

## **VD\_OMNI AC.2019.0117 vom 3. Oktober 2019**

VD Tribunal cantonal, 2019-10-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2019.0117](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2019.0117)

FR: VD\_OMNI AC.2019.0117 du 3 octobre 2019

IT: VD\_OMNI AC.2019.0117 del 3 ottobre 2019

### **Regeste**

A. \_\_\_\_\_ /Municipalité d'Arzier-Le Muids | Recours contre la décision de la municipalité révoquant le permis de construire octroyé à la constructrice et contre la décision de la même autorité relative à la modification d'une mention LATC (AC.2016.0159) - reprise des causes, sous la référence AC.2019.0117, à la suite de l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_382/2017 du 16 mai 2018. - Les conditions pour admettre une révocation du permis de construire ne sont pas réalisées. La recourante peut se prévaloir en l'espèce de la présomption de sa bonne foi (art. 3 CC). La municipalité n'a pas allégué les faits pertinents permettant de renverser cette présomption. Admission du recours. Recours au TF déclaré irrecevable (arrêt 1C\_574/2019 du 13 août 2020).

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Après l'arrêt AC.2018.0206 du 12 avril 2019, il incombe encore à la Cour de droit administratif et public de rendre une nouvelle décision sur le recours contre la décision de la municipalité du 11 novembre 2015, révoquant le permis de construire du 3 février 2014, et contre la décision de la même autorité du 11 avril 2016, relative à la modification de la mention LATC. Le litige ne porte plus sur les ordres de remise en état des appartements des trois villas.

#### **E. 2**

a) Dans l'arrêt de renvoi du 16 mai 2018, le Tribunal fédéral a considéré que l'instruction devait porter sur "la question de la bonne foi des parties", cette question jouant "non seulement un rôle important dans le cadre de la révocation du permis de construire (...), mais également dans celui de la remise en état ou en conformité des villas A1 à A3, en application de l'art. 105 al. 1 LATC" (consid. 2.2). Dès lors qu'un jugement définitif a été rendu à propos de cette remise en état, seule la question de la bonne foi de la recourante doit être tranchée. Il faut relever que si, à ce stade, la preuve de la mauvaise foi des acquéreurs pouvait être apportée, on ne devrait pas nécessairement en déduire a contrario, que la recourante était de bonne foi. Théoriquement, il ne serait pas exclu que, dans une telle situation, tous les intéressés à l'opération immobilière (vendeur du bien-fonds, promoteur, acquéreurs) conviennent d'affecter à l'habitation des locaux non habitables d'après le permis de construire, en assumant collectivement de ne pas respecter la décision de la municipalité. En d'autres termes, compléter l'instruction pour déterminer si, à propos de l'aménagement des locaux litigieux, les acquéreurs des six appartements étaient ou non de bonne foi, lorsqu'ils ont acquis leurs lots de PPE ou lorsque les travaux ont été ordonnés, ne permettrait pas d'établir un fait décisif ou pertinent. La bonne foi de la recourante, à savoir celle de ses organes, doit être appréciée dans le cadre fixé par l'art. 3 al. 1 CC, qui est une règle générale valable aussi en droit public. En l'occurrence, la recourante invoque sa bonne

