

Municipalité de Mies
Rue du Village 1
1295 Mies

*Communication adressée aux
destinataires mentionnés
au verso ou en annexe*

Exemplaire pour

Lausanne, le 22 décembre 2023/gle

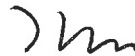
A rappeler dans toute correspondance :

AC.2023.0380 (ABR/gle)

Recours Victor VON WARTBURG c/ décision de la Municipalité de Mies du 28 septembre 2023 refusant d'ordonner l'arrêt du chantier en cours sur la parcelle n° 451, propriété de Bernard et Monika Ludy - CAMAC n° 206391

1. Une copie de la réponse des constructeurs du 15 décembre 2023 est transmise aux autres parties.
2. Le tribunal prend note des déterminations de l'autorité intimée du 20 novembre 2023.
Toutefois, l'autorité intimée n'a pas formellement répondu dans le délai qui lui a été fixé par avis du 28 novembre 2023.
3. Un nouveau délai au **12 janvier 2024** est imparti à l'autorité intimée pour déposer sa réponse au recours en 3 exemplaires accompagnée de son dossier original et complet.

La juge instructrice:

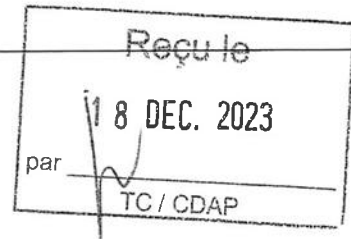


Annick Borda

Annexe mentionnée

Liste des destinataires

identité	qualité	adresse
Victor VON WARTBURG	Recourant	Maître Yasmine SÖZERMAN Avocate Avenue de la Gare 1 Case postale 1284 1001 Lausanne
Municipalité de Mies	Autorité intimée	Municipalité de Mies Rue du Village 1 1295 Mies
Bernard LUDY et consorts	Constructeurs	Maître Patricia MICHELLOD Avocate Rue Nicole 3 Case postale 1075 1260 Nyon



REPONSE

adressée à la

COUR DE DROIT ADMINISTRATIF ET PUBLIC
DU TRIBUNAL CANTONAL

par

Madame Monika LUDY et Monsieur Bernard LUDY, domiciliés Chemin Sous-Voie 28, 1295 Mies, mais faisant tous deux élection de domicile en l'Etude MSV Avocates, Rue Nicole 3, Case postale 1075, 1260 Nyon 1, et comparant par Me Patricia Michellod

Constructeurs

contre

Monsieur Victor VON WARTBURG, domicilié Husenstrasse 1, The View, 6354 Vitznau, mais faisant élection de domicile en l'Etude Reymond & Associés, Avenue de la Gare 1, Case postale 1284, 1001 Lausanne, et comparant par Me Yasmine Sözerman

Recourant

s'agissant de la décision rendue par la Municipalité de Mies en date du 28 septembre 2023 refusant d'ordonner l'arrêt du chantier en cours sur la parcelle n° 451, propriété de Bernard et Monika Ludy – CAMAC n° 206391

I. CONCLUSIONS

Madame Monika LUDY et Monsieur Bernard LUDY ont l'honneur de conclure, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il

PLAISE A LA COUR DE DROIT ADMINISTRATIF ET PUBLIC DU TRIBUNAL CANTONAL

1. Rejeter l'intégralité des conclusions prises par Monsieur Victor VON WARTBURG dans le cadre de son recours de droit administratif du 27 octobre 2023 ;
2. Condamner Monsieur Victor VON WARTBURG au versement en faveur de Madame Monika LUDY et Monsieur Bernard LUDY du montant de CHF 1'265.- avancé par les Constructeurs pour le contrôle d'implantation du garage souterrain effectué le 28 juin 2023 par le géomètre de la société Bernard Schenk SA à la demande de la Commune de Mies suite aux courriels adressés à cette dernière par le Recourant ;
3. Mettre les frais judiciaires de la procédure à la charge du Recourant ;
4. Allouer des dépens à Madame Monika LUDY et Monsieur Bernard LUDY pour le travail induit par la présente procédure et dont le montant sera laissé à la libre appréciation de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal ;
5. Débouter le Recourant de toutes autres ou contraires conclusions.

II. EN FAIT

A. Déterminations sur les allégués propres du Recourant

Madame Monika LUDY et Monsieur Bernard LUDY se déterminent comme suit sur le recours déposé en date du 27 octobre 2023 par Monsieur Victor VON WARTBURG :

Ad. 1 Admis étant néanmoins relevé que Monsieur Victor VON WARTBURG a affirmé en date du 10 août dernier avoir vendu sa propriété et qu'il lui revenait de mettre rapidement sa propriété en parfait état pour son transfert, de sorte qu'il n'était incontestablement plus propriétaire de la parcelle n° 385 de la Commune de Mies au jour du dépôt de sa requête tendant à l'arrêt du chantier sur la parcelle n° 451, propriété des époux LUDY, en date du 20 septembre 2023 et encore moins au jour du dépôt de son recours en date du 27 octobre 2023.

Cela ressort également du courriel que Monsieur Victor VON WARTBURG a adressé en date du 21 juillet 2023 dans lequel il indique que la signature du contrat de vente final aura lieu durant la semaine du 31 juillet 2023 (Pièce 7).

Plus encore, à tout le moins depuis le 16 août 2023, le nom « Zampieri » figure sur la boîte aux lettres devant la maison sise Chemin Sous-Voie 24, 1295 Mies.

Toutefois, l'acte de vente a été annulé, dans la mesure où Monsieur Zampieri ne pouvait plus acquérir la parcelle n° 385 de la Commune de Mies.

Ad. 2-4 Rapport soit aux pièces, admis pour le surplus.

