

VD_OMNI AC.2018.0364 vom 22. Mai 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-05-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0364

FR: VD_OMNI AC.2018.0364 du 22 mai 2019

IT: VD_OMNI AC.2018.0364 del 22 maggio 2019

Regeste

A. _____/Municipalité de La Tour-de-Peilz, B. _____, C. _____ | Recours d'une copropriétaire d'étage contre la dispense d'enquête publique accordée pour des travaux dans un studio d'un autre propriétaire de la PPE. - Rappel de la jurisprudence relative à la qualité pour recourir d'un propriétaire d'étage pour contester en son nom propre des travaux sur la parcelle d'un autre copropriétaire. Question laissée ouverte en l'espèce (consid. 1b). - Le tiers qui entend mettre en cause un état de fait prétendument irrégulier doit agir avec diligence et inviter dès que possible l'autorité à se prononcer. Démarche tardive en l'occurrence. De surcroît, la recourante étant informée des travaux, elle était en mesure de les contester nonobstant l'absence d'enquête publique (consid. 2). Rejet du recours.

Erwägungen

E. 1

Le recours porte sur la dispense d'enquête publique de travaux à effectuer dans un local d'un bâtiment soumis au régime de la propriété par étages. Se pose d'abord la question de la qualité pour recourir de la recourante. a) Toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée, a qualité pour former recours (art. 75 let. a de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36], applicable à la procédure de recours devant le Tribunal cantonal par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). D'une manière générale, la jurisprudence a admis qu'un copropriétaire d'une PPE puisse agir en son nom propre, sans le concours des autres copropriétaires, à l'encontre d'une parcelle tierce lorsqu'il est lui-même atteint par cet ouvrage. Il en va de même, selon une jurisprudence constante, lorsqu'il agit en son nom propre à l'encontre d'une construction à ériger sur la parcelle de base; peu importe à cet égard qu'un droit de jouissance exclusif ait été conféré sur la portion de parcelle destinée à recevoir la construction projetée ou que celle-ci soit une partie commune. La Commission cantonale de recours en matière de constructions - CCRC, à laquelle a succédé le Tribunal administratif devenu lui-même CDAP - avait admis à cet égard que le titulaire d'une part de copropriété par étages pouvait justifier d'un intérêt légitime, matériel ou idéal à voir contrôler par l'autorité de recours la réglementarité d'un projet de la communauté des propriétaires d'étages. La CCRC avait toutefois considéré qu'était constitutif d'un abus de droit le recours d'un copropriétaire tendant à faire examiner sous l'angle du droit public la conformité d'un projet avec lequel il s'est déclaré d'accord lors du vote de l'assemblée des copropriétaires (arrêt AC.2018.0135 du 4 mars 2019 consid. 1 et les références citées, en particulier, prononcé n° 6619 du 28 juin 1990, reproduit partiellement in RDAF 1991 p. 102 s. n° 28). b) A la lumière de ce qui précède, la recourante pourrait disposer de la qualité pour

contester les travaux litigieux, sous réserve toutefois d'un abus de droit, dans la mesure où la décision de l'assemblée générale des copropriétaires, du 22 mars 2018, lui est opposable. Cette question peut souffrir de rester indécise vu que le recours doit être rejeté pour les motifs qui suivent. c) Quant au délai pour recourir, on relèvera à titre liminaire que la lettre de la Municipalité, du 10 septembre 2018, constitue une simple information et non une décision au sens de l'art. 3 LPA-VD. Dans la mesure où c'est à ce moment-là qu'elle a communiqué le permis de construire du 5 juin 2018 à la recourante, le recours formé par cette dernière le 8 octobre 2018 respecte le délai de recours de l'art. 95 LPA-VD.

