

BGer 1P.336/2003 vom 23. Juli 2003

Bundesgericht, 2003-07-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1P.336_2003

FR: TF 1P.336/2003 du 23 juillet 2003

IT: TF 1P.336/2003 del 23 luglio 2003

Regeste

Aménagement du territoire et droit public des constructions

Erwägungen

E. 1

En vertu de l'art. 34 al. 1 et 3 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), seule la voie du recours de droit public est ouverte contre l'arrêt attaqué qui confirme un ordre de démolition en zone à bâtir, dans la mesure où la recourante fait essentiellement valoir des griefs tirés du droit de l'aménagement du territoire et de la police des constructions (cf. ATF 123 II 88 consid. 1a/cc p. 92). Formé en temps utile contre une décision finale prise en dernière instance cantonale et qui touche la recourante dans ses intérêts juridiquement protégés, le recours répond aux exigences des art. 86 al. 1, 88 et 89 al. 1 OJ.

E. 2

La recourante conteste la pertinence des motifs d'intérêt public retenus pour justifier la remise en état des lieux et la proportionnalité de cette mesure. Elle dénonce à ce propos une violation des art. 5 al. 2 et 9 Cst.

E. 2.1

L'ordre de démolition litigieux repose sur l'art. 46 al. 1 let. d de la loi neuchâteloise sur les constructions (LConstr) qui permet au Conseil communal d'ordonner la remise en état d'une construction ou d'une installation non conforme aux prescriptions de ladite loi ou aux autorisations délivrées, son entretien, sa modification, sa suppression ou sa démolition. Cette disposition reconnaît ainsi une certaine marge d'appréciation aux communes dans le choix de la mesure adéquate pour rétablir une situation conforme au droit, dont elles doivent faire usage dans le respect des principes de la proportionnalité, de l'égalité de traitement et de la bonne foi, et en tenant compte des divers intérêts publics et privés en présence (cf. Christine Ackermann Schwendener, *Die klassische Ersatzvornahme als Vollstreckungsmittel des Verwaltungsrechts*, thèse Zurich 2000, p. 62). Selon la jurisprudence, l'ordre de démolir une construction ou un ouvrage édifié sans permis et pour lequel une autorisation ne pouvait être accordée n'est en principe pas contraire au principe de la proportionnalité. Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce qu'elle se préoccupe davantage de rétablir une situation conforme au droit que des inconvénients qui en découlent pour le constructeur (ATF 108 Ia 216 consid. 4b p. 218). L'autorité doit renoncer à une telle mesure 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

qui aurait changé dans l'intervalle (ATF 123 II 248 consid. 4a p. 255).

E. 2.2

En l'occurrence, la recourante doit se laisser opposer la mauvaise foi de son président et fondateur, B. _____, qui a entrepris sans autorisation des travaux s'écartant des plans sanctionnés par la Commune de T. _____, en dépit des interventions des autorités communales et de son architecte (ATF 99 Ib 392 consid. 2b p. 396; ZBl 94/1993 p. 76 consid. 3 p. 78/79; ZBl 92/1991 p. 21 consid. 3a p. 23/24). Il est par ailleurs constant que les travaux litigieux, consistant dans le doublement de la surface du balcon et l'aménagement d'une véranda fermant la terrasse du rez-de-chaussée, ne sont pas conformes à la réglementation en vigueur, en tant qu'ils impliquent un dépassement du taux d'occupation du sol de 25% fixé par le règlement du plan spécial "La Pommeraie", et qu'ils ne pourraient être autorisés que moyennant l'octroi d'une dérogation que la Commune de T. _____ n'était pas tenue de délivrer. L'atteinte portée sur ce point à la réglementation communale peut encore être qualifiée de minime, même si l'on tient compte du fait que les propriétaires de villas érigées dans le périmètre du plan spécial "La Pommeraie" bénéficient d'un taux d'occupation du sol de 5% plus élevé que celui applicable aux autres parcelles sises dans la zone d'habitation à faible densité. Tel n'est pas le cas en revanche de l'atteinte à l'homogénéité du lotissement sur laquelle se fonde la Commune de T. _____ pour justifier la remise en état des lieux. Si le règlement du plan spécial "La Pommeraie" laisse effectivement aux propriétaires une certaine marge d'appréciation dans le traitement des façades, des ouvertures en toiture ou encore des aménagements extérieurs, les plans approuvés par la Commune de T. _____ procèdent d'une conception identique pour les trois catégories de villas prévues par le plan spécial, s'agissant en particulier de la répartition des pièces, des terrasses et des balcons, démontrant ainsi la volonté de leurs auteurs et des autorités communales d'assurer une homogénéité entre les divers bâtiments du périmètre. La villa de la recourante est ainsi la seule des cinq villas individuelles du lotissement à présenter une véranda en lieu et place d'une terrasse ouverte au rez-de-chaussée et un balcon du double de la surface des autres, sécurisé par une barrière triangulaire; selon l'inspection des lieux effectuée le 31 juillet 1998 en présence des parties sous l'égide du Service juridique du Département des finances et des affaires sociales du canton de Neuchâtel, cette différence est notable depuis le chemin des Pommiers, le long duquel s'implantent les cinq villas individuelles du lotissement. Le Tribunal administratif n'a donc pas fait preuve d'arbitraire en admettant que la véranda construite sans autorisation par B. _____ portait une atteinte sérieuse à l'homogénéité du lotissement voulue aussi bien par les auteurs des plans que par la Commune de T. _____. De ce point de vue, il est sans importance que le lotissement prenne place dans un quartier bâti de maisons ne présentant aucune harmonie entre elles, tant dans leur style que dans les matériaux choisis. Par ailleurs, au vu de la lettre adressée le 24 janvier 1998 par l'administratrice de la propriété par étage "La Pommeraie" au Conseil communal de T. _____, ce dernier pouvait également sans arbitraire tenir compte de considérations liées à l'égalité de traitement entre les propriétaires de villas du lotissement pour s'opposer à la régularisation des travaux entrepris sans droit par B. _____ et faire abstraction de l'accord écrit favorable à leur maintien émanant de plus des deux-tiers des copropriétaires du lotissement. Le coût d'une démolition, estimé à 52'000 fr., est certes important en soi; il reste cependant relativement modeste par rapport au coût total de la villa, de quelque 500'000 fr.; de plus, la recourante ne conteste pas avoir aggravé le dommage, qu'elle chiffrait à 39'600 fr. en octobre 1998, en poursuivant de son propre chef les travaux. Quoi qu'il en soit, dans la

mesure où la Fondation A. _____ ne peut se prévaloir de sa bonne foi, la Commune de T. _____ pouvait accorder une importance accrue au rétablissement d'une situation conforme au droit, sans se préoccuper outre mesure des inconvénients de la situation ainsi créée pour les propriétaires touchés (ATF 123 II 248 consid. 4a p. 255). Quant à une mesure moins grave, sous la forme d'une remise en état partielle, elle n'entre pas en ligne de compte.

E. 2.3

Vu ce qui précède, l'ordre de démolition litigieux répond à un intérêt public suffisant et n'est pas disproportionné.

E. 3

Le recours doit par conséquent être rejeté aux frais de la recourante qui succombe (art. 156 al. 1 OJ). Cette dernière versera en outre une indemnité de dépens à la Commune de T. _____, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat (art. 159 al. 1 OJ).

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