Ad. 5 Contesté s'agissant de l'appellation de la Pièce 6 produite, étant précisé que dans le courriel du 27 mai 2022 ont été énumérés les arrangements trouvés entre, d'une part, Madame Monika LUDY et Monsieur Bernard LUDY et, d'autre part, Monsieur Victor VON WARTBURG, pour lesquels en contrepartie ce dernier s'est engagé à ne pas faire opposition à l'encontre du projet mis à l'enquête.

-
- Ad. 6 Entièrement contesté, ce d'autant plus qu'aucune preuve n'est produite par le Recourant pour démontrer ce qu'il invoque à tort.
- Ad. 7 Contesté. Les plans annexés à la demande de permis de construire, objet de la mise à l'enquête publique, ont été établis par la société SCALEA Sàrl, bureau d'architecte, qui a indiscutablement respecté les normes légales applicables, ce d'autant plus que cet allégué n'est aucunement prouvé par la partie adverse.
- Ad. 8 Entièrement contesté l'illicéité du rehaussement non pas du mur, mais bien en l'espèce de la paroi en bois séparant les parcelles des Parties et située à la limite de propriété dans la mesure du consentement donné par le propriétaire du fonds voisin, étant précisé qu'il s'agissait ni plus ni moins que d'une simple proposition faite par les époux LUDY à Monsieur Victor VON WARTBURG, ce dernier craignant que les Constructeurs puissent percevoir un bout de sa propriété.
- Ad. 9 Contesté, Monsieur Victor VON WARTBURG étant décrit comme un bon samaritain pour ne pas avoir fait opposition, alors qu'au vu des concessions faites par les époux LUDY, il convient de se demander qui est le véritable gagnant.
- Ad. 10 Rapport soit à la pièce. Contesté s'agissant de l'appellation de la Pièce 6 produite, à laquelle il est fait référence dans cet allégué bien que non mentionnée.
- Ad. 11 Rapport soit à la pièce. Contesté s'agissant de l'appellation de la Pièce 6 produite.
- Ad. 12 Admis.
- Ad. 13 Rapport soit à la pièce. Contesté pour le surplus.

Ad. 14 Entièrement contesté, dans la mesure où le permis de construire qui a été délivré par la Commune de Mies ne prévoyait aucunement que les points 4 et 5 énoncés dans le courriel du 27 mai 2022 étaient compris dans « les accords passés avec M. von Wartburg », ce d'autant plus qu'il a expressément été spécifié par les Parties, et dès lors y compris par Monsieur Victor VON WARTBURG, que ces points 4 et 5 ne faisaient pas partie de la demande du permis de construire.

Par ailleurs, par message WhatsApp adressé en date du 27 février 2023 à l'attention de Madame Eveline Ulrich et Monsieur Victor VON WARTBURG, les Constructeurs ont informé ces derniers que le chantier débiterait la semaine du 27 février 2023 et qu'ils concerneraient les travaux de terrassement, message auquel il a été accusé réception sans autre manifestation, pas plus qu'au mois de mars 2023 lorsque l'avancement des travaux a été évoqué sans que le Recourant ne fasse mention d'un quelconque intérêt à voir l'avancement du chantier.

Ad. 15-17 Entièrement contestés. Il s'agit uniquement du nouvel aménagement du jardin.

Ad. 18 Admis.

Ad. 19 Rapport soit à la pièce. Contesté s'agissant de la retranscription du contenu figurant dans la Pièce 1 produite, à laquelle il est manifestement fait référence dans cet allégué bien qu'elle ne soit pas mentionnée.

Ad. 20 Contesté.

B. Allégués propres des Constructeurs

Madame Monika LUDY et Monsieur Bernard LUDY allèguent à leur tour ce qui suit :

21. Madame Monika LUDY et Monsieur Bernard LUDY ont déposé le 11 février 2022 une demande de permis de construire (CAMAC n° 206391) portant sur l'agrandissement d'une villa, la création d'un deuxième logement, la construction d'un garage souterrain, de deux piscines, d'une annexe et d'un couvert pour grill.

Preuve : Pièce 5

22. S'agissant de cette demande de permis de construire déposée auprès de la Commune de Mies, l'enquête publique de 30 jours a été ouverte du 3 mai 2022 au 2 juin 2022.

Preuve : Pièce 5

23. Avertis que leur voisin direct, Monsieur Victor VON WARTBURG, était connu pour faire fréquemment opposition aux projets de construction, Madame Monika LUDY et Monsieur Bernard LUDY ont décidé d'approcher le Recourant pour se présenter et lui expliquer de vive voix, en présence de leur coutière et du représentant des projets Hanse Haus en Suisse Romande, leur projet immobilier, auquel le Recourant a indiqué qu'il avait l'intention de faire opposition par principe.

Preuve : Par interrogatoire des Constructeurs

24. Madame Monika LUDY et Monsieur Bernard LUDY, d'une part, et le Recourant, d'autre part, sont parvenus à trouver un accord et ont convenu des arrangements suivants, en contrepartie desquels Monsieur Victor VON WARTBURG s'engageait à ne pas faire opposition à la demande du permis de construire déposée :

1. « Retrait de la demande d'autorisation de la piscine nord, de la PAC nord, du jacuzzi et du couvert de Grill de la parcelle (ex Ionesco).

2. Retrait du mur de séparation entre les deux propriétés. Une haie sera faite à la place.
3. Le projet de piscine du côté Sud est maintenu tel que déposé. Nous confirmons que la PAC sera placée du côté de la parcelle 551. A côté du local électrique. Comme sur la dernière demande. »

Preuve : Pièce 6

25. Il a également été convenu de deux autres points sous chiffres 4 et 5 :

4. « Le grill existant sur la parcelle sera mis hors service.
5. M. von Warburg [sic] sera invité lors des premières séances de chantiers pour statuer des mesures à prendre pour éviter que la vue depuis la piscine et de la terrasse de la parcelle Sud soit trop plongeante sur son terrain. Il sera alors décidé des mesures à prendre, d'un commun accord ».

