

# VD\_OMNI AC.2018.0182 vom 15. Januar 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-01-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2018.0182](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0182)

FR: VD\_OMNI AC.2018.0182 du 15 janvier 2019

IT: VD\_OMNI AC.2018.0182 del 15 gennaio 2019

## Regeste

A. \_\_\_\_\_ à T. \_\_\_\_\_/Municipalité de Nyon, U. \_\_\_\_\_, Service des communes et du logement | Dans une commune où sévit la pénurie de logements et en présence de travaux comportant une part d'entretien et une part de rénovation, le permis de construire ne peut pas être délivré avant que l'autorité cantonale ne se prononce sur l'autorisation spéciale requise en application de la LDTR. La décision municipale d'octroi du permis de construire doit donc être annulée et le dossier renvoyé à la municipalité pour qu'elle complète la procédure en requérant une décision de l'autorité cantonale. Il lui appartiendra ensuite de statuer à nouveau sur la délivrance du permis de construire. Admission du recours.

## Erwägungen

### E. 1

La propriétaire soutient que les recourants ont eu connaissance de la décision attaquée au plus tard le 20 mars 2018 lors de la séance d'information et que la démarche effectuée par leur conseil auprès de la municipalité le 9 mai 2018 ne saurait par conséquent être considérée comme un recours déposé en temps utile. Elle conclut par conséquent à l'irrecevabilité du recours. a) Selon l'art. 95 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), le recours au Tribunal cantonal s'exerce dans les 30 jours dès la notification de la décision ou du jugement attaqués. b) aa) En l'espèce, la décision attaquée n'a jamais été formellement notifiée aux recourants. Ainsi que cela ressort du courrier qu'ils ont adressé à la municipalité le 5 avril 2018, ceux-ci ont en eu connaissance entre le 20 mars 2018 et le 5 avril 2018 lorsqu'ils ont contacté le service communal de l'urbanisme après la séance d'information du 20 mars 2018. bb) Selon un principe général du droit administratif déduit de l'art. 9 Cst. protégeant la bonne foi du citoyen dans ses relations avec l'Etat, l'absence de notification ou la notification irrégulière d'une décision ne peut entraîner aucun préjudice pour les parties (arrêts TF 1D\_16/2016 du 14 novembre 2016 consid. 3.1, 1C\_15/2016 du 1<sup>er</sup> septembre 2016 consid. 2.2 et 1C\_316/2010 du 7 décembre 2010). Une telle décision ne lie en principe pas les parties dont la protection est toutefois suffisamment garantie lorsque la notification irrégulière atteint son but malgré l'irrégularité (arrêt TF 8C\_130/2014 du 22 janvier 2015 consid. 2.3.2 publié in SJ 2015 I 293). En l'absence de notification ou en présence d'une notification irrégulière, la décision concernée n'est pas nulle, mais simplement inopposable à ceux qui auraient dû en être les destinataires, sous réserve du respect des règles de la bonne foi (arrêt TF 1C\_174/2016 du 24 août 2016 consid. 2.3; ATF A du 27 janvier 2004 dans la cause C 44/03). Ainsi, un recours tardif sera néanmoins jugé recevable, à condition qu'il soit interjeté dans un délai raisonnable dès la connaissance de la décision. En effet, une partie qui connaît ou doit connaître l'existence d'un prononcé la concernant mais qui n'entreprend aucune démarche pour en obtenir la communication agit de manière contraire à la bonne foi.

Elle doit en effet faire preuve de diligence et est tenue de se renseigner sur l'existence et le contenu de la décision dès qu'elle peut en soupçonner le prononcé à défaut de quoi elle risque de se voir opposer l'irrecevabilité de son recours pour cause de tardiveté (ATF 129 II 193 consid. 1, 119 IV 330 consid. 1c et arrêt TF 2C\_318/2009 du 10 décembre 2009 consid. 3.3). cc) Dans le courrier qu'ils ont adressé à la municipalité le 5 avril 2018, soit peu après avoir pris connaissance du fait que les travaux litigieux avaient fait l'objet d'une autorisation, les recourants N. \_\_\_\_\_ et A. \_\_\_\_\_ ont manifesté clairement le fait qu'ils contestaient la validité de cette autorisation et qu'ils en demandaient l'annulation, ainsi que la reprise ab ovo de la procédure avec une enquête publique et la délivrance d'une autorisation LDTR. A ce moment-là, la municipalité aurait pu soit aller dans le sens des recourants en annulant sa décision, soit considérer qu'il s'agissait d'un recours et transmettre le courrier du 5 avril 2018 à la CDAP. Elle aurait également pu notifier formellement sa décision du 16 janvier 2017 aux intéressés, ce qui aurait fait partir le délai de recours de 30 jours. Quoi qu'il en soit, on constate que les locataires ont réagi rapidement dès le moment où ils ont eu connaissance des travaux envisagés et de la décision municipale y relative. On peut en outre admettre que, après avoir eu connaissance de la décision municipale du 16 janvier 2017, ils ont contesté cette décision dans le délai de 30 jours en s'adressant le 5 avril 2018 à la municipalité. A cet égard, il n'y pas lieu de se montrer trop formaliste dès lors que, à ce moment-là, les recourants n'étaient pas assistés d'un mandataire professionnel. c) Vu ce qui précède, il y a lieu de constater que le recours a été déposé en temps utile et qu'il est recevable.

