

VD_OMNI AC.2024.0226 vom 25. Februar 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-02-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2024.0226

FR: VD_OMNI AC.2024.0226 du 25 février 2025

IT: VD_OMNI AC.2024.0226 del 25 febbraio 2025

Regeste

A. _____/Municipalité de Bercher | Recours du propriétaire constructeur contre une condition spéciale intégrée au permis de construire complémentaire que lui a délivré la municipalité, à savoir l'inscription au registre foncier d'une restriction de droit public à la propriété foncière au sens des art. 962 CC et 129 al. 1 ORF de telle façon que les places de parc réalisées sur sa parcelle soient à l'usage exclusif des habitants des appartements de l'immeuble sis sur la parcelle, à raison de 2 places par appartement. Rejet du grief de tardiveté du recours invoqué par la municipalité (consid. 1). L'art. 151 du RPGA communal, qui impose la réalisation d'un certain nombre de places de stationnement lors de la construction d'un nouveau bâtiment ou l'agrandissement d'un bâtiment existant, ne constitue pas une base légale suffisante pour permettre à l'autorité communale d'interdire aux propriétaires de biens-fonds de disposer des places de parc que leurs locataires renonceraient volontairement à utiliser durablement (consid. 2). En conséquence, admission du recours et réforme de la décision attaquée en ce sens que la condition litigieuse est supprimée.

Erwägungen

E. 1

La décision par laquelle une municipalité lève les oppositions 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). Le Tribunal cantonal examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis. a) La Municipalité conclut principalement à l'irrecevabilité du recours, en faisant valoir que celui-ci aurait été déposé tardivement. Pour sa part, le recourant soutient en substance que l'autorité intimée n'aurait pas communiqué valablement sa décision, en envoyant celle-ci à lui directement et pas à l'avocat qui le représentait. aa) Le recours au Tribunal cantonal s'exerce dans les 30 jours dès la notification de la décision ou du jugement attaqués (art. 95 LPA-VD). Selon l'art. 44 LPA-VD, les décisions sont en principe notifiées à leurs destinataires sous pli recommandé ou par acte judiciaire (al. 1). Si les circonstances l'exigent, notamment lors de décisions rendues en grand nombre, l'autorité peut notifier ses décisions sous pli simple ou sous une autre forme. La notification doit dans tous les cas intervenir par écrit (al. 2). Les délais fixés en jours commencent à courir le lendemain du jour de leur communication ou de l'événement qui les déclenche (art. 19 al. 1 LPA-VD). Lorsqu'un délai échoit un samedi, un dimanche ou un jour férié, son échéance est reportée au jour ouvrable suivant (art. 19 al. 2 LPA-VD). Le délai est réputé observé lorsque l'écrit est remis à l'autorité, à un bureau de poste suisse ou à une représentation diplomatique ou consulaire suisse, au plus tard le dernier jour du délai (art. 20 al. 1 LPA-VD). bb) De jurisprudence constante, le fardeau de la preuve de la notification d'un

acte et de la date de celle ■ ci incombe en principe à l'autorité qui entend en tirer une conséquence juridique. L'autorité supporte donc les conséquences de l'absence de preuve en ce sens que si la notification ou sa date sont contestées et qu'il existe effectivement un doute à ce sujet, il y a lieu de se fonder sur les déclarations du destinataire de l'envoi. La preuve de la notification peut néanmoins résulter d'autres indices ou de l'ensemble des circonstances, par exemple d'un échange de correspondances ultérieur ou du comportement du destinataire (ATF 142 IV 125 consid. 4.3 et les arrêts cités). L'autorité qui entend se prémunir contre le risque d'échec de la preuve de la notification doit ainsi communiquer ses actes judiciaires sous pli recommandé avec accusé de réception (Tribunal fédéral [TF], arrêt 2C_761/2021 du 14 juillet 2022 consid. 2.2 et les arrêts cités). Suivant un principe général du droit administratif déduit de l'art. 9 de la Constitution fédérale suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) protégeant la bonne foi du citoyen dans ses relations avec l'Etat, l'absence de notification ou la notification irrégulière d'une décision ne peut entraîner aucun préjudice pour les parties (TF 1C_268/2021 du 26 novembre 2021 consid. 2.1; 1D_16/2016 du 14 novembre 2016 consid. 3.1; 1C_15/2016 du 1^{er} septembre 2016 consid. 2.2 et 1C_316/2010 du 7 décembre 2010). Une telle décision ne lie en principe pas les parties dont la protection est toutefois suffisamment garantie lorsque la notification irrégulière atteint son but malgré l'irrégularité (TF 8C_130/2014 du 22 janvier 2015 consid. 2.3.2 publié in SJ 2015 I 293). En l'absence de notification ou en présence d'une notification irrégulière, la décision concernée n'est pas nulle, mais simplement inopposable à ceux qui auraient dû en être les destinataires, sous réserve du respect des règles de la bonne foi (ATF 132 I 249 consid. 6; TF 1C_174/2016 du 24 août 2016 consid. 2.3 et les références citées). Il y a lieu d'examiner, d'après les circonstances du cas concret, si les parties intéressées ont réellement été induites en erreur par l'irrégularité de la notification et ont, de ce fait, subi un préjudice. Il convient à cet égard de s'en tenir aux règles de la bonne foi qui imposent une limite à l'invocation du vice de forme (ATF 122 I 97 consid. 3a/aa; TF 2C_1010/2020 du 26 février 2021 consid. 4.3). cc) En l'espèce, il ressort des pièces au dossier que l'avocat du recourant ■ qui avait déjà représenté ce dernier auprès de l'autorité intimée dans le cadre de la demande initiale de permis de construire (cf. dossier n° ***** produit par la Municipalité) ■, avait rappelé à l'autorité intimée dans une lettre du 21 mars 2024 qu'il agissait en qualité de représentant de l'intéressé, et l'avait en outre informée dans une lettre du 10 avril suivant que le recourant " sera [it] indisponible très vraisemblablement jusqu'à la fin du mois de mai 2024 " (pièces figurant au dossier ***** produit par la Municipalité, ci-après: le dossier de la Municipalité). Or, il n'est pas contesté que, le 2 mai 2024, l'autorité intimée a adressé par courrier recommandé directement au recourant la décision du 31 octobre 2023 attaquée avec une lettre d'accompagnement, et qu'elle a envoyé parallèlement à l'avocat du recourant sous pli simple une copie de cette lettre d'accompagnement, mais sans la décision elle-même. Non réclamé, l'envoi recommandé adressé au recourant a ensuite été retourné à l'autorité intimée par les services postaux. Au vu des circonstances décrites ci-dessus, force est de constater que la décision du 31 octobre 2023 n'a pas été valablement notifiée à son destinataire. Tout d'abord, elle n'a pas été transmise à l'avocat du recourant, alors qu'elle aurait dû lui être principalement adressée en sa qualité de représentant officiel de l'intéressé. Ensuite, elle a été envoyée uniquement au recourant, alors que l'autorité intimée avait été dûment informée de l'indisponibilité de celui-ci à cette période, ce qui contrevient au principe de la bonne foi que les organes de l'Etat sont tenus de respecter dans l'exercice de leur activité et dans leurs rapports avec les administrés (art. 5 al. 3 Cst.). On ne saurait dès lors prétendre faire commencer à courir le délai de recours à partir