Preuve : Pièce 6

26. A cet égard, il a expressément été mentionné que ces deux points précités ne faisaient pas partie de la demande de permis et n'étaient indiqués qu'à titre d'information.

Preuve : Pièce 6

27. Ce courriel dans lequel figuraient ces arrangements et ces deux points 4 et 5 a été adressé le 27 mai 2022 à l'attention de Madame Bischoff de la Commune de Mies.

Preuve : Pièce 6

28. Le permis de construire n° 31727 a été délivré le 5 juillet 2022 par la Commune de Mies à Madame Monika LUDY et Monsieur Bernard LUDY, dès lors qu'aucune opposition n'avait été formée, et, conformément à l'art. 104 al. 1 et 2 LATC, après que

la municipalité se soit assurée, d'une part, que le projet était conforme aux dispositions légales et réglementaires et aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration et, d'autre part, ait vérifié que les autorisations préalables avaient été délivrées, ce qui était le cas dans la mesure où les instances cantonales concernées ont été consultées et ont délivré les autorisations spéciales requises ou préavisé favorablement le projet.

Preuve : Pièce 8

29. S'agissant du permis de construire délivré, il est précisé dans les conditions spéciales que « les accords passés avec M. Von Wartburg, selon courriel du 27 mai 2022, font partie intégrante du présent permis de construire ».

Preuve : Pièce 8

30. A cet égard, il sied de relever que « les accords passés avec M. Von Wartburg » font nécessairement référence aux « arrangements » énumérés sous chiffres 1 à 3 du courriel adressé en date du 27 mai 2022 à l'attention de Madame Bischoff.

Preuve : Pièces 6 et 8 et par appréciation

31. Par message WhatsApp adressé en date du 27 février 2023 à l'attention de Madame Eveline Ulrich et Monsieur Victor VON WARTBURG, les Constructeurs ont informé ces derniers que le chantier débiterait la semaine du 27 février 2023 et qu'ils concerneraient les travaux de terrassement pour pouvoir commencer le garage, ...

Preuve : Pièce 10

32. ... message auquel il a été accusé réception le jour même par Madame Eveline Ulrich et Monsieur Victor VON WARTBURG sans une quelconque autre manifestation.

Preuve : Pièce 10

33. Au mois de mars 2023, Monsieur Victor VON WARTBURG a contacté par téléphone Madame Monika LUDY afin de lui demander si elle pouvait voir depuis la parcelle des Constructeurs, soit la parcelle n° 451, s'il n'y avait pas quelque chose d'anormal sur le toit de son annexe se situant en limite de propriété.

Preuve : Par interrogatoire des Constructeurs

34. Lors de cette conversation téléphonique, l'avancement des travaux a évidemment été évoqué sans que toutefois Monsieur Victor VON WARTBURG ne fasse mention d'un quelconque intérêt à voir l'avancement du chantier.

Preuve : Par interrogatoire des Constructeurs

35. Monsieur Victor VON WARTBURG a aussi fait part de son projet de déménager avec Madame Evelyne Ulrich au mois de mai 2023 à Vitznau dans le canton de Lucerne.

Preuve : Par interrogatoire des Constructeurs

36. Suite à la demande du Recourant, Madame Monika LUDY a alors transmis par WhatsApp en date du 22 mars 2023, à l'attention de Madame Eveline Ulrich et Monsieur Victor VON WARTBURG, une vidéo du toit de l'annexe, message auquel il a été accusé réception par ces derniers le même jour.

Preuve : Pièce 11

37. En date du 12 juin 2023, Monsieur Victor VON WARTBURG a téléphoné à Madame Monika LUDY pour lui faire part qu'un ouvrier, qui se trouvait sur la parcelle des Constructeurs, avait vu sa femme en petite tenue dans son jardin et a indiqué qu'il devait dès lors y avoir un problème avec leur construction.

Preuve : Par interrogatoire des Constructeurs

38. Madame Monika LUDY a alors répondu à Monsieur Victor VON WARTBURG que les travaux avaient été et étaient effectués conformément au permis de construire et a proposé à ce dernier de venir voir l'avancement des travaux, ce qu'il a fait.

Preuve : Par interrogatoire des Constructeurs

39. En date du 13 juin 2023, Monsieur Victor VON WARTBURG a adressé un courriel à l'attention de Madame Bischoff de la Commune de Mies, par lequel il demandait que soit prononcé l'arrêt immédiat du chantier des époux LUDY, du fait de la violation du point 5 de leur accord officiel contenu dans le courriel du 27 mai 2022.

Preuve : Pièce 6

40. Par courriel du 14 juin 2023, Madame Monika LUDY et Monsieur Bernard LUDY ont transmis à la Commune de Mies le message WhatsApp qui avait été adressé à l'attention de Madame Eveline Ulrich et Monsieur Victor VON WARTBURG en date du 27 février 2023, par lequel les Constructeurs avaient dûment informé ces derniers que le chantier débiterait la semaine du 27 février 2023.

Preuve : Pièce 12

41. Madame Monika LUDY et Monsieur Bernard LUDY ont également précisé que la construction avait été effectuée strictement selon le permis de construire délivré.

Preuve : Pièce 12

42. Suite au courriel de Monsieur Victor VON WARTBURG, la Commune de Mies a demandé aux Constructeurs qu'une vérification soit effectuée par le géomètre qui avait procédé à l'implantation du garage, afin de s'assurer que la construction corresponde effectivement au permis de construire et à l'implantation du garage.

