

VD_OMNI AC.2021.0280 vom 10. Mai 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-05-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2021.0280

FR: VD_OMNI AC.2021.0280 du 10 mai 2022

IT: VD_OMNI AC.2021.0280 del 10 maggio 2022

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité d'Ollon, C. _____ | Recours des opposants contre la décision de la municipalité autorisant la réhabilitation de meurtrières en façade et la création de six fenêtres sur un bâtiment voisin. - Le mur sud du bâtiment concerné n'empiète pas sur la parcelle des recourants, mais se situe à la limite de celle-ci. C'est dès lors à juste titre que la municipalité s'est contentée de la seule signature du propriétaire du bâtiment dans la demande de permis de construire (art. 108 al. 1 LATC). - Le bâtiment bénéficie de la note 4 au recensement architectural. Il ne fait l'objet d'aucune protection particulière. - Les griefs de droit privé soulevés par les recourants (violations du Code rural et foncier) sont irrecevables. - La municipalité n'a pas abusé de sa large marge d'appréciation en autorisant la création de fenêtres, notamment pour des raisons de salubrité. - Quant aux meurtrières, elles existaient déjà à l'origine de sorte que leur réhabilitation ne modifiera pas l'aspect du bâtiment. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

La décision par laquelle une municipalité lève l'opposition à un projet de construction et délivre le permis de construire peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Déposé dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 LPA-VD, le recours est intervenu en temps utile, compte tenu des fériés judiciaires. Il respecte au surplus les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD. Les recourants, qui sont copropriétaires de la parcelle n o 7494, adjacente à celle sur laquelle les travaux ont été autorisés, et qui ont formé opposition lors de l'enquête publique, ont manifestement qualité pour recourir (art. 75 LPA-VD). Il convient d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Dans un premier grief d'ordre formel, les recourants font valoir que leur droit d'être entendu a été violé, au motif que la Municipalité n'a pas suffisamment motivé sa décision au sujet de l'intégration de l'immeuble, compte tenu des modifications projetées. Ils demandent la mise en œuvre d'une inspection locale, dans le but (notamment) de corriger cette violation. a) Les parties ont le droit d'être entendues (art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 [Cst.; RS 101], art. 17 al. 2 de la Constitution du canton de Vaud du 14 avril 2003 [Cst-VD; BLV 101.01], art. 33 ss LPA-VD). Le droit d'être entendu implique notamment pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision (art. 42 let. c LPA-VD) afin que l'intéressé puisse la comprendre et l'attaquer utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Il suffit que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur

lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; ATF 138 IV 81 consid. 2.2; ATF 134 I 83 consid. 4.1). Le droit d'être entendu étant un droit de nature formelle, sa violation conduit en principe à l'annulation de la décision attaquée, indépendamment du bien-fondé matériel de celle-ci. La violation du droit d'être entendu commise en première instance peut cependant être réparée, conformément à la théorie dite de la guérison, si le justiciable a la faculté de se déterminer dans la procédure de recours, pour autant que l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen, en fait et en droit, respectivement du même pouvoir d'examen que l'autorité intimée (cf. ATF 135 I 279 consid. 2.6.1; ATF 133 I 201 consid. 2.2.; ATF 126 I 68 consid. 2; cf. art. 98 LPA-VD). La jurisprudence a toutefois précisé que la guérison était exclue lorsqu'il s'agissait d'une violation particulièrement grave des droits de la partie et qu'elle devait en tout état de cause demeurer l'exception (ATF 126 I 68 consid. 2; ATF 124 V 180 consid. 4a et les arrêts cités; cf. également, parmi d'autres, CDAP GE.2012.0126 du 20 décembre 2012; GE.2004.0184 du 25 avril 2005). Cependant, même en présence d'une grave violation du droit d'être entendu, il est exceptionnellement possible de renoncer au renvoi de la cause à l'autorité précédente lorsqu'une telle mesure apparaît vide de sens et prolongerait inutilement la procédure, au détriment de l'intérêt des parties à recevoir une décision dans un délai raisonnable (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 et les références citées; CDAP AC.2020.0214 du 20 juillet 2021 consid. 2a). b) En l'occurrence, la décision contient une motivation très succincte, l'autorité ayant seulement indiqué que le projet respectait le RPPA du village de Huémoz et que la création des ouvertures n'affectait pas l'intégration du site, le reste des griefs relevant du droit privé. Cela étant, dans sa réponse du 30 septembre 2021 et ses déterminations du 8 novembre 2021, la Municipalité a complété sa motivation, indiquant notamment qu'il ne s'agissait que de permettre la création de quelques ouvertures de dimensions modestes et de réhabiliter les meurtrières, ce qui ne dénaturait pas le site, relevant par ailleurs qu'elle avait déjà autorisé des ouvertures similaires, voire plus importantes. Elle a en outre indiqué que le bâtiment était recensé en note 4 et ne jouissait donc d'aucune protection particulière. La Municipalité a encore été entendue lors de l'inspection locale sur les motifs de sa décision. Les recourants ont eu largement l'occasion de s'exprimer sur la motivation ainsi complétée, lors de l'audience ainsi que du double échange d'écritures. Partant, la guérison d'une éventuelle violation du droit d'être entendu des recourants doit être admise.