de ce premier envoi. Le 22 mai 2024, l'autorité intimée a renvoyé directement au recourant, en courrier "A Plus", l'envoi recommandé du

E. 2

Le recourant conteste uniquement une des conditions spéciales intégrées au permis de construire complémentaire délivré le 31 octobre 2023, à savoir celle par laquelle la Municipalité demande l'inscription au registre foncier d'une restriction de droit public à la propriété foncière au sens des art. 962 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC; RS 210) et 129 al. 1 de l'ordonnance fédérale du 23 septembre 2011 sur le registre foncier (ORF; RS 211.432.1) de telle façon que les places de parc réalisées soient à l'usage exclusif des habitants des appartements, à raison de deux places par appartement. a) Il convient d'examiner si la condition litigieuse est conforme à la garantie de la propriété dont peut se prévaloir le recourant. aa) La garantie de la propriété ancrée à l'art. 26 al. 1 Cst. n'est pas absolue. Comme tout droit fondamental, elle peut être restreinte aux conditions fixées à l'art. 36 Cst. La restriction doit ainsi reposer sur une base légale, soit une loi au sens formel si la restriction est grave (al. 1), être justifiée par un intérêt public (al. 2) et respecter le principe de la proportionnalité (al. 3). Ce dernier exige que la mesure mise en œuvre soit apte à produire les résultats escomptés (règle de l'aptitude), que celui-ci ne puisse pas être atteint par une mesure moins incisive (règle de la nécessité), et qu'il existe un rapport raisonnable entre le but visé et les intérêts publics ou privés compromis (règle de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts; ATF 146 I 157 consid. 5.4; 143 I 403 consid. 5.6.3; 141 I 20 consid. 6.2.1). bb) En droit public des constructions, comme le rappelle régulièrement la jurisprudence, le permis de construire constitue une autorisation de police qui doit être délivrée lorsque les conditions formelles et matérielles posées par le droit public sont réunies (CDAP, arrêts AC.2022.0387 du 4 septembre 2023 consid. 2a; AC.2018.0256 du 22 février 2019 consid. 1a; AC.2017.0335 du 12 avril 2018 consid. 5a). Il n'appartient dès lors pas à l'autorité municipale d'élaborer des variantes qu'elle proposerait ou imposerait au constructeur, ni de subordonner l'octroi de l'autorisation à des conditions accessoires non prévues par la loi (CDAP AC.2020.0326 du 27 janvier 2022 consid. 4d; AC.2018.0414 du 16 juillet 2019 consid. 9c/bb; AC.2015.0110 du 27 novembre 2015 consid. 2e; AC.2015.0008 du 26 juin 2015 consid. 2a et les références citées). Cela étant, comme toute décision créant des droits ou des obligations, un permis de construire peut être affecté de diverses modalités (terme, condition, charge), fixées dans des clauses accessoires (Benoît Bovay, *Le permis de construire en droit vaudois*, 2^{ème} éd., Lausanne 1988, p. 182 ss). Ce régime demeure toutefois soumis au principe de la légalité; une autorité ne peut ainsi pas joindre à sa décision des clauses accessoires que la loi ne prévoit pas (Pierre Moor/Etienne Poltier, *Droit administratif*, vol. II,

E. 3

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours et à la réforme de la décision attaquée en ce sens que la condition relative à l'inscription au registre foncier d'une restriction d'usage des places de parc réalisées à l'usage exclusif des habitants des appartements, à raison de deux places par appartement, est supprimée. La décision est confirmée pour le surplus. Au vu de l'issue du litige, les frais de la cause sont mis à la charge de la Commune de Bercher, qui succombe (art. 49 al. 1, 91 et 99 LPA-VD). En outre, la commune versera des dépens au recourant, qui a procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (art. 55 al. 1 et 2, 91 et 99 LPA-VD; art. 10 et 11 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; BLV

173.36.5.1]).

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