Preuve : Par interrogatoire des Constructeurs

43. Le géomètre de la société Bernard Schenk SA a procédé en date du 28 juin 2023 au contrôle d'implantation du garage souterrain pour un montant de CHF 1'265.-.

Preuve : Pièce 13

44. Madame Monika LUDY et Monsieur Bernard LUDY ont fait parvenir par courriel, adressé à l'attention de Madame Bischoff en date du 30 juin 2023, les relevés du géomètre de la société Bernard Schenk SA figurant sur le croquis d'implantation.

Preuve : Pièce 14

45. En date du 24 juillet 2023, le Service Technique Intercommunal (STI) a demandé que lui soit communiqué, à la demande de la Commune de Mies, le niveau de la dalle sur sous-sol contrôlée par le géomètre de la société Bernard Schenk SA.

Preuve : Pièce 15

46. La société Scalea Sàrl, bureau d'architecte, a transmis à la Commune de Mies, par courriel du 28 juillet 2023, le rapport relatif au contrôle d'implantation effectué par la société Bernard Schenk SA, selon lequel le niveau de la dalle sur sous-sol relevé se trouve à 389.81 m/m et le niveau du radier relevé se trouve à 387.11 m/m.

Preuve : Pièce 15

47. Il a encore été précisé par courriel du 10 août 2023 que les niveaux avaient été pris sur dalle brute du garage souterrain et que le niveau fini selon mise à l'enquête se trouvait à 390.01, donnant ainsi une épaisseur de 20cm au-dessus de la dalle, de sorte qu'il n'y avait aucune différence entre l'exécution et le permis de construire.

Preuve : Pièce 15

48. Par courrier recommandé du 20 septembre 2023, et par l'intermédiaire de son Conseil, Monsieur Victor VON WARTBURG a requis de la Commune de Mies qu'elle ordonne la suspension immédiate des travaux en cours sur la parcelle n° 451 de la Commune de Mies et propriété de Madame Monika LUDY et Monsieur Bernard LUDY.

Preuve : Pièce 4

49. En effet, Monsieur Victor VON WARTBURG a, d'une part, invoqué la violation de l'article 5 de la convention signée en date du 27 mai 2022 du fait que ce dernier n'aurait pas été invité aux séances de chantier et, d'autre part, que la construction d'une terrasse sur le toit du garage de Madame Monika LUDY et Monsieur Bernard LUDY n'était pas prévue dans le permis de construire et ne ressortait pas des plans mis à l'enquête, ces deux éléments auraient alors conduit à ce que la terrasse soit trop plongeante sur la parcelle du Recourant et lui cause une importante perte d'intimité.

Preuve : Pièce 4

50. Or, par courriel adressé à Monsieur Victor VON WARTBURG le 19 juin 2023 et sur demande préalable de ce dernier, Monsieur Daniel Roggli a envoyé une photographie prise depuis la dalle du garage de Madame Monika LUDY et Monsieur Bernard LUDY en direction de la parcelle du Recourant et a indiqué « on a **aucune** vue sur votre plage de la piscine. Il y a seulement un petit trou de vue qui peut être bouché par un arbre. En plus il y aura une haie après entre les deux propriétés. ».

Preuve : Pièce 16

51. Monsieur Daniel Roggli a terminé son courriel en écrivant :

« **Alors Victor,**

Encore une fois : il n'y a aucune raison d'arrêter le chantier.

Finissons maintenant avec ses travaux. ».

Preuve : Pièce 16

52. Madame Monika LUDY et Monsieur Bernard LUDY ont également pris plusieurs photographies non seulement depuis la dalle du garage et en se tenant debout à l'intérieur de la piscine en direction de la parcelle n° 385 de la Commune de Mies, étant précisé que Monsieur Bernard LUDY mesure plus de 1m80, mais aussi depuis leur chambre se situant à l'étage de la maison, démontrant incontestablement que la parcelle précitée est entièrement cachée par la végétation et qu'il n'y a aucune vue, et nécessairement encore moins plongeante, sur la parcelle n° 385.

Preuve : Pièce 17

53. Par ailleurs, Monsieur Victor VON WARTBURG a fait part à Madame Monika LUDY en mars 2023 de son projet de déménager définitivement avec Madame Evelyne Ulrich au mois de mai 2023 à Vitznau dans le canton de Lucerne.

Preuve : Par interrogatoire des Constructeurs

54. A cet égard, Monsieur Victor VON WARTBURG a indiqué dans un courriel adressé le 30 juin 2023 à la Commune de Mies qu'il se trouvait « en brève visite à Mies pour une réunion chez le Notaire pour la vente de [s]a propriété ».

Preuve : Pièce 7

55. En effet, un contrat de vente à terme conditionnelle portant sur la parcelle n° 385 a été signé en date du 29 juin 2023 entre Monsieur Victor WARTBURG en qualité de vendeur et Monsieur Charles Zampieri en qualité d'acheteur.

Preuve : Pièce 10 Recourant

56. Il ressort de l'article 7, en page 4, dudit acte de vente que « la parcelle objet du présent acte est vendue sans aucune garantie, dans son état actuel (soit au jour de la signature

du présent acte) que l'acheteur déclare bien connaître et au sujet duquel il ne formule aucune réserve, avec ses droits et parties intégrantes ainsi que ses accessoires ».

Preuve : Pièce 10 Recourant

57. Dans ce contexte, il ne peut qu'être affirmé que Monsieur Zampieri a signé l'acte de vente à terme conditionnelle en date du 29 juin 2023 en toute connaissance de cause, mais également des travaux entrepris par ses futurs voisins sur leur parcelle, ...