## **E. 2**

Par rénovation, on entend tous travaux d'une certaine importance, apportant une plus-value à l'immeuble sans modifier la distribution des logements. Les travaux d'entretien courant ne sont pas inclus dans cette notion. [...]". Conformément à l'art. 4 LDTR, une autorisation fondée sur la LDTR était accordée lorsque de tels travaux apparaissaient indispensables pour des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général, en particulier dans les cas visés par l'article 39 de la loi cantonale sur l'énergie; elle pouvait l'être à titre exceptionnel si d'autres circonstances le commandaient impérativement (al. 1). Le département pouvait alors subordonner l'octroi de l'autorisation à certaines conditions, notamment celles fixées aux alinéas 3 et 4 (al. 2). c) En l'occurrence, il n'est pas contesté que Nyon fait partie des communes où sévit la pénurie et qu'on se trouve en présence de travaux comportant une part d'entretien et une part de rénovation (sur la distinction entre travaux d'entretien courant, travaux de rénovation et travaux à composante mixte [entretien courant et rénovation], voir arrêt AC.2014.0012 du 25 juin 2015, consid. 4), qui étaient subordonnés à la délivrance d'une autorisation spéciale cantonale en application de la LDTR lorsqu'ils ont été soumis à la municipalité et lorsque le permis de construire a été délivré. La propriétaire ne prétend notamment pas que l'autorité cantonale compétente aurait abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que, malgré le fait que leur valeur était éventuellement inférieure aux 20% de la valeur à neuf de l'assurance incendie de l'immeuble, les travaux litigieux ne pouvaient pas être dispensés d'autorisation en application de l'art. 1 er al. 2 du règlement du 6 mai 1988 appliquant la LDTR (RLDTR; RSV 840.15.1) en vigueur au moment où le permis de construire a été délivré ou 11 de la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL; RSV 840.15), en vigueur dès le 1 er janvier 2018. d) Dans un arrêt du 13 août 2013 (AC.2013.0174), le Tribunal cantonal a examiné la validité d'un permis de construire qui avait été délivré avant que l'autorité cantonale ne se prononce sur l'autorisation spéciale requise en application de la LDTR. Il a

constaté que le permis de construire était vicié, dès lors qu'il avait été délivré avant l'octroi d'une autorisation spéciale cantonale (art. 104 al. 2, 120 LATC et 75 al. 1 RLATC, en relation avec les art. 1 et 4 LDTR). Le Tribunal cantonal a par conséquent annulé le permis de construire et renvoyé le dossier à l'autorité intimée pour qu'elle complète la procédure de permis de construire en requérant une décision de l'autorité cantonale compétente en matière de LDTR, puis qu'elle statue à nouveau à l'issue de cette procédure. Il a en outre rejeté la requête de la municipalité tendant à ce que, pour des motifs d'économie de procédure, la procédure de recours soit suspendue afin de permettre la saisine de l'autorité cantonale compétente (cf. arrêt précité consid. 2). Dans le cas d'espèce, il n'y a pas lieu de s'écarter de cette jurisprudence, rendue dans une affaire comparable. Dès lors que la décision municipale d'octroi du permis de construire a été rendue avant que l'autorité cantonale ne se prononce sur l'autorisation spéciale requise en application de la LDTR, cette décision doit être annulée et le dossier renvoyé à la municipalité pour qu'elle complète la procédure en requérant une décision du SCL. Il lui appartiendra ensuite de statuer à nouveau sur la délivrance du permis de construire. e) Même si la décision sur ce point appartient à la municipalité, on relève à toutes fins utiles qu'une enquête publique n'apparaît pas nécessaire. Il convient de rappeler sur ce point que, de jurisprudence constante, l'enquête publique n'est pas une fin en soi. Elle a essentiellement pour but de renseigner les intéressés de façon complète sur la construction projetée. Les défauts dont elle peut être affectée ne peuvent donc être invoqués à l'encontre d'une décision que s'ils ont pour conséquence de gêner l'administré dans l'exercice de ses droits et qu'il en subit un préjudice (cf. arrêt AC.2018.0203 du 7 décembre 2018 consid. 1a/aa et les arrêts cités). Il a ainsi été jugé de manière constante qu'une mise à l'enquête ne s'impose pas nécessairement après coup pour juger si des travaux réalisés sans enquête sont ou non conformes aux dispositions légales et réglementaires, lorsque cette mesure paraît d'emblée inutile à la sauvegarde des intérêts de tiers et n'est pas susceptible d'apporter au débat des éléments nouveaux (cf. arrêt AC.2017.0278 du 12 octobre 2018 consid. 3a et les arrêts cités). Dans le cas d'espèce, on se trouve a priori dans ce cas de figure. En effet, hormis les locataires, les travaux projetés ne sont pas susceptibles de porter atteinte à des tiers, notamment aux propriétaires voisins. Il suffira par conséquent de notifier aux locataires la nouvelle décision municipale relative au permis de construire avec la décision du SCL rendue en application de la LPPPL (ainsi que d'éventuelles autres autorisations spéciales figurant dans la synthèse CAMAC). Il convient encore de rappeler que le fait de ne pas exiger une enquête publique ne dispense pas le propriétaire du respect des exigences de l'art. 69 RLATC relatives aux pièces et indications à fournir avec la demande de permis de construire (cf. arrêt AC.2016.0327 du 17 juillet 2017 consid. 2b). Il conviendra en outre de respecter les exigences posées par l'art. 73 al. 4 LATC lorsque les travaux doivent être approuvés par une autorité cantonale.

### **E. 3**

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis et la décision attaquée annulée, le dossier étant renvoyé à l'autorité intimée pour nouvelle décision. Lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à la partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, de supporter les frais et dépens (RDAF 1994 p. 324). Conformément à ce principe, les frais de la cause et les dépens sont mis à la charge de U.\_\_\_\_\_. Cette dernière versera notamment des dépens aux recourants, qui ont obtenu gain de cause avec l'assistance d'un mandataire professionnel.

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