

VD_OMNI AC.2023.0311 vom 26. Juni 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-06-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2023.0311

FR: VD_OMNI AC.2023.0311 du 26 juin 2024

IT: VD_OMNI AC.2023.0311 del 26 giugno 2024

Regeste

A. _____/Municipalité d'Essertines-sur-Rolle, B. _____, C. _____ | Le refus du permis de construire, motif pris d'une obligation civile (convention entre voisins au sujet de l'emplacement d'une piscine), est contraire au droit. Admission du recours et renvoi de la cause à la municipalité pour qu'elle détermine si le projet est conforme aux prescriptions légales et réglementaires du droit public des constructions.

Erwägungen

E. 1

La décision par laquelle une municipalité refuse de délivrer le permis de construire (art. 103 ss de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; BLV 700.11]) peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Déposé en temps utile (art. 95 LPA-VD), le recours respecte en outre les exigences légales de motivation (art. 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). En tant que destinataire de la décision attaquée, qui refuse la délivrance du permis de construire requis pour son projet, le constructeur a manifestement la qualité pour recourir (cf. art. 75 al. 1 let. a LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Il y a donc lieu d'entrer en matière.

E. 2

Il convient d'examiner si c'est à bon droit que la municipalité a refusé de délivrer le permis de construire requis, au motif que le projet litigieux contrevient à une convention de droit privé produite par les opposants. a) Par le permis de construire, l'autorité compétente vérifie la conformité du projet à l'affectation de la zone et aux règles de construction qui régissent celle-ci. Il s'agit d'une autorisation ordinaire à laquelle le requérant a droit s'il satisfait aux conditions légales. L'objet d'un permis de construire est de constater que le projet de construction respecte le droit public (ATF 119 Ib 222 consid. 3a; TF 1A.202/2006 du 10 septembre 2007 consid. 4). C'est ce que la LATC exprime à son art. 104 al. 1, en disposant qu'avant de délivrer le permis, la municipalité s'assure que le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires et aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration. Il n'incombe pas à la municipalité de vérifier si, au surplus, le projet qui lui est soumis respecte d'éventuelles obligations civiles du constructeur à l'égard de tiers (CDAP AC.2014.0396 du 24 mars 2015 consid. 2b in: RDAF 2016 I 148 s.; cf. ég. Zufferey, Droit public de la construction, Berne 2024, n o 79). b) A l'appui de son refus, l'autorité intimée invoque un accord passé en 2008 par les (anciens) propriétaires voisins dont découlerait l'interdiction, pour le recourant, de réaliser une piscine à cet emplacement. Ce faisant, elle perd de vue que sa tâche n'est pas d'interpréter la convention conclue à l'occasion d'une précédente enquête publique, comme elle le fait, mais seulement d'appliquer les règles de droit public des constructions, qui sont les seules normes qu'elle a

la charge d'examiner lors de la délivrance du permis de construire. La convention litigieuse, de nature civile, a manifestement pour but de régler les rapports de droit du voisinage entre ses différentes parties. On ne saurait lui reconnaître quelque portée dans la procédure d'autorisation de construire. Tout au plus fait-elle naître entre les propriétaires concernés des droits et obligations personnels, relevant du droit privé et dont le juge civil a à connaître; elle ne saurait être examinée à titre préjudiciel par l'autorité intimée et la CDAP. Le permis de construire, s'il doit le cas échéant être délivré, le sera de toute manière sous réserve des droits des tiers, ces derniers pouvant les faire valoir, s'ils l'estiment opportun, devant la juridiction civile. On peut au demeurant se demander si l'ajout, dans le permis de construire de 2008, d'une condition particulière tendant au respect d'une convention privée était conforme au droit public (cf. à ce sujet Zufferey, op. cit. , n o 76, l'auteur retenant que l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation n'est pas censée régler au moyen de clauses accessoires de sa décision des litiges qui relèvent du droit privé). Il s'ensuit que le refus du permis de construire, motif pris d'une obligation civile, est contraire au droit. En conséquence, il convient de renvoyer la cause à la municipalité pour qu'elle détermine si le projet est conforme aux prescriptions légales et réglementaires du droit public des constructions, et, le cas échéant, délivre l'autorisation de construire requise. c) Vu le sort du recours, il n'y a pas lieu de tenir une inspection locale ou une audience de débats, comme le requiert le recourant.

E. 3

Le considérant qui précède conduit à l'admission du recours. Cela entraîne l'annulation de la décision attaquée et le renvoi de la cause à l'autorité municipale pour nouvelle décision. Un émolument judiciaire sera mis à la charge des opposants, qui ont conclu, dans la présente procédure, au rejet du recours, et qui succombent (art. 49 LPA-VD). Ceux-ci supporteront également une indemnité de dépens en faveur du recourant, qui a procédé avec l'aide d'une avocate (art. 55 LPA-VD).

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