foi. Elle a vendu les immeubles avant l'achèvement des travaux de construction et on ne pouvait pas exiger d'elle, après le transfert de propriété, qu'elle surveille l'aménagement des combles et des espaces de rangement du rez-de-chaussée. Au moment où les pièces litigieuses ont été effectivement équipées pour un usage d'habitation (revêtement de sols, pose de mobilier de salle de bain dans les buanderies, etc.), la recourante n'était plus le maître de l'ouvrage et on ne pouvait plus exiger d'elle qu'elle fût attentive à l'exécution de ces travaux (cf. art. 3 al. 2 CC). Cela étant, le dépassement, sur les parcelles des villas A1, A2 et A3, de la surface brute de plancher autorisée selon le permis de construire est une irrégularité juridique et il faut apprécier, à ce stade de la procédure, la situation de la recourante (ou de ses organes) face à cette irrégularité. L'art. 3 al. 1 CC dispose que la bonne foi est présumée, lorsque la loi en fait dépendre la naissance ou les effets d'un droit. Selon la jurisprudence, l'intéressé est de bonne foi lorsqu'il agit en bonne conscience, que tout comportement malhonnête ou moralement répréhensible de sa part paraît exclu. D'après cette définition large, la bonne foi consiste en ce que la conscience de l'irrégularité juridique fait défaut malgré un vice juridique; il y a absence de conscience de l'irrégularité juridique non seulement lorsque l'intéressé ignore qu'il y a un vice juridique, mais également lorsqu'il le sait, mais n'agit pas en ayant conscience de faire quelque chose de répréhensible. La présomption consacrée à l'art. 3 al. 1 CC dispense la personne qui se prévaut de sa bonne foi de la prouver. La partie adverse peut combattre cette présomption en apportant la preuve du contraire, c'est-à-dire en établissant que l'intéressé était de mauvaise foi. Cette preuve vise un fait interne qui ne peut être établi qu'à partir de circonstances extérieures, par exemple une communication faite à l'intéressé (cf. ATF 143 III 653 consid. 4.3.3 et les références). b) Dans la présente procédure, la partie adverse – à savoir la municipalité – n'a allégué aucun fait dont on pourrait déduire une absence de bonne foi de la recourante. Elle a proposé l'audition de témoins, après l'arrêt du Tribunal fédéral, sans préciser quelles circonstances pourraient être prouvées par témoignage. La recourante fait valoir en substance que les contrats de vente se référaient clairement au permis de construire, à propos de l'aménagement des villas, et que les documents établis par un tiers dans le cadre de la promotion immobilière, évoquant des surfaces habitables plus importantes, n'étaient pas contractuels, en d'autres termes qu'ils ne la liaient pas en tant que venderesse. La municipalité ne prétend pas, dans ses écritures, que l'administrateur de la recourante, voire un autre représentant, auraient établi d'autres documents ou se seraient exprimés différemment dans d'autres circonstances. La décision par laquelle le permis de construire a été révoqué mentionne des éléments objectifs – des locaux initialement prévus comme non habitables ont été transformés et voués à l'habitation sans autorisation – et en déduit en quelque sorte qu'il faut opérer une correction ou compensation sur la parcelle n° 296. Dans cette décision, il n'est en aucune façon reproché à la recourante d'être de mauvaise foi. La question de la bonne foi de la recourante n'a pas été traitée dans l'arrêt de la CDAP du 15 juin 2017, car elle n'avait pas été considérée comme décisive. Or, après l'arrêt de renvoi du Tribunal fédéral, il faut examiner si la présomption de bonne foi est combattue de manière efficace par la municipalité. Tel n'est pas le cas car, dans toutes ses écritures, l'autorité intimée a invoqué la nécessité objective de garantir en définitive un taux d'utilisation du sol conforme au règlement communal dans les limites de l'ancienne parcelle n° 296; elle a du reste précisé que la question n'était pas, pour elle, de savoir qui était responsable de l'aménagement de surfaces inhabitables (réponse du 21 avril 2016; cf. supra, let. I). L'offre de preuves de la municipalité, à savoir l'audition de 8 témoins - les ancien et actuel administrateurs de la recourante, l'architecte du projet, un courtier, le propriétaire

d'un lot de PPE litigieux, deux employés du service technique intercommunal et un ancien syndic de la commune -, n'est pas présentée en lien avec des allégués précis, destinés à faire échec à la présomption de bonne foi. Dans cette situation, on ne saurait attendre du juge administratif qu'il recherche, en interrogeant les témoins à propos de faits non allégués, dans quelles circonstances une éventuelle déclaration orale, un document ne figurant pas au dossier ou tout autre élément inconnu permettrait de prouver la mauvaise foi de la recourante. En somme, dès lors que la révocation du permis de construire présuppose le renversement de la présomption de bonne foi de la recourante, il incombe à la partie qui se prévaut de l'irrégularité – en l'occurrence la municipalité – d'alléguer les faits pertinents. Sinon, c'est-à-dire si le juge administratif devait rechercher d'office les circonstances ou faits propres à établir la mauvaise foi de la bénéficiaire du permis de construire, cette présomption n'aurait pratiquement plus de portée. Aussi faut-il considérer, en l'espèce, que la recourante peut se prévaloir de sa bonne foi dans le cadre de la révocation du permis de construire. Compte tenu de cet élément, l'intérêt à la sécurité juridique (cf. consid. 2.2. de l'arrêt de renvoi du TF) doit l'emporter, étant donné que le permis de construire est en tant que tel conforme au droit (cf. supra, faits, let. F). Même si l'arrêt de renvoi du TF n'a pas formellement annulé l'arrêt de la CDAP du 15 juin 2017, qui confirmait toutes les décisions de la municipalité dans cette affaire, il faut l'interpréter dans ce sens que la décision de révocation du permis de construire du 11 novembre 2015 peut et doit être annulée à ce stade (cf. arrêt AC.2018.0206 du 12 avril 2019, consid. 1). Il en va de même de la décision du 11 avril 2016 relative à la modification de la mention LATC, cette décision dépendant directement de la décision de révocation.

### **E. 3**

Il y a lieu également de statuer à nouveau sur les frais de la procédure de recours au Tribunal cantonal, le ch. III du dispositif de l'arrêt du 15 juin 2017 étant réputé annulé. Vu les circonstances et comme la recourante obtient finalement gain de cause, il sera renoncé à la perception d'un émolument judiciaire. La question des dépens dus aux intimés acquéreurs des appartements des trois villas ayant déjà été réglée dans l'arrêt du 12 avril 2019, il reste à statuer sur les dépens auxquels la recourante peut prétendre, vu qu'elle obtient gain de cause (art. 55 LPA-VD) – le ch. X du dispositif de l'arrêt du 15 juin 2017 étant également réputé annulé. Le montant de l'indemnité, mise à la charge de la commune, doit être arrêté à 1'500 fr., étant donné le sort des différents recours formés dans les huit causes connexes.

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