E. 3

Les recourants font valoir que le mur sud de l'immeuble ECA n° 1551 est situé sur la limite de propriété avec leur parcelle n° 7494, de sorte qu'il s'agirait d'un mur mitoyen dont ils seraient copropriétaires. De ce fait, ils auraient dû co-signer la demande de permis de construire. Ils se prévalent à cet égard de l'art. 108 al. 1 LATC et des règles du droit civil (art. 648 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 [CC; RS 210] notamment sur la copropriété simple). Ils estiment que la Municipalité aurait dû se pencher sur cette question à titre préjudiciel afin que l'art. 108 al. 1 LATC puisse être appliqué correctement, ce qu'elle n'a pas fait dès lors qu'elle a estimé qu'il s'agissait d'une problématique relevant

(exclusivement) du droit privé. a) En vertu de l'art. 108 al. 1 LATC, la demande de permis de construire est adressée à la municipalité. Elle est signée par celui qui fait exécuter les travaux et, s'il s'agit de travaux à exécuter sur le fonds d'autrui, par le propriétaire du fonds. Elle indique les dérogations requises et les dispositions réglementaires sur lesquelles elles sont fondées. Selon l'art. 69 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; BLV 700.11.1) qui régit les pièces et indications à fournir avec la demande de permis de construire, la demande de permis pour une construction nouvelle doit notamment comprendre un plan de situation extrait du plan cadastral. L'art. 73 al. 1 RLATC précise que les plans, le questionnaire général et les pièces annexes sont signés par leur auteur, le propriétaire du fonds et, le cas échéant, par le promettant-acquéreur et le maître de l'ouvrage. Si les circonstances le justifient, ces derniers peuvent donner une procuration au mandataire. Celle-ci doit être jointe au dossier. Selon la jurisprudence, l'exigence relative à la signature par le propriétaire du fonds lorsqu'il s'agit de travaux à effectuer sur le fonds d'autrui peut se comprendre en relation avec les articles 671 ss CC; elle est une des conséquences du principe de l'accession qui veut que le droit du propriétaire s'étende à tout ce qui est incorporé au sol, dont les constructions (art. 667 al. 2 CC). La signature des plans par le propriétaire du fonds déploie des effets concrets dans le domaine du droit public. De jurisprudence constante, cette exigence n'est pas une prescription de pure forme; elle permet à la municipalité de vérifier que celui qui entreprend une construction a obtenu l'accord de celui qui a la maîtrise juridique du bien-fonds et que ce dernier consent aux travaux et à tous les effets de droit public qui en découlent le cas échéant (révision de l'estimation fiscale, taxe de raccordement, diminution des possibilités d'utilisation de l'immeuble). Indirectement, cette règle a aussi pour effet de prévenir des conflits ultérieurs de droit privé lorsqu'ils interviennent une fois les travaux achevés. Ainsi, le permis de construire doit être refusé si l'une des personnes qui doit signer les plans s'y refuse (cf. CDAP AC.2020.0299 du 5 mars 2021 consid. 2a; AC.2019.0256 du 7 septembre 2021 consid. 3; AC.2019.0175 du 19 août 2020 consid. 2d). Le vice peut toutefois être couvert par l'apposition de la signature en cours de procédure ou même par la production d'une procuration du propriétaire en faveur de l'auteur des plans (cf. CDAP AC.2020.0210 du 10 août 2021 consid. 4b/aa; AC.2017.0349 du 29 novembre 2018 consid. 6a, et les références citées). Dans un arrêt du 22 février 2019 (AC.2018.0256 consid. 1), la CDAP a jugé qu'il n'appartenait pas à la Cour d'ordonner à la municipalité de faire définir de manière incontestable la limite de propriété entre la parcelle des constructeurs et celle des recourants propriétaires de la parcelle voisine, cette question relevant du droit privé, dès lors qu'il n'était pas clair en l'occurrence de savoir si le bâtiment sis sur la parcelle des recourants empiétait sur la parcelle des constructeurs. La CDAP a en revanche précisé que cette question pourrait avoir des conséquences de droit public et une incidence sur l'octroi du permis de construire si les recourants avaient soutenu, à l'inverse, que le projet litigieux empiétait sur leur parcelle, car dans ce cas le projet impliquerait leur accord vu la teneur l'art. 108 al. 1 LATC. Dans ce dernier cas de figure, on peut s'inspirer de la jurisprudence relative à l'art. 104 al. 3 LATC, qui impose à la municipalité de s'assurer, avant l'octroi du permis de construire, que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique. Selon cette jurisprudence, en cas de doute sur l'ampleur des droits conférés par une servitude, l'autorité doit attendre que cette incertitude touchant un droit privé soit levée avant de délivrer le permis de construire. A contrario, lorsque le contenu et l'étendue de la servitude sont clairs, l'autorité saisie peut statuer sans attendre l'issue de la procédure civile (CDAP AC.2019.0270 du 17 août 2020 consid. 2b; AC.2017.0429 du 6

