

BGer 1C_6/2021 vom 17. August 2022

Bundesgericht, 2022-08-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_6_2021

FR: TF 1C_6/2021 du 17 août 2022

IT: TF 1C_6/2021 del 17 agosto 2022

Erwägungen

E. 1

Dirigé contre une décision rendue en dernière instance cantonale dans le domaine du droit public de la police des constructions, le recours est recevable comme recours en matière de droit public conformément aux art. 82 ss LTF, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée. Les recourants ont pris part à la procédure de recours devant la cour cantonale et sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué qui confirme l'ordre qui leur a été adressé de supprimer divers aménagements extérieurs et de remettre les lieux en l'état. Ils ont donc un intérêt digne de protection à obtenir l'annulation de cet arrêt et le renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision et ont qualité pour recourir selon l'art. 89 al. 1 LTF.

Les autres conditions de recevabilité du recours en matière de droit public étant remplies, il convient d'entrer en matière.

E. 2

Les recourants se plaignent tout d'abord de l'établissement manifestement inexact des faits. Ils reprochent en particulier à la cour cantonale d'avoir retenu que les aménagements extérieurs litigieux, en particulier les places de stationnement, n'avaient pas été réalisés avant la visite du personnel technique de la commune le 27 octobre 2011 et la délivrance du permis d'habiter le 8 novembre 2011. Dans ce contexte, les recourants invoquent également une violation de leur droit d'être entendus en tant que la cour cantonale a refusé d'administrer les moyens de preuve proposés (auditions du secrétaire de la commission de salubrité et du collaborateur d'une agence immobilière).

E. 2.1

Le Tribunal fédéral statue en principe sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF), sous réserve des cas prévus à l'art. 105 al. 2 LTF (ATF 142 I 155 consid. 4.4.3). La partie recourante ne peut critiquer les constatations de fait ressortant de la décision attaquée que si celles-ci ont été effectuées en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF ou de manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire, et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF; ATF 142 II 355 consid. 6). Conformément à l'art. 106 al. 2 LTF, la partie recourante doit expliquer de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées. Les faits et les critiques invoqués de manière appellatoire sont irrecevables (ATF 141 IV 369 consid. 6.3).

Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend en particulier le droit pour le justiciable de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos. Cette garantie constitutionnelle n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une

appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 et les références citées).

E. 2.2

En l'occurrence, l'instance précédente a retenu que la commission de salubrité n'avait jamais été clairement confrontée à l'existence d'une place de stationnement, dont la réalisation avait à plusieurs reprises été refusée par la Municipalité. Elle a considéré qu'il ressortait du rapport du 5 avril 2011 établi par la commission de salubrité que si celle-ci avait fixé aux anciens propriétaires un délai pour exécuter différents travaux, elle n'en avait donné aucun pour la remise en état d'une éventuelle place de stationnement; or sachant que la réalisation d'une place de stationnement avait été expressément refusée par la Municipalité, la commission de salubrité aurait, selon la cour cantonale, inévitablement réagi en présence d'une surface ressemblant à ce type d'aménagement. L'attestation du 22 septembre 2020 du secrétaire de la commission de salubrité en charge du rapport précité du 5 avril 2011 confirmait que "lors de la visite des lieux le 08 mars 2011 par la commission de salubrité [...], aucune surface n'était aménagée pour le stationnement de véhicules". En outre, la cour cantonale a constaté que les notes prises le 8 novembre 2011 à la suite de la visite du personnel technique communal du 27 octobre 2011 comportaient en particulier la mention " (place de parc) ? ", biffée. Sur ce point, le secrétaire de la commission de salubrité a précisé, dans son attestation du 22 septembre 2020, que "la note manuscrite du 08 nov. 2011 contient un point d'interrogation du fait d'une note de la secrétaire en vue de la rédaction du permis d'habiter". Pour la cour cantonale, le fait que cette mention " (place de parc) ? " avait été biffée attestait bien qu'aucune surface de stationnement proprement dite n'avait été réalisée et ne devait de ce fait être mentionnée dans le permis d'habiter.

Au vu des éléments précités, en particulier du rapport du 5 avril 2011 et de la note manuscrite du 8 novembre 2011, la cour cantonale pouvait, sans tomber dans l'arbitraire, considérer qu'il n'y avait pas de surface aménagée en place de stationnement avant la visite de la commission de salubrité en 2011 et que les photographies produites par les recourants n'étaient pas susceptibles de modifier cette appréciation. La cour cantonale a ainsi exposé de manière soutenable que le fait que la partie sud était en chantier selon les photographies de novembre 2010 pouvait s'expliquer par le fait que des travaux de transformation du bâtiment étaient en cours. S'agissant des photographies aériennes de la parcelle en cause de juin 2011, tirées de " Google Earth ", qui laissaient éventuellement supposer que la partie sud avait été bétonnée ou à tout le moins qu'il n'y avait plus de jardin à cet endroit, l'instance précédente pouvait également sans arbitraire estimer que ces photographies ne permettaient pas de considérer que cette surface était effectivement destinée à être utilisée comme place de stationnement.