E. 2

La recourante fait valoir qu'en raison de la procédure de dispense d'enquête publique, elle n'aurait pas pu faire valoir ses droits de propriétaire voisine. La Municipalité considère que sa démarche est tardive. a) La procédure de mise à l'enquête publique, prévue à l'art. 109 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), possède un double but. D'une part, elle est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autre, les projets de construction au sens large du terme, y compris les démolitions et modifications d'affectation d'un fonds ou d'un bâtiment qui pourraient les toucher dans leurs intérêts. Sous cet angle, elle vise à garantir leur droit d'être entendus. D'autre part, l'enquête publique doit permettre à l'autorité d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des avis et autorisations spéciales des autorités cantonales; le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions (AC.2017.0410 du 26 juin 2018 consid. 1b et les références citées). 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 (AC.2017.0280 du 14 janvier 2019 consid. 2a et les références citées). La municipalité peut dispenser de l'enquête publique les projets de minime importance, notamment ceux qui sont mentionnés dans le règlement cantonal (art. 111 LATC, qui renvoie à l'art. 68a al. 2 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC [RLATC; BLV 700.11.1]). Selon la jurisprudence du Tribunal de céans, la dispense d'enquête publique constitue une décision qui est attaquable au travers du permis de construire octroyé sur cette base. La décision par laquelle la municipalité rejette la demande de dispense ou révoque celle-ci est attaquable. La même solution s'impose lorsque la municipalité refuse de revenir sur la dispense accordée (AC.2013.0366 du 25 février 2014 consid. 3a et les références citées). b) Lorsque des travaux de construction, qui n'ont pas fait l'objet d'une enquête publique et ont été exécutés sans autorisation, sont autorisés moyennant dispense d'enquête, le postulat de la sécurité du droit implique que le tiers qui entend mettre en cause un état de fait prétendument irrégulier agisse avec diligence et invite dès que possible la municipalité à se prononcer ou qu'à défaut il saisisse l'autorité de recours. L'intéressé doit agir dans les trente jours (délai de recours) dès le jour où il a connu l'autorisation municipale ou aurait pu la connaître s'il avait été diligent. Celui qui proteste contre l'exécution d'un ouvrage édifié sans autorisation (ou en violation d'une autorisation), doit intervenir sans délai auprès de l'autorité et ne pas laisser le constructeur poursuivre les travaux dont il entend en contester le principe; il n'est donc pas fondé à agir des semaines, voire des mois plus tard (cf. AC.2018.0411 du 11 mars 2019 consid. 2b et les références

citées; Bovay, Didisheim, Sulliger, Thonney, Droit fédéral et vaudois de la construction, 4^{ème} éd., 2010, n. 5 ad art. 111 LATC). c) En l'occurrence, la démarche de la recourante apparaît tardive. En effet, en sa qualité de copropriétaire, elle a été convoquée par lettre recommandée à l'assemblée générale extraordinaire du 22 mars 2018, qui portait exclusivement sur la question des travaux à effectuer dans le local litigieux. Selon l'ordre du jour de cette assemblée, le point 3 prévoyait expressément d'autoriser l'administrateur de la PPE de signer les plans en question, en vue d'obtenir un permis de construire sans enquête publique. Les plans d'architecte étaient joints à la convocation, ce que la recourante ne conteste pas. Elle n'ignorait dès lors pas les travaux envisagés ni qu'il était prévu que ceux-ci soient dispensés d'enquête publique. Absente et non représentée lors de ladite assemblée générale, la recourante n'en a pas contesté le procès-verbal, qui lui a été adressé le 23 mars 2018. Au contraire, lors de l'assemblée générale ordinaire du 18 juin 2018 à laquelle elle a participé, ce procès-verbal a été accepté à l'unanimité. Force est ainsi de constater qu'au plus tard à ce moment-là, elle a accepté les travaux litigieux dès lors qu'elle n'a formulé aucune réserve à ce sujet. La recourante n'ignorait pas non plus qu'il était prévu que ces travaux soient autorisés sous dispense d'enquête publique. A supposer qu'elle entende néanmoins contester ceux-ci ou la procédure prévue, il lui appartenait en conséquence de se renseigner sans tarder sur la question de savoir si une telle autorisation avait bien été délivrée. Dans cette mesure, sa contestation de la procédure suivie, seulement au mois de septembre 2018, soit plusieurs mois après leur approbation par la PPE, est tardive, voire abusive dans la mesure où elle-même a finalement approuvé le procès-verbal de l'assemblée extraordinaire du 22 mars 2018. e) A cela s'ajoute que l'on peine à suivre la recourante qui conteste la procédure suivie et exige une mise à l'enquête publique. Comme il a été exposé ci-dessus, l'enquête publique n'est pas une fin en soi, mais a pour but de renseigner les intéressés de façon complète sur la construction projetée. Les défauts dont cette procédure 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 (AC.2017.0280 précité). Or la recourante a eu connaissance des travaux litigieux, plans à l'appui, dès le mois de mars 2018. Elle était dès lors en mesure d'apprécier la nature des travaux prévus dans le local et qui ont ensuite fait l'objet de la dispense d'enquête publique de l'autorité intimée. L'absence d'enquête publique ne l'a dès lors pas empêchée d'être informée des travaux litigieux, cas échéant de les contester. A la lumière de ce qui précède, il n'y a pas lieu de remettre en question la procédure suivie par la Municipalité et la décision attaquée peut être confirmée.

E. 3

Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté, sans qu'il soit nécessaire de compléter le dossier par les mesures d'instruction requises par la recourante. Il n'y a pas non plus lieu de suspendre la procédure (art. 25 LPA-VD): quand bien même une procédure de médiation semble avoir été entreprise par la copropriété, la suspension de la présente cause n'aurait été envisageable qu'avec l'accord exprès des autres parties, en particulier le constructeur. Un tel accord n'est pas allégué en l'espèce. Succombant, la recourante doit supporter les frais judiciaires, ainsi que des dépens en faveur de l'autorité intimée et du constructeur, qui ont procédé avec l'assistance d'un avocat (art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD).