

VD_OMNI AC.2024.0190 vom 26. August 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-08-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2024.0190

FR: VD_OMNI AC.2024.0190 du 26 août 2024

IT: VD_OMNI AC.2024.0190 del 26 agosto 2024

Regeste

A. _____/Municipalité d'Echichens, B. _____, C. _____ | Construction d'une villa de deux logements accolés. Arrêt volontaire des travaux de l'un des logements (lot B1) en raison d'un conflit de droit privé entre un mandataire et le constructeur et poursuite de la construction de l'autre logement (lot B2). Refus de la municipalité d'ordonner l'arrêt des travaux du lot B1 confirmé sur recours. Il n'appartient pas à la municipalité de s'immiscer dans la gestion du chantier en termes d'agenda, de choix des mandataires ou des matériaux à défaut d'indices que la construction en cours ne soit pas conforme à l'autorisation de construire délivrée.

Erwägungen

E. 1

a) L'objet de la contestation est une décision administrative par laquelle la municipalité a refusé de prononcer l'arrêt des travaux. Une décision ordonnant la suspension de travaux peut revêtir un caractère final ou incident selon qu'elle s'inscrit ou non dans le cadre d'une procédure de permis de construire ou de régularisation (arrêt TF 1C_40/2022 du 20 avril 2022; 1C_374/2012 du 19 octobre 2012 consid. 2; CDAP AC.2023.0380 du 19 février 2024 consid. 4a; cf. é.g. Zufferey, Droit public de la construction, Berne 2024, n o 1002). En l'occurrence, la décision de la municipalité de refuser l'arrêt des travaux ne s'inscrit pas dans une procédure d'autorisation de construire pendante. La municipalité n'a, à ce stade tout au moins, pas requis des constructeurs qu'ils engagent une telle procédure. Dans ces conditions, la décision attaquée ne revêt pas manifestement un caractère incident nécessitant le respect des conditions alternatives de l'art. 74 al. 4 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Quoi qu'il en soit, cette question souffre de rester indécise au vu du sort du recours. b) Selon l'art. 75 let. a LPA-VD, a qualité pour former recours 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. En l'espèce, la recourante est copropriétaire de la parcelle concernée par la décision de la municipalité. Dès lors qu'elle prétend que l'absence d'arrêt du chantier pourrait avoir un impact sur les travaux qu'elle entend elle-même entreprendre sur cette parcelle, qui seraient rendus plus difficiles et plus coûteux, elle dispose d'un intérêt digne de protection à recourir. c) Le recours a été interjeté dans le délai de trente jours dès la notification de la décision par la destinataire de la décision entreprise qui a pris part à la procédure devant l'autorité précédente (art. 75 al. 1 let. a, 92, 95 et 99 LPA-VD). Le recours satisfait en outre aux autres conditions formelles de recevabilité (art. 79 LPA-VD).

E. 2

Le recours porte sur la question de savoir si c'est à bon droit que la municipalité a refusé de prononcer l'arrêt des travaux sur la parcelle litigieuse. a) L'art. 105 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11) permet à l'autorité de faire suspendre et, le cas échéant, supprimer ou modifier les travaux non conformes aux prescriptions légales et réglementaires. Cette disposition vise essentiellement la mise en conformité d'une construction non réglementaire, ou la démolition d'une telle construction et la remise en état d'un terrain, ou encore la suspension de travaux non réglementaires pour éviter que le propriétaire puisse se prévaloir d'une situation acquise, à savoir quand les travaux n'ont pas été autorisés (AC.2013.0340 du 9 juin 2015 consid. 1; Bovay/Didisheim/ Sulliger/Thonney, Droit fédéral et vaudois de la construction, 4^{ème} éd., Bâle 2010, note ad art. 127 LATC). L'art. 127 LATC, qui prévoit que la municipalité ordonne la suspension des travaux dont l'exécution n'est pas conforme aux plans approuvés, aux prescriptions légales et réglementaires ou aux règles de l'art de construire, se rapporte plus spécifiquement aux devoirs de la municipalité dans la phase d'exécution des travaux consécutive à la délivrance d'un permis de construire. Selon la jurisprudence, la suspension est en quelque sorte une décision de mesure provisionnelle. L'autorité n'a pas à examiner d'emblée, en détail, si les travaux en cause sont ou non réglementaires: pour une telle décision, provisoire, il suffit de procéder à un examen rapide de la situation. L'autorité peut la prendre à tout stade des travaux, mais avant que l'avancement de ceux-ci n'ait créé un état de fait irréversible ou sur lequel on ne pourrait revenir qu'à grand frais, dès qu'il lui apparaît que les travaux n'ont pas été autorisés ou ne sont pas conformes aux plans approuvés (AC.2023.0394 du 12 décembre 2023; AC.2021.0177 du 6 septembre 2021 consid. 3a). En cas d'ordre de remise en état, sur la base de l'art. 105 LATC, il convient d'examiner la situation au regard des principes généraux du droit administratif et en particulier du principe de proportionnalité et celui de la bonne foi (cf. AC.2020.0285 du 8 juillet 2021 consid. 3c/aa et les références citées). b) La recourante estime que la poursuite des seuls travaux du lot B2 correspondant à une seule moitié du bâtiment contrevient aux plans d'enquête et au permis de construire. Poursuivre les travaux conduirait à construire une façade borne et une demie-toiture. Il ne serait pas possible de construire le bâtiment à moitié dans le respect des règles de l'art au motif que le mur mitoyen ne serait pas assez solide tel que prévu dans le permis de construire. La construction deviendrait non conforme s'agissant des panneaux solaires posés sur une moitié de toit et du label Minergie, ainsi que des drainages périphériques prévus, qui ne pourraient être réalisés. La recourante en déduit également que les constructeurs devraient demander un nouveau permis de construire (art. 109 LATC) ou procéder à tout le moins à une enquête complémentaire (art. 72b du règlement du 4 décembre 1985 d'application de la LATC [RLATC; BLV 700.11.1]) avant d'être autorisés à poursuivre les travaux. b) Il convient d'emblée de préciser que les travaux entrepris s'inscrivent dans le cadre d'un permis de construire en force et tendent à réaliser une construction dûment autorisée par la municipalité. Il n'est dès lors pas question d'une violation de l'art. 103 al. 1 LATC, qui prévoit qu'aucun travail de construction ne peut être exécuté avant d'avoir été autorisé. Il ne s'agit pas ici de construire un bâtiment différent de celui qui a été autorisé par le permis de construire du 11 juillet 2022, mais uniquement de le construire en phases successives. Rien au dossier n'indique que les constructeurs ne feraient pas le nécessaire pour bâtir au plus près de l'autorisation de construire octroyée. La recourante a elle-même déclaré dans son recours qu'elle comptait bien réaliser les travaux tels qu'autorisés mais qu'elle était à la recherche d'une nouvelle entreprise de construction. Il en résulte que le lot B2 n'a pas

vocation à devenir une construction isolée, mais qu'il sera complété dans un proche avenir par la partie correspondant au lot de la recourante. Du point de vue de la police des constructions, le fait que la structure composant l'ossature de la maison soit en béton ou en bois n'a pas d'incidence sur la conformité du bâtiment au permis de construire; cela ne modifie en effet pas l'aspect général de l'édifice. L'ossature bois répond aussi aux exigences du standard Minergie, une certification provisoire ayant été délivrée le 6 novembre 2023. Il appert donc que l'on est uniquement en présence d'une question de gestion temporelle des travaux et non d'un problème de non conformité de ceux-ci au droit public de la construction. Il n'appartient pas à la municipalité de s'immiscer dans la gestion du chantier pour régler un litige qui relève du droit privé, que ce soit au sujet de l'agenda des travaux ou du choix des mandataires et des matériaux, ce pour autant que la construction telle qu'elle sera finalement édiflée corresponde au permis de construire délivré, ce qui semble le cas en l'espèce. La construction de la maison en deux étapes entraînera une nécessaire adaptation ponctuelle de certains éléments du bâtiment. A cet égard, les constructeurs ont par exemple exposé que le mur mitoyen serait construit uniquement sur l'emprise du lot B2 et aurait une épaisseur supérieure à celle prévue par les plans de l'autorisation de construire. La recourante a également précisé qu'elle avait déposé le 22 mai 2024 une requête de certification provisoire Minergie pour le seul lot B2. La construction partielle de la villa entraînera forcément une coupure nette dans le toit prévu, à deux pans, et, comme le relève la recourante, une redéfinition du drainage périphérique. Il s'agit toutefois là d'aménagements provisoires. Ces adaptations ont été identifiées par les constructeurs, qui ont entrepris spontanément les démarches utiles à la sécurité et la conformité de la construction provisoire. Elles ne justifient pas à elles seules l'arrêt du chantier, la gestion administrative de ces aspects pouvant être menée en parallèle à la poursuite des travaux. Il appartient à la municipalité de définir dans quelle mesure elle estime que ces éléments doivent faire l'objet d'une autorisation complémentaire provisoire et la procédure qui doit être suivie. Ce point n'est toutefois pas l'objet de la décision attaquée, qui se contente de statuer sur une requête d'arrêt des travaux.

E. 3

La recourante se prévaut des art. 25 et 30 RPE. L'art 30 RPE prévoit que la municipalité peut autoriser la construction de deux villas mitoyennes, d'un appartement chacune, sur une parcelle de 800 m² ; les deux villas devront alors être bâties simultanément et s'harmoniser dans leur style. Cette disposition concerne la construction de villas mitoyennes et les exigences réduites posées à la taille des parcelles concernées dans un tel cas. Elle ne trouve pas application en l'espèce. La maison litigieuse a manifestement été autorisée en tant que villa unique de deux appartements (caractérisée ici notamment par un sas d'entrée en commun et un local technique partagé) au sens de l'art. 23 RPE et se trouve d'ailleurs sur une seule parcelle respectant la surface minimale de 1000 m² (voir art. 26 RPE). Quant à l'art. 25 RPE, qui prohibe l'ordre non contigu, on ne perçoit pas ce que la recourante entend en tirer. Il n'est pas question ici de construire deux bâtiments distincts accolés sur une même parcelle, mais bien une villa de deux logements.

E. 4

La recourante déclare s'opposer fermement à toute intervention constructive sur son lot et sur les parties communes. Elle estime qu'elle n'a jamais autorisé les travaux de la villa B2 sur la parcelle de base et que sa signature fait défaut sur les plans, en violation de l'art. 108 LATC. La poursuite des travaux violerait ainsi son droit de propriété. L'art. 108 al. 1 LATC

prévoit que la demande de permis doit être 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. La jurisprudence a déjà précisé que cette disposition n'était pas une prescription de pure forme et que le permis de construire devait être refusé si l'une des personnes qui doit signer les plans s'y refuse (cf. AC.2019.0175 du 19 août 2020 consid. 2d; AC.2019.0030 du 10 juillet 2019 consid. 2a). Cette disposition est applicable dans le cadre de la procédure de délivrance du permis de construire. En l'occurrence, les plans et les documents soumis à l'enquête publique dans le cadre du dossier CAMAC 208779 ont été dûment signés par le propriétaire de l'époque de la parcelle n o 96, de laquelle le bien-fonds n o 3730 est issu. Le permis de construire, qui date du 11 juillet 2022, est antérieur à l'acquisition de sa parcelle par la recourante. L'autorisation de construire délivrée respecte donc bien les conditions de l'art. 108 LATC. La loi ne pose pas une telle exigence au stade de l'établissement des plans d'exécution des travaux. A ce stade, le règlement des rapports entre les copropriétaires est régi uniquement par les dispositions de droit privé. Il en est de même des questions liées à l'empiètement sur le fonds d'autrui ou sur les parties communes/exclusives du propriétaire d'étage. Ces aspects relevant du droit civil, ils sortent de la compétence de la présente Cour.

E. 5

La recourante soutient encore que la municipalité aurait procédé à une constatation inexacte des faits et invoque à cet effet l'art. 76 al. 1 let. b LPA-VD. A la lecture de la décision attaquée, il ne semble pas que la municipalité ait méconnu le fait que la demande de la recourante portait sur l'arrêt des travaux du lot B2. Le titre de la décision se réfère expressément à la "villa B" dans son intégralité. La municipalité s'est simplement contentée de prendre note, en fin de décision, de la suspension volontaire des travaux sur le lot B1. Quant à la mention du respect du standard Minergie, on comprend de la décision que la municipalité se référait au fait que la modification de la structure (bois versus béton) restait conforme au standard Minergie et la maison projetée conforme au permis de construire délivré. A ce sujet, la villa est effectivement au bénéfice d'un certificat de conformité provisoire. Le grief de constatation inexacte des faits doit partant être rejeté.

E. 6

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours, dans la mesure de sa recevabilité, et à la confirmation de la décision attaquée, aux frais de la recourante, qui succombe (art. 49 al. 1 LPA-VD). La recourante versera des dépens à la municipalité et aux constructeurs, qui ont procédé avec l'aide d'un avocat (art. 55 al. 1 et 2 LPA-VD).

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