E. 2.3

Les recourants font dans ce contexte également grief à la cour cantonale de ne pas avoir donné une suite favorable à leurs réquisitions de preuve tendant à l'audition du secrétaire de la commission de salubrité et du collaborateur de l'agence immobilière; ce dernier a, dans son attestation du 19 septembre 2020 exposé que, lors de ses visites sur place en 2011 et alors que la propriété était encore en rénovation, les places de parc étaient déjà existantes. La cour cantonale a considéré que, au vu des pièces figurant au dossier, en particulier la déclaration écrite du 22 septembre 2020 du secrétaire de la commission de salubrité, les

auditions requises par les recourants n'étaient pas susceptibles de modifier son appréciation. Elle a ainsi procédé à une appréciation anticipée des preuves, qui n'apparaît pas arbitraire au vu notamment du rapport du 5 avril 2011 et de la note manuscrite du 8 novembre 2011, ainsi que du témoignage écrit du secrétaire de la commission de salubrité. Il n'était pas insoutenable de privilégier la version de ce dernier qui n'avait aucun intérêt dans l'affaire.

E. 2.4

Enfin, les recourants font grief à la cour cantonale d'avoir omis de préciser l'étendue des aménagements extérieurs réalisés, lesquels ne se limiteraient pas à la seule place de stationnement. Cette critique peut être écartée. Il ressort en effet de l'arrêt entrepris que la Municipalité a exigé la remise en état conformément au permis de construire octroyé le 10 décembre 2008 qui renvoie aux plans modifiés de novembre 2008. Comme exposé dans l'état de fait de l'arrêt entrepris, ces plans modifiés prévoient la suppression de la place de stationnement initialement prévue ainsi que le maintien du jardin dans son intégralité, comme exposé dans l'état de fait de l'arrêt entrepris (cf. arrêt entrepris consid. C en fait). Au demeurant, les recourants ne cherchent pas à démontrer, comme il leur appartenait pourtant de le faire (cf. consid. 2.1 ci-dessus), en quoi le fait que le Tribunal cantonal n'expose pas de manière détaillée la nature des travaux de remise en état à effectuer serait susceptible d'influer sur le sort de la cause au sens de l'art. 97 al. 1 in fine LTF.

E. 2.5

Dans ces circonstances, les griefs d'arbitraire dans l'établissement des faits et de violation du droit d'être entendu doivent être rejetés.

E. 3

Dans la partie de leur écriture intitulée "Violation du droit fédéral", les recourants soutiennent tout d'abord que l'arrêt entrepris viole les principes généraux relatifs aux décisions administratives et notamment les conditions auxquelles elles peuvent être révoquées. Ils affirment qu'en l'espèce, les conditions d'une révocation du permis de construire ne sont pas réalisées. La critique des recourants tombe en l'occurrence à faux dès lors que le permis de construire, formellement délivré par la Municipalité le 10 décembre 2008, n'autorise pas les aménagements extérieurs litigieux (cf. consid. 3.2 ci-dessous).

Les recourants affirment ensuite que l'ordre de remise en état des lieux ne respecte ni le principe de la bonne foi, ni celui de l'interdiction des comportements contradictoires, ni même celui de la proportionnalité. Il n'existerait en particulier aucun intérêt public à supprimer les places de stationnement, ni, à plus forte raison, à imposer une modification des aménagements extérieurs existants.

E. 3.1

Le principe de la bonne foi est explicitement prévu à l'art. 5 al. 3 Cst. et implique notamment que les organes de l'État s'abstiennent d'adopter un comportement contradictoire ou abusif (ATF 136 I 254 consid. 5.2). De ce principe général découle notamment le droit fondamental du particulier à la protection de sa bonne foi dans ses relations avec l'État, consacré à l'art. 9 in fine Cst. (ATF 138 I 49 consid. 8.3.1 et les arrêts cités). Selon la jurisprudence, un renseignement ou une décision erroné de l'administration peuvent obliger celle-ci à consentir à un administré un avantage contraire à la réglementation en vigueur, à condition que l'autorité soit intervenue dans une situation concrète à l'égard de personnes déterminées, qu'elle ait agi ou soit censée avoir agi dans les limites de ses compétences et

que l'administré n'ait pas pu se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement obtenu. Il faut encore qu'il se soit fondé sur les assurances ou le comportement dont il se prévaut pour prendre des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice, que la réglementation n'ait pas changé depuis le moment où l'assurance a été donnée et que l'intérêt à l'application du droit n'apparaisse pas prépondérant (ATF 143 V 95 consid. 3.6.2; 137 I 69 consid. 2.5.1).

