

NE_GERICHTE TA.2002.205 vom 24. April 2003

NE Tribunal cantonal, 2003-04-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_TA.2002.205

FR: NE_GERICHTE TA.2002.205 du 24 avril 2003

IT: NE_GERICHTE TA.2002.205 del 24 aprile 2003

Erwägungen

E. 1

Interjeté dans les formes et délai légaux, le recours est recevable.

E. 2

Selon l'article 27 al.1 LConstr., la création, la transformation, le changement d'affectation et la démolition d'une construction sont soumis à un permis de construire. Le Conseil communal est l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire (art.29 LConstr.). Selon l'article 46 al.1 litt.d LConstr., lorsqu'une construction ou une installation n'est pas conforme aux prescriptions de ladite loi ou aux autorisations délivrées, le Conseil communal peut ordonner notamment sa remise en état, son entretien, sa modification, sa suppression ou sa démolition. Toutefois, le fait qu'une construction soit illégale ne signifie pas encore qu'elle doit être automatiquement démolie. La question doit être examinée en application des principes de droit constitutionnel dont celui de la proportionnalité et celui de la protection de la bonne foi. C'est ainsi que le constructeur peut se voir dispensé de démolir l'ouvrage lorsque la violation est de peu d'importance ou lorsque la démolition n'est pas compatible avec l'intérêt public ou encore lorsque le constructeur a pu croire de bonne foi qu'il était autorisé à édifier l'ouvrage et que le maintien d'une situation illégale ne se heurte pas à des intérêts publics prépondérants. L'autorité doit examiner d'office quel est le moyen le plus approprié pour atteindre le but recherché sans porter excessivement atteinte aux droits du constructeur. L'article 46 LConstr. reconnaît aux communes une certaine marge d'appréciation puisqu'il n'oblige pas celles-ci à ordonner la démolition ou la modification des constructions contraires aux plans et aux dispositions en vigueur, mais leur en donne la faculté. Dans la mesure où son autonomie est en cause, la commune peut exiger que l'autorité cantonale respecte les limites de sa compétence. Il en résulte que les autorités de recours chargées de contrôler l'application de l'article 46 LConstr. doivent faire preuve de retenue dans l'application de cette tâche et limiter leur pouvoir d'appréciation dans ce domaine à l'excès du pouvoir d'appréciation, cela d'autant plus que la commune est mieux à même d'apprécier les conditions locales et de déterminer la politique qu'elle entend suivre en la matière (RJN 1994, p.175 et les réf. citées).

E. 3

Il y a lieu de constater que, bien qu'entrepreneur, R. a commencé la construction d'une véranda fin octobre-début novembre 1997 en ne sollicitant la sanction que postérieurement, soit le 10 novembre 1997. Par courrier du 22 décembre 1997 (D.7a/7), le Conseil communal a confirmé, après une entrevue sur place, que les travaux de fermeture d'une véranda devaient être interrompus avec effet immédiat. L'architecte en a été averti par courrier du 23 décembre 1997 (D.7a/8-9). L'architecte "H" ainsi que B. SA avaient déjà averti R le 14 novembre 1997 de l'irrégularité des modifications entreprises (D.7a/10). Par décision du 3

décembre 1997 (D.7b), le Conseil communal a refusé la requête relative à la véranda. Cette décision a fait l'objet d'un recours de R. le 22 décembre 1997, qui a été admis par le Département de la gestion du territoire. Le Conseil communal de Bevaix a toutefois déposé un recours au Tribunal administratif, lequel, par arrêt du 19 août 1999, admettait le recours du Conseil communal. Or, comme l'a constaté le Tribunal de police dans son jugement du 23 juin 1999 (D.9), R. a continué la construction de la véranda, malgré l'ordre d'interruption qui lui a été donné le 22 décembre 1997 notamment. Vu ces circonstances, c'est ainsi à l'évidence sans arbitraire aucun que la commune a considéré que R. était de mauvaise foi. D'ailleurs, dans son arrêt du 19 août 1999, le Tribunal administratif mentionnait déjà : "En l'espèce, les travaux supplémentaires entrepris par l'intéressé l'ont été au mépris des plans sanctionnés et sans l'autorisation de construire qu'ils nécessitaient. Il va de soi - et l'intéressé ne pouvait pas l'ignorer- que la surface constructible prétendument disponible résultant du taux d'occupation calculé par l'architecte ne conférait pas, en lui-même, le droit de procéder sans autre à une construction supplémentaire". Or, si la jurisprudence a précisé que la mauvaise foi du constructeur ne le prive pas de se prévaloir du principe de la proportionnalité, elle a toutefois ajouté que le constructeur de "mauvaise foi" doit néanmoins s'accommoder du fait que les autorités accordent une importance prépondérante à des considérations fondamentales comme l'égalité de traitement ou le strict respect du droit de la construction, par rapport aux inconvénients plus ou moins importants qui résultent pour le constructeur de la remise des lieux en un état conforme au droit (ATF 123 II 248, JT 1998 I 536). C'est également sans outrepasser son pouvoir d'appréciation que la commune de Bevaix a considéré que l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit l'emporte en l'occurrence sur l'intérêt privé invoqué par la recourante. A cet égard, il y a lieu de considérer notamment que le règlement d'aménagement prévoit un taux d'occupation de 20 % et que le plan spécial de quartier y déroge en prévoyant un taux d'occupation de 25 %. C'est pour obtenir un effet d'homogénéité qu'a été établi un plan et règlement de quartier et la modification apportée par R. dénature ce projet. Comme l'a relevé le Tribunal administratif dans son arrêt du 19 août 1999 : "De plus, les plans sanctionnés sont ceux d'un lotissement pour lequel il a été établi un plan de quartier –permettant de proposer une structure de villas présentant un caractère homogène- (selon le mandat communal aux architectes, rappelé par ceux-