: VD_OMNI AC.2017.0170 du 18 juin 2018

IT: VD_OMNI AC.2017.0170 del 18 giugno 2018

Regeste

A. _____, B. _____./Municipalité d'Ormont-Dessous | Recours contre la décision municipale constatant en 2017 la péremption d'un permis de construire délivré en avril 2010 et novembre 2011 (permis complémentaire): force est de constater tant l'absence de commencement effectif des travaux que l'absence d'annonce d'ouverture du chantier, de production d'un planning détaillé des travaux, de désignation d'entreprise pour exécuter les travaux, de piquetage ou de terrassement ou encore de présentation de documents attestant le financement de la construction du chalet concerné. Conformément à la jurisprudence, on retient qu'au jour de péremption du permis de construire, de même que plus de huit ans après sa délivrance, les travaux de construction n'ont pas débuté en temps utile et la recourante n'a pas apporté la preuve de son intention de poursuivre l'exécution du permis de construire. Recours rejeté. Recours au TF rejeté dans la mesure où il est recevable (arrêt 1C_322/2018 du 17 octobre 2018).

Erwägungen

E. 1

Le permis de construire est périmé si, dans le délai de deux ans dès sa date, la construction n'est pas commencée.

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. L'ancienne Commission cantonale de recours en matière de police des constructions (CCRC) 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). La CCRC 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 a été délivré le 16 avril 2010 et a été assorti d'un permis de construire complémentaire délivré le 11 novembre 2011 relatif à l'implantation du chalet F. Le délai de péremption de deux ans est ainsi arrivé à échéance le 15 avril 2012 (art. 118 al. 1 LATC) et il n'apparaît pas que la recourante en aurait sollicité la prolongation, qui aurait été accordée pour un an conformément à l'art. 118 al. 2 LATC. Quoi qu'il en soit, ce délai supplémentaire d'un an serait arrivé à échéance le 15 avril 2013, soit largement avant que l'autorité intimée ne rende la décision attaquée, le 13 avril 2017. Quatre, voire cinq ans se sont ainsi écoulés entre l'échéance du délai de péremption de deux ans dès délivrance du permis de construire – éventuellement prolongé d'un an – et la décision entreprise. Or, l'autorité intimée a constaté le 29 mars 2017 qu'aucun travail n'avait été réalisé à propos de ce chalet. La recourante a expliqué le 10 mai 2017 qu'en raison de la conjoncture et de la lenteur du dossier de financement, il ne lui avait pas été possible d'avancer plus vite dans ses démarches mais que celles-ci étaient désormais sur le point d'aboutir; elle n'a toutefois produit aucune pièce permettant d'étayer ses propos. En outre, l'incidence financière serait à répercuter sur cinq chalets au lieu de six et tous les accords bancaires seraient remis en cause, mettant en péril tout le complexe ainsi que les résidents déjà installés dans le chalet B. Enfin, la chaudière commune aux six chalets A à F, abritée par le chalet A, serait surdimensionnée si le chalet F n'était pas construit. En résumé, il serait financièrement insupportable que le chalet F ne soit pas construit. Dans sa réponse, l'autorité intimée a fait valoir douter que le chalet A abrite la chaudière commune, dès lors que lors d'une visite effectuée le 20 janvier 2016 en vue de la délivrance du permis d'habiter, le chalet B était chauffé au moyen d'une chaudière électrique provisoire commune. Sur ce point, la recourante a exposé que tant qu'il avait été le seul à être complètement construit et habité, le chalet B avait été équipé d'une chaudière électrique simple afin d'éviter de faire fonctionner pour cette seule habitation une chaudière dimensionnée pour six chalets. De l'avis du tribunal de céans, outre qu'elle ne fait pas l'objet du litige – qui se limite à la péremption du permis de construire – la question de la chaudière n'est pas déterminante en soi pour estimer la volonté réelle de la recourante de construire le chalet F, vu les circonstances suivantes: en effet, que ce soit au jour de péremption du permis de construire ou plus de huit ans après sa délivrance, force est de constater tant d'une part l'absence de commencement effectif des travaux que d'autre part l'absence d'annonce d'ouverture du chantier, de production d'un planning détaillé des travaux, de désignation d'entreprise pour exécuter les travaux, de piquetage ou de terrassement ou encore de présentation de documents attestant du financement de la construction du chalet F; conformément à la jurisprudence exposée ci-dessus, il y a donc lieu de retenir qu'au jour de péremption du permis de construire, de même que plus de huit ans après sa délivrance, les travaux de construction n'ont pas débuté en temps utile et que la recourante n'a pas apporté la preuve de son intention de poursuivre l'exécution du permis de construire litigieux. La cour de céans constate ainsi que l'autorité intimée n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en déclarant que le permis de construire

délivré le 16 avril 2010 et son complément du 11 novembre 2011 étaient périmés. 2. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. Succombant, la recourante supporte les frais de justice. Il n'est pas alloué de dépens (art. 49, 55, 91 et 99 de la 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.