

VD_OMNI AC.2024.0003 vom 14. Mai 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-05-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2024.0003

FR: VD_OMNI AC.2024.0003 du 14 mai 2024

IT: VD_OMNI AC.2024.0003 del 14 maggio 2024

Regeste

A. _____/Municipalité de Pully, B. _____ | Décision délivrant un permis de construire régularisant des travaux effectués sans autorisation. Recours d'un ccopropriétaire. La municipalité pouvait se limiter dans le cadre de l'application de l'art. 108 al. 1 LATC à vérifier que les plans étaient bien signés par l'administratrice de la PPE (consid. 3). Rejet des griefs relatifs aux risques pour la solidité du bâtiment (consid. 4) et au diagnostic amiante avant travaux (consid. 5). Rejet du recours.

Erwägungen

E. 1

La décision attaquée qui délivre le permis de construire est susceptible d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 et ss la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Le présent recours a été déposé en temps utile et il respecte les exigences légales de motivation (art. 76, 77 et 79 LPA-VD ; par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). La qualité pour recourir est définie à l'art. 75 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD): elle est reconnue à toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (art. 75 let. a LPA-VD). Le propriétaire d'un bien-fonds directement voisin a en principe qualité pour recourir. Ces conditions sont remplies dans le cas d'espèce pour le recourant, qui est propriétaire du lot 1 de la PPE et qui se plaint de travaux entrepris à l'intérieur du lot 2 de la PPE, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le recours.

E. 2

Le recourant reproche à la municipalité d'avoir dispensé de l'enquête publique le projet litigieux. Il y voit une violation de son droit d'être entendu. a) Selon l'art. 111 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC ; RSV 700.11), la municipalité peut dispenser de l'enquête publique les projets de minime importance. S'agissant de travaux de rénovation et de transformations à l'intérieur d'un appartement, on peut admettre que de tels travaux, bien que soumis à autorisation, puissent être dispensés d'enquête publique. Quoi qu'il en soit, selon la jurisprudence, l'enquête publique n'est pas une fin en soi ; des irrégularités dans la procédure de mise à l'enquête ne sont susceptibles d'affecter la validité d'un permis de construire que si elles ont été de nature à gêner les tiers dans l'exercice de leurs droits ou qu'elles n'ont pas permis de se faire une idée précise, claire et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de police des constructions (cf. arrêts AC.2016.0371 du 19 avril 2017 consid. 4c, AC.2015.0305 du 26 octobre 2016 consid. 3a, AC.2015.0164 du 11 juillet 2016 consid. 5a/bb et les références citées). Lorsque les travaux, réglementaires, ont été effectués sans enquête publique, il ne se justifie pas nécessairement de les soumettre après coup à une telle

enquête, quand cette mesure apparaît inutile à la sauvegarde des intérêts des tiers et n'est pas susceptible d'apporter d'éléments nouveaux (cf. notamment RDAF 1993 p. 225). En l'occurrence, l'absence d'enquête publique n'a pas gêné le recourant dans l'exercice de ses droits. Au contraire, le recourant, qui a pu prendre connaissance du dossier de régularisation, a eu l'occasion de s'exprimer sur les travaux litigieux dans le cadre d'un double échange d'écritures. Par conséquent, pour l'exercice de son droit d'être entendu, une mise à l'enquête publique a posteriori n'aurait rien changé. En outre, quoi qu'il en dise, le recourant ne peut pas soutenir, au vu du dossier de régularisation contenant les plans d'architecte et différents documents, que l'absence d'enquête l'aurait empêché de se faire une idée précise, claire et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de police des constructions. Preuve en est que le recourant a pu déposer un mémoire de recours (de 16 pages) et une réplique (de 12 pages) en expliquant de manière détaillée les raisons pour lesquels il estimait que le permis de construire devait être annulé. Le grief lié à la dispense d'enquête publique est donc mal fondé. b) C'est également à tort que le recourant se plaint d'une violation de son droit d'être entendu, dans la mesure où il n'aurait eu accès à certains documents qu'au cours de la présente procédure de recours, au moment du dépôt du mémoire réponse de la constructrice, soit le 21 février 2024. En effet, l'éventuel vice de procédure peut être considéré comme guéri, du moment que le recourant a eu tout loisir de s'exprimer sur ces pièces (qui ne sont du reste pas déterminantes pour l'issue du litige) dans le cadre de sa réplique déposée le 9 avril 2024. Quant à la requête tendant à ce que la municipalité soit invitée à exposer les raisons pour lesquelles le document (descriptif des travaux) produit par la constructrice le 21 février 2024 (sous pièce n° 7) ne figure pas au dossier communal, elle doit être rejetée, car on ne voit pas en quoi de telles explications seraient déterminantes pour le sort du litige.

E. 3

Selon le recourant, les plans d'architecte n'auraient pas été valablement signés. Du moment que les travaux litigieux n'ont pas été dûment autorisés par l'assemblée des copropriétaires, la signature de l'administratrice de la PPE apposée sur les plans d'architecte ne vaudrait pas accord. a) A teneur de l'art. 108 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC ; BLV 700.11) , la demande de permis 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. Cette exigence est une conséquence 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. Elle tend ainsi à obtenir l'assurance que celui qui a la maîtrise juridique du fonds consent aux travaux et à tous les effets de droit public qui en découlent et elle déploie donc des effets concrets sur le plan du droit public (TF 1C_846/2013 du 4 juin 2014 et les références citées). b) S'agissant plus particulièrement du régime de la propriété par étages, l'art. 108 LATC ne précise pas dans quelle situation une transformation projetée par l'un des copropriétaires nécessite la signature des plans par les autres copropriétaires. L'autorité administrative examine alors, au regard des dispositions régissant la propriété par étages, quelles sont les personnes dont l'accord doit être recueilli pour que la construction litigieuse puisse être autorisée. A cet égard, elle se détermine à titre préjudiciel (AC.2021.0344 du

E. 6

Enfin, il n'y a pas lieu de donner suite aux mesures d'instruction requises par le recourant tendant notamment à l'audition de divers témoins, dans la mesure où ces moyens de preuve

n'apparaissent pas nécessaires ni pertinents pour statuer en toute connaissance de cause, vu le dossier et les nombreuses pièces produites par les parties. Il n'est d'ailleurs pas contesté que la constructrice a procédé au percement du mur porteur à l'intérieur de son lot PPE sans en informer le recourant.

E. 7

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours, entièrement mal fondé, doit être rejeté, ce qui entraîne la confirmation de la décision attaquée. En ce qui concerne la répartition des frais et dépens, l'art. 49 LPA-VD prévoit de mettre l'émolument de justice à la charge de la partie dont les conclusions sont rejetées, soit en l'espèce le recourant qui doivent également prendre à leur charge les dépens en faveur de la Commune de Pully et de la constructrice, qui ont agi par l'intermédiaire de mandataires professionnels (art. 55 LPA-VD).

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