Preuve : Par appréciation

58. ... étant relevé qu'à cette date les travaux pour l'implantation du garage étaient d'ores et déjà terminés, cela étant davantage confirmé par le fait que le géomètre de la société Bernard Schenk SA a procédé, sur demande de la Commune de Mies, en date du 28 juin 2023, au contrôle d'implantation du garage souterrain.

Preuve : Pièce 13 et par appréciation

59. En effet, l'acte de vente à terme conditionnelle a été signé en date du 29 juin 2023 par Monsieur Victor VON WARTBURG et Monsieur Zampieri, soit plus de 17 jours après que le Recourant aurait constaté une prétendue perte d'intimité de sa parcelle, de sorte que Monsieur Zampieri était manifestement informé des travaux effectués depuis le 27 février 2023 sur la parcelle voisine à celle qu'il achetait.

Preuve : Par appréciation

60. Monsieur Victor VON WARTBURG a affirmé dans un courriel daté du 10 août 2023 avoir vendu sa propriété, soit la parcelle n° 385 de la Commune de Mies, au prix qu'il avait demandé et qu'il était dans l'obligation de mettre sa propriété rapidement en parfait état pour son transfert, selon les conditions définies par l'acte de vente.

Preuve : Pièce 18

61. A tout le moins depuis le 16 août 2023, le nom « Zampieri » figure sur la boîte aux lettres devant la maison sise Chemin Sous-Voie 24, 1295 Mies.

Preuve : Pièce 19

62. Dans un courriel daté du 18 août 2023 adressé à la Commune de Mies, le Recourant a encore indiqué que « le nouveau propriétaire » de la parcelle n° 385, ainsi que son avocate, avaient été mis en copie Bcc pour simple information.

Preuve : Pièce 20

63. Toutefois, l'acte de vente à terme conditionnelle a été annulé, dans la mesure où Monsieur Zampieri ne pouvait plus acquérir la parcelle n° 385 de la Commune de Mies.

Preuve : Pièce 11 Recourant

64. Il n'est néanmoins nullement fait état, dans l'acte de constat de carence – annulation d'acte de vente à terme conditionnelle, des raisons pour lesquelles il a été mis un terme à la vente, si ce n'est l'impossibilité de l'acheteur, et encore moins que cela était dû à une perte d'intimité ou aux travaux en cours sur la parcelle voisine n° 451.

Preuve : Par appréciation

65. Par décision sur mesures provisionnelles rendue le 28 novembre 2023, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal a rejeté la requête de mesures provisionnelles tendant à ordonner l'arrêt immédiat du chantier sur la parcelle n° 451 déposée en date du 27 octobre 2023 par Monsieur Victor VON WARTBURG, dans la mesure où d'une part « *il apparaît ainsi, sur la base d'un examen prima facie du dossier, que le chiffre 5 ne constitue par une condition dont est assorti le permis de construire mais un élément annexe mentionné " pour information "* » et, d'autre part, l' « *on ne se trouve a priori pas dans le cas de travaux non autorisés ou s'écartant du permis de construire tels que visés à l'art. 127 LATC* ».

Preuve : Par la procédure

III. MOYENS

Madame Monika LUDY et Monsieur Bernard LUDY se déterminent comme suit sur les moyens développés par le Recourant, dont leur numérotation sera reprise ci-dessous.

a. De la prétendue violation du droit d'être entendu du Recourant

Dans le cadre de son recours du 27 octobre 2023, Monsieur Victor VON WARTBURG indique manifestement à tort que la Municipalité n'aurait pas répondu au grief présenté dans sa requête du 20 septembre 2023 selon lequel la terrasse en cours de construction ne figurerait pas sur les plans mis à l'enquête et approuvés.

En effet, la Municipalité de Mies a expressément notifié à Monsieur Victor VON WARTBURG dans sa décision du 28 septembre 2023 que ce qu'il considérait comme une terrasse n'était rien d'autre que le nouvel aménagement du jardin, cet argument se suffisant amplement à lui-même et ne nécessitant aucune motivation supplémentaire.

Partant, le grief développé par Monsieur Victor VON WARTBURG doit être rejeté.

b. Du prétendu non-respect des conditions du permis de construire

Dans le cadre de son recours du 27 octobre 2023, Monsieur Victor VON WARTBURG fait valoir que la Municipalité de Mies « a considéré que la convention du 27 mai 2022 ne serait qu'un accord entre voisins qui ne ferait pas partie de la demande de permis de construire et qui donc ne la lierait pas ».

Au vu de l'argumentaire développé par le Recourant, ce dernier semble omettre la teneur pourtant limpide du courriel adressé en date du 27 mai 2022 (Pièce 6), lequel était séparé en deux parties, à savoir la première qui comportait les arrangements 1 à 3 pour lesquels en

contrepartie Monsieur Victor VON WARTBURG s'était engagé à ne pas faire opposition à la demande du permis de construire déposée par les époux LUDY et la deuxième qui comportait les points 4 et 5 énumérés uniquement « pour votre information », soit à titre informatif, et qui ne faisaient aucunement « partie de la demande de permis ».

A cet égard, il est patent de relever que le permis de construire qui a été délivré à Madame Monika LUDY et Monsieur Bernard LUDY par la Commune de Mies ne prévoyait aucunement que les points 4 et 5 énoncés dans le courriel du 27 mai 2022 étaient compris dans « les accords passés avec M. von Wartburg », ce d'autant plus qu'il a expressément été spécifié par les Parties, et dès lors y compris par Monsieur Victor VON WARTBURG, que ces points 4 et 5 ne faisaient pas partie de la demande du permis de construire.