Conformément au principe de la proportionnalité, l'autorité peut renoncer à un ordre de démolition et de remise en état si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage que la démolition causerait au maître de l'ouvrage, si celui-ci pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire ou encore s'il y a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit (ATF 132 II 21 consid. 6; 123 II 248 consid. 3a/bb). Même un constructeur qui n'est pas de bonne foi peut invoquer le principe de proportionnalité. Toutefois, celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce qu'elle se préoccupe plus de rétablir une situation conforme au droit que d'éviter les inconvénients qui en découlent pour lui (ATF 123 II 248 consid. 4a; 111 Ib 213 consid. 6b). En règle générale, le Tribunal fédéral examine librement si un ordre de remise en état, qui constitue une restriction du droit de propriété garanti par l'art. 26 al. 1 Cst. , est justifié par un intérêt public suffisant et respecte le principe de la proportionnalité (arrêts 1C_418/2021 du 10 mars 2022 consid. 3.1; 1C_197/2021 du 12 novembre 2021 consid. 2.1.3).

E. 3.2

Les recourants affirment que les aménagements extérieurs litigieux étaient en cours en novembre 2010 et étaient terminés en juin 2011. Ils ajoutent que l'absence de réaction de la commission de salubrité en 2011 s'explique par le fait que ces aménagements extérieurs correspondaient à ceux autorisés par la Municipalité. Selon les recourants, les conditions d'application du principe de la bonne foi seraient ainsi réalisées et la Municipalité ne pourrait donc pas demander la suppression de ces aménagements extérieurs validés 10 ans auparavant, quand bien même ceux-ci ne respecteraient pas la réglementation communale. Au demeurant, même en admettant que la Municipalité n'aurait pas donné de garanties aux précédents propriétaires, elle serait liée par l'apparence de droit qu'elle aurait créée en acceptant et tolérant les aménagements extérieurs litigieux.

Les critiques des recourants ne sont pas convaincantes. En effet, la Municipalité a clairement signifié le 6 octobre 2008 aux précédents propriétaires que l'aménagement d'une place de stationnement n'était pas autorisé et a indiqué les raisons de ce refus. Ceux-ci lui ont donc transmis des plans modifiés datés novembre 2008 qui ne prévoyaient plus de place de stationnement. La Municipalité a ensuite expressément précisé, dans les conditions générales du permis de construire (notifié formellement le 10 décembre 2008), que les travaux seront exécutés conformément aux plans modifiés de novembre 2008 et que les aménagements extérieurs seront maintenus en l'état. En outre, le permis d'habiter daté du 10 novembre 2011 précise que la construction est conforme aux plans visés par la Municipalité et aux conditions posées par le permis de construire; il ne fait pas mention de places de parc. Par ailleurs, comme exposé ci-dessus (consid. 2.2), la cour cantonale a retenu de manière soutenable que la commission de salubrité n'avait pas été clairement confrontée en 2011 à l'existence d'une place de stationnement. Dans ces conditions, l'argument des recourants selon lequel la Municipalité aurait toléré l'aménagement d'une place de stationnement tombe à faux. Les précédents propriétaires ne pouvaient ainsi ignorer que l'aménagement

d'une place de stationnement sur la parcelle n° 252 n'était pas autorisé; ils ont d'ailleurs dû, selon la décision du 6 octobre 2008, payer une taxe compensatoire de 12'000 fr. pour non-aménagement des places de stationnement exigées par le règlement communal. Les recourants doivent dès lors, dans une telle situation, se laisser imputer la mauvaise foi des propriétaires précédents et ne sauraient rien déduire du fait qu'ils ne sont pas à l'origine des travaux litigieux (cf. arrêts 1C_482/2017 du 26 février 2018 consid. 2.6.1; 1C_122/2016 du 7 septembre 2016 consid. 6.2.3; 1C_59/2011 du 10 mai 2011 consid. 3.3).

Quoi qu'il en soit, même si la bonne foi des recourants devait être reconnue, elle ne saurait les prémunir contre l'intervention de l'autorité de surveillance destinée à rétablir une situation conforme au droit lorsque cette intervention respecte le principe de la proportionnalité (cf. arrêts 1C_162/2014 du 20 juin 2014 consid. 6.2; 1C_250/2009 du 13 juillet 2010 consid. 4.2), ce qui est le cas en l'espèce (cf. consid. 3.3 ci-après).