novembre 2018 consid. 7; AC.2011.0088 du 5 octobre 2012, consid. 2b). b) Vu la teneur de l'art. 108 al. 1 LATC et la jurisprudence susmentionnée, le projet du constructeur aurait nécessité l'accord des recourants dans l'hypothèse où la façade sud du bâtiment ECA n° 1551 empiétait sur leur parcelle. Même s'il s'agit d'une question de droit privé, elle a des implications en droit public, de sorte qu'il convient d'examiner cette question à titre préjudiciel. En l'occurrence, un plan de situation extrait du plan cadastral – établi par un géomètre breveté du bureau de géométrie officielle E. _____ – figure au dossier de la demande de permis de construire, ce conformément à l'art. 69 al. 1 RLATC. Il en ressort de manière incontestable que le bâtiment ECA n° 1551 s'inscrit intégralement à l'intérieur de la limite de la parcelle n° 7493. Il n'y a pas de raison de penser que ce plan ne répond pas aux exigences légales et réglementaires, dès lors que les extraits du Guichet cartographique cantonal ainsi que du registre des restrictions de droit public à la propriété foncière (RDPPF) confirment également ce constat. Le fait que le point-limite à l'angle sud-ouest de la parcelle 7493 soit situé environ 5 cm en retrait de la façade sud du bâtiment ECA n° 1551 n'est pas pertinent. L'agrandissement de l'extrait du cadastre (1:100) produit par le constructeur permet de constater que la limite sud de la parcelle présente effectivement un léger décrochement entre le point-limite sud-ouest et l'angle du mur, représenté sur ce plan par un petit point noir. On doit dès lors admettre que la limite parcellaire au sud n'est pas tout à fait rectiligne, et, partant, qu'elle ne traverse pas le mur du bâtiment ECA n° 1551, mais qu'elle le longe. La situation est ainsi parfaitement claire; elle ne nécessitait ni la mise en œuvre d'une expertise judiciaire telle que requise par les recourants, ni la suspension de la cause par la municipalité jusqu'à droit connu sur l'issue d'une action civile en bornage. Vu ce qui précède, c'est à juste titre que la municipalité s'est contentée de la signature du constructeur uniquement, en application de l'art. 108 al. 1 LATC.

E. 4

Lors de la transformation de bâtiments existants, la Municipalité peut autoriser une hauteur d'étage inférieure à 2,4 m.

E. 5

Les recourants invoquent encore que la distance entre les bâtiments des parcelles n os 7493 et 7494 est problématique du point de vue de la protection contre les incendies et que l'on ignore si les fenêtres peuvent ou non s'ouvrir. Ils reprochent également au constructeur de ne pas avoir apporté d'échantillons à la Municipalité s'agissant du type de fenêtres et de leur résistance au feu lors de la mise à l'enquête. Or, comme le relèvent le constructeur et la Municipalité, l'ECA a délivré son autorisation spéciale (cf. synthèse CAMAC du 11 mars 2021) et approuvé les plans de protection incendie avant la mise à l'enquête, compte tenu des points complémentaires. A cet égard, l'autorisation prévoit expressément que " sans autre justificatif, tous les vitrages coupe-feu (prévus en raison de distances de sécurité insuffisantes entre bâtiments) doivent être fixes ". Il est encore précisé dans l'autorisation spéciale que les prescriptions de protection incendie de l'Association des établissements cantonaux d'assurance contre les incendies (AEAI), édition 2015, doivent être appliquées. Ainsi, les mesures nécessaires ont été prévues et devront être appliquées par le constructeur s'agissant de la sécurité des ouvertures. Le grief des recourants est dès lors mal fondé.

E. 6

Il s'ensuit que le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Succombant, les recourants supporteront les frais de la cause et n'ont pas droit à des dépens. Ils verseront en

outre des dépens à la Commune d'Ollon et au constructeur, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD).

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