En effet, « les accords passés avec M. Von Wartburg » font nécessairement, et ce de manière incontestable, référence aux « arrangements » énumérés sous chiffres 1 à 3 du courriel adressé en date du 27 mai 2022 à l'attention de Madame Bischoff, les termes « accords » et « arrangements » étant des synonymes, contrairement au terme « points » utilisé dans ledit courriel du 27 mai 2022 s'agissant des éléments qui étaient développés à titre informatif et qui ne faisaient aucunement partie de la demande de permis.

De ce fait, le point 5 développé pour information dans le courriel du 27 mai 2022 ne fait aucunement partie de la demande de permis de construire.

Par ailleurs, il sied de relever que le permis de construire ne stipule nullement que la convention est une condition spéciale faisant partie intégrante du permis, tel que le soutient à tort Monsieur Victor VON WARTBURG dans son recours du 27 octobre 2023, dans la mesure où le permis de construire, et plus précisément ses conditions spéciales mentionnent que « les accords passés avec M. Von Wartburg, selon courriel du 27 mai 2022, font partie intégrante du présent permis de construire », et nullement la convention du 27 mai 2022.

Il s'agit dès lors effectivement des « accords », soit des « arrangements » énumérés sous chiffres 1 à 3 qui font partie intégrante du permis de construire délivré le 5 juillet 2023.

Enfin, le Recourant invoque une nouvelle fois, manifestement à tort, que le fait que Madame Monika LUDY et Monsieur Bernard LUDY ne l'avaient pas invité aux premières séances de chantier l'avait empêché de se rendre compte que la terrasse sur le toit du garage était trop plongeante sur sa parcelle, dès lors que les différentes photographies produites sous Pièce 17 et prises par les Constructeurs non seulement depuis la dalle du garage et en se tenant debout à l'intérieur de la piscine en direction de la parcelle n° 385 de la Commune de Mies, étant précisé que Monsieur Bernard LUDY mesure plus de 1m80, mais aussi depuis leur chambre, laquelle se situe à l'étage de la maison, prouvent incontestablement que la parcelle précitée est entièrement cachée par la végétation et qu'il n'y a aucune vue, et nécessairement encore moins plongeante, sur la parcelle n° 385.

Cela a également été confirmé par Monsieur Daniel Roggli qui a indiqué au Recourant qu'il n'y avait aucune vue sur la plage de la piscine depuis la parcelle n° 451, photographie prise depuis la dalle du garage de Madame Monika LUDY et Monsieur Bernard LUDY à l'appui.

Par conséquent, c'est à juste titre que la Municipalité de Mies a considéré que le point 5 mentionné dans le courriel du 27 mai 2022 n'était qu'un simple accord entre voisins qui n'était nullement une condition spéciale faisant partie intégrante de la demande de permis de construire et dans lequel la Commune n'avait pas à s'immiscer.

Partant, le second grief développé par Monsieur Victor VON WARTBURG doit être rejeté.

c. De la construction prétendument non autorisée de la terrasse

Monsieur Victor VON WARTBURG tente, dans le cadre de son recours, par une tirade sans fin et superflue, de démontrer, d'une part, que la construction de la terrasse ne serait pas prévue dans le permis de construire délivré et ne ressortirait pas des plans mis à l'enquête publique, de sorte que les Constructeurs procéderaient à des travaux n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation de construire, et, d'autre part, que la construction de cette terrasse ne pourrait être autorisée en vertu de l'article 7.5 RPGA.

S'agissant du premier argument relatif au fait que la terrasse ne serait pas prévue dans le permis de construire, il convient de relever que la Municipalité de Mies a indiqué à Monsieur Victor VON WARTBURG dans sa décision du 28 septembre 2023 que ce qu'il considérait comme une terrasse n'était rien d'autre que le nouvel aménagement du jardin, celui-ci étant nécessairement prévu dans le permis de construire délivré.

La Municipalité de Mies a également ajouté dans le cadre de ses déterminations sur la Requête de mesures provisionnelles qu'il ne s'agit pas d'un garage ni d'une dépendance mais d'un parking souterrain sur lequel est posée une dalle en béton qui est positionnée au niveau du terrain avec une élévation maximum de la hauteur de 1 mètre par rapport au terrain naturel, ce qui est conforme au règlement sur les constructions de la Commune.

Cela a en outre été confirmé par le Municipal des travaux et le technicien communal qui se sont rendus sur la parcelle n° 451 et ont constaté que les travaux engagés correspondaient aux plans approuvés dans le cadre de la délivrance du permis de construire.

Ces éléments ressortent également des relevés effectués par le géomètre de la société Bernard Schenk SA en date du 28 juin 2023, suite à la demande de la Commune de Mies d'effectuer un contrôle d'implantation du garage souterrain, dans la mesure où les niveaux du garage souterrain et de la dalle du rez-de chaussée, à savoir la dalle inférieure et la dalle supérieure, sont conformes au permis de construire et à l'implantation dudit garage.

Plus encore, la société Scalea Sàrl, bureau d'architecte, a confirmé par courriel adressé à la Commune de Mies en date du 10 août 2023 la conformité avec le permis de construire des mesures relevées par la société Bernard Schenk SA dans son rapport relatif au contrôle d'implantation du garage souterrain. Elle a finalement précisé que les niveaux avaient été pris sur la dalle brute du garage souterrain et que le niveau finit selon mise à l'enquête se trouvait à 390.01, donnant ainsi une épaisseur de 20 centimètres au-dessus de la dalle, de sorte qu'il n'y avait aucune différence entre l'exécution et le permis de construire.

Au vu des éléments qui précèdent, il apparaît dès lors que l'implantation du garage souterrain est non seulement prévue dans le permis de construire et ressort des plans mis à l'enquête publique, mais également qu'elle est conforme aux dispositions légales en vigueur.