E. 3.3

Les recourants soutiennent que l'ordre de remise en état viole le principe de proportionnalité (art. 36 Cst.). Ils contestent l'existence d'un intérêt public suffisant pour justifier une remise en état de la parcelle. En outre, ils affirment que cette mesure n'est pas apte à produire l'effet escompté dès lors qu'elle n'interdit pas la circulation sur le chemin en question; l'ordre querellé serait en outre excessif dès lors que la pose d'un miroir, en face du débouché du chemin sur Vernex permettrait d'écarter la prétendue dangerosité. Enfin, ils ajoutent que la reconstruction d'un mur et la création du jardin existant avant 2008 est disproportionnée dès lors que cela n'est pas nécessaire pour s'assurer que les places de parc ne seront plus utilisées.

Ces considérations ne sont pas de nature à tenir l'arrêt attaqué pour non conforme au principe de la proportionnalité. En effet, la cour cantonale a insisté, après avoir procédé à une inspection locale, sur la dangerosité de la sortie en véhicule depuis le chemin sur Vernex sur l'avenue de Belmont. Au vu des caractéristiques de ce chemin (voie sans issue étroite et en forte pente notamment) et, en particulier de son débouché sur l'avenue de Belmont, l'appréciation de l'instance précédente n'est pas critiquable. Elle a notamment constaté sur place, d'une manière qui lie le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF ; cf. consid. 2.1 ci-dessus), qu'un marquage (ligne jaune), équivalent à un trottoir, se trouve au débouché de ce chemin sur l'avenue de Belmont, qu'au-delà il y a aussi un passage pour piétons et que la visibilité y est pratiquement nulle, ce qui implique que les véhicules doivent s'engager sur l'avenue de Belmont "à l'aveugle". L'instance précédente peut ainsi être suivie lorsqu'elle considère que la sécurité du débouché - qui, outre l'absence de visibilité suffisante, implique que le véhicule doit franchir un trottoir et un passage pour piétons avant de s'engager sur l'avenue de Belmont - n'est pas garantie et que l'accès aux places de parc litigieuses expose donc les usagers de la route, en particulier les piétons, à des dangers excessifs. L'utilisation de la voie d'accès est d'autant plus dangereuse que, selon les constatations de l'instance précédente - dont il n'y pas lieu de s'écarter - l'avenue de Belmont est l'une des trois artères traversantes de Montreux, qu'elle voit passer environ 9'000 véhicules par jour et que beaucoup d'écoliers empruntent cette avenue en raison de la présence d'une école dans les environs.

Contrairement aux allégations des recourants, la décision litigieuse n'est ainsi pas dépourvue d'intérêt public et la Municipalité avait déjà évoqué l'aspect sécuritaire dans sa décision du 6 octobre 2008 relative au permis de construire. Le fait que la voie d'accès, qui

anciennement constituait un sentier muletier, existait bien avant la création du passage piétons sur l'avenue de Belmont n'est pas déterminant. L'instance précédente pouvait sans arbitraire considérer qu'il y avait lieu d'examiner la situation existante, soit en l'absence de tout miroir en face du débouché du chemin sur Vernex. Par ailleurs, s'il est exact que la suppression des places de stationnement n'empêchera pas les recourants d'accéder à leur parcelle (par exemple pour y déposer des personnes ou y décharger des achats), une telle utilisation est toutefois moins régulière que d'y amener, d'y laisser et d'y reprendre sa voiture tous les jours.

L'intérêt public à la sécurité des usagers de la route et au rétablissement d'un état licite est important et l'emporte sur les intérêts des recourants à pouvoir continuer à utiliser les places de parc litigieuses. La cour cantonale relevait à cet égard que les recourants étaient au bénéfice de servitudes pour usage de deux places de parc dans une PPE située à l'avenue de Belmont à environ 200 m à vol d'oiseau de leur maison, soit à faible distance.

Il existe par ailleurs un intérêt public important - lié à des motifs de sécurité du droit et d'égalité de traitement - au respect des règles du droit public des constructions, ainsi qu'au respect des décisions de l'autorité, en particulier des termes des autorisations de construire.

Enfin, l'intérêt économique des recourants - au demeurant insuffisamment motivé - ne saurait prévaloir sur les intérêts publics précités. Les recourants ne pouvaient en particulier se contenter d'affirmer qu'ils ignoraient l'ampleur exacte des travaux à effectuer et donc leur coût; sur ce point, il ressort de la décision municipale qu'elle exige un état conforme aux plans de novembre 2008. Cela étant, les recourants ne prétendent pas que la remise en état de leur parcelle les mettrait en difficulté financièrement.

E. 3.4

Mal fondés, les griefs sont rejetés.

E. 4

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours, aux frais des recourants qui succombent (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens (art. 68 al. 3 LTF).

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