Par ailleurs, s'agissant du deuxième argument relatif au fait que la terrasse créerait des nuisances pour le voisinage, cet argumentaire tombe manifestement à faux, dans la mesure où la perte d'intimité évoquée par Monsieur Victor VON WARTBURG est purement fantaisiste et par ailleurs nullement démontrée par ce dernier, étant pour le surplus rappelé que les différentes photographies produites sous Pièce 17 et prises par les Constructeurs prouvent incontestablement que la parcelle n° 385 est entièrement cachée par la végétation et qu'il n'y a aucune vue, et nécessairement encore moins plongeante, sur ladite parcelle.

Cela a également été confirmé par Monsieur Daniel Roggli qui a indiqué au Recourant qu'il n'y avait aucune vue sur la plage de la piscine depuis la parcelle n° 451, photographie prise depuis la dalle du garage de Madame Monika LUDY et Monsieur Bernard LUDY à l'appui.

De ce fait, et dans la mesure où conformément à l'art. 104 al. 1 et 2 LATC, la Municipalité de Mies s'est assurée, d'une part, que le projet était conforme aux dispositions légales et réglementaires et aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration et, d'autre part, a vérifié que les autorisations spéciales préalables avaient été délivrées par les instances cantonales concernées, avant de délivrer le permis de construire n° 31727 le 5 juillet 2022, il est indéniable d'affirmer que le nouvel aménagement du jardin était prévu dans le permis de construire délivré et ressort expressément des plans mis à l'enquête publique, ce d'autant plus que le niveau de la dalle du garage se situe au même niveau que la terrasse existante.

Partant, ce grief développé par Monsieur Victor VON WARTBURG doit aussi être rejeté.

d. De la prétendue violation des article 105 et 127 LATC

Dans un second temps, et se basant sur le fait que, d'une part, la construction de la terrasse ne serait pas prévue dans le permis de construire délivré et ne ressortirait pas des plans mis à l'enquête publique, et, d'autre part, que la construction de cette terrasse ne pourrait être autorisée en vertu de l'article 7.5 RPGA, Monsieur Victor VON WARTBURG mentionne que la Municipalité de Mies aurait violé les articles 105 et 127 LATC-VD.

Or rien n'est plus faux, dans la mesure où, tel que cela a été démontré ci-dessus, le nouvel aménagement du jardin était prévu dans le permis de construire délivré et ressort expressément des plans mis à l'enquête publique et plus encore aucune nuisance pour le voisinage ne peut être retenue. En effet, Monsieur Victor VON WARTBURG se borne tout au long de son recours à prétendre que les Constructeurs auraient une vue plongeante sur sa parcelle depuis la dalle de leur garage ou depuis leur piscine et que cela lui procurerait une perte d'intimité et de tranquillité, sans même produire une quelconque photographie permettant de le démontrer, le Recourant se fondant uniquement sur la hauteur de sa paroi en bois de 2 mètres en omettant de prendre en compte la végétation dense, qui se trouve accolée à sa paroi en bois et empêche indiscutablement toute vue sur la parcelle n° 385.

Par conséquent, il convient de constater que la Municipalité de Mies n'a aucunement violé les articles 105 et 127 LTAC-VD en refusant d'ordonner l'arrêt des travaux.

Partant, ce grief développé par Monsieur Victor VON WARTBURG doit aussi être rejeté.

e. De la prétendue perte d'intimité découlant de la prétendue violation du permis

Dans le cadre de son recours du 27 octobre 2023, Monsieur Victor VON WARTBURG invoque une nouvelle fois que les prétendues violations du permis de construire et du point 5 du courriel du 27 mai 2022 auraient conduit à la perte d'intimité de sa parcelle.

Or, les photographies produites sous Pièce 17 et prises par les Constructeurs non seulement depuis la dalle du garage et en se tenant debout à l'intérieur de la piscine en direction de la parcelle n° 385 de la Commune de Mies, étant précisé que Monsieur Bernard LUDY mesure plus de 1m80, mais aussi depuis leur chambre, laquelle se situe à l'étage de la maison, prouvent incontestablement que la parcelle précitée est entièrement cachée par la végétation et qu'il n'y a aucune vue, et nécessairement encore moins plongeante, sur la parcelle n° 385.

Cela a également été confirmé par Monsieur Daniel Roggli qui a indiqué au Recourant qu'il n'y avait aucune vue sur la plage de la piscine depuis la parcelle n° 451, photographie prise depuis la dalle du garage de Madame Monika LUDY et Monsieur Bernard LUDY à l'appui.

A cet égard, il est intéressant de constater que, dans le cadre de son argumentaire relatif à la « vue plongeante » sur sa propriété, Monsieur Victor VON WARTBURG fait référence et se fonde uniquement sur la hauteur de la palissade séparant les parcelles des Parties et se trouvant en limite de propriété, sans même mentionner la végétation dense et dominante, laquelle doit mesurer plus de six mètres de hauteur, dépassant ainsi manifestement la hauteur réglementaire en limite de propriété selon le Code rural et foncier..., qui se trouve accolée à sa paroi en bois et empêche indiscutablement toute vue sur la parcelle n° 385.

De ce fait, il ne résulte aucune perte d'intimité pour le propriétaire de la parcelle n° 385.

Par ailleurs, Monsieur Victor VON WARTBURG affirme, et ce même sans apporter la moindre preuve qui permettrait de le démontrer, que cette perte d'intimité aurait entraîné la perte de plusieurs acquéreurs potentiels de sa parcelle et qu'à supposer qu'un acheteur soit intéressé à acquérir la parcelle, le prix de vente s'en trouverait directement affecté.

Il est à cet égard choquant de constater que Monsieur Victor VON WARTBURG, possiblement à court d'arguments juridiquement plausibles, développe un argumentaire totalement erroné, dès lors qu'il a expressément affirmé dans un courriel daté du 10 août 2023 avoir vendu sa propriété, soit la parcelle n° 385 de la Commune de Mies, selon ses attentes au prix qu'il avait demandé, et tente de faire croire qu'il n'aurait pas réussi à vendre

sa propriété jusqu'à aujourd'hui, alors que le Recourant a, encore une fois, expressément affirmé que l'acte de vente avait été signé durant la semaine du 31 juillet 2023.

Partant, ce grief développé par Monsieur Victor VON WARTBURG doit être rejeté, dans la mesure de la fausseté de ses allégations, lesquels n'ont pour le surplus ni été allégués dans la partie « faits », ni prouvés d'une quelconque manière et plus encore ont été réfutés.

f. De la prétendue violation de l'article 33.2 RPGA

Finalement, Monsieur Victor VON WARTBURG déclare dans le cadre de son recours déposé en date du 27 octobre 2023 que la Municipalité de Mies aurait violé le droit fédéral, cantonal et communal, du fait qu'elle aurait autorisé de manière illicite la surélévation du remblai à une hauteur allant au-delà du maximum autorisé par la RPGA, et que dans ce contexte une expertise devra être mise en œuvre afin de déterminer la hauteur de ce remblai.

Or, le Recourant semble perdre de vue le fait que le permis de construire n° 31727 a été délivré en date du 5 juillet 2022 par la Commune de Mies à Madame Monika LUDY et Monsieur Bernard LUDY et est devenu définitif et exécutoire, de sorte que les éléments se trouvant dans ledit permis de construire, et qui ont fait l'objet d'une vérification quant à leur conformité aux dispositions légales et réglementaires et aux plans d'affectation légalisés, ont acquis force de chose jugée et les griefs concernant ces aspects sont irrecevables.

En effet, l'entrée en force formelle d'une décision intervient au moment où la décision ne peut plus être contestée par un moyen juridictionnel ordinaire, c'est-à-dire par un recours, une opposition ou une réclamation. La décision est alors exécutoire (art. 58 let. a LPA-VD). Il sied à cet égard de rappeler la jurisprudence de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal, et plus particulièrement l'arrêt AC.2017.0023 du 12 juin 2017, selon lequel le recourant qui n'a pas fait opposition à la demande de permis de construire durant l'enquête publique ne saurait prétendre à ce que le Tribunal cantonal, saisi d'un recours contre la décision refusant d'ordonner une suspension des travaux d'un bâtiment en cours

de réalisation sur une parcelle voisine et de révoquer le permis de construire pour ce bâtiment, procède à un examen de la légalité et de la réglementarité du projet tel que celui qui est effectué lorsqu'un opposant, légitimé à le faire, recourt dans le délai contre la levée de son opposition déposée en temps utile (AC.2016.0341 du 13 avril 2017).

En l'espèce, Monsieur Victor VON WARTBURG n'a pas fait opposition à la demande de permis de construire durant l'enquête publique, dans la mesure des arrangements convenus avec Madame Monika LUDY et Monsieur Bernard LUDY dans le courriel du 27 mai 2022, de sorte que le permis de construire délivré par la Commune de Mies est exécutoire.

A cet égard, il convient de relever qu'il n'a aucunement été fait mention dans les arrangements énumérés dans ledit courriel de la hauteur du remblai, de sorte qu'il est incontestable que le Recourant ne s'opposait aucunement au remblaiement du terrain naturel, tel que prévu dans la demande de permis de construire et ressortant des plans mis à l'enquête publique.

Monsieur Victor VON WARTBURG ne peut ainsi nullement, dans le cadre de son recours déposé à l'encontre de la décision rendue par la Municipalité de Mies refusant d'ordonner la suspension immédiate des travaux en cours sur la parcelle n° 451 de la Commune de Mies et propriété de Madame Monika LUDY et Monsieur Bernard LUDY, invoquer la violation de l'article 33.2 RPGA et prétendre à ce que le Tribunal cantonal procède à un examen de la légalité et de la réglementarité du permis de construire délivré.

Ce d'autant plus que Madame Monika LUDY et Monsieur Bernard LUDY se sont entièrement fondés, et ce en toute bonne foi, sur ce permis de construire n° 31727 délivré en date du 5 juillet 2022 par la Commune de Mies, au terme d'une procédure complète d'autorisation selon la LATC-VD, pour procéder à l'exécution des travaux en conformité aux plans approuvés dans le cadre de la délivrance dudit permis de construire.

En effet, les Constructeurs ont déjà fait usage de l'autorisation de construire, dans la mesure où les travaux ont été réalisés en grande partie, à savoir la construction du garage, de la piscine et du second logement, les aménagements intérieurs restant toutefois à finaliser.

Partant, au vu des différents éléments susmentionnés, ce dernier grief doit être rejeté et, dès lors également la requête de Monsieur Victor VON WARTBURG de mettre en œuvre une expertise permettant de déterminer la hauteur du remblai par rapport au terrain naturel.

Il reviendra ainsi à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal de rejeter l'intégralité des conclusions prises par Monsieur Victor VON WARTBURG dans le cadre de son recours déposé en date du 27 octobre 2023 et de donner droit aux conclusions prises par Madame Monika LUDY et Monsieur Bernard LUDY dans la présente écriture.

* * * * *

* * *

*

Ainsi, fondés sur les déterminations juridiques qui précèdent, les Constructeurs persistent intégralement dans les conclusions prises en tête de la présente écriture.

Ainsi fait à Nyon, le 15 décembre 2023.

Pour Madame Monika LUDY et

Monsieur Bernard LUDY :



Patricia Michellod, av.

Un bordereau de pièces est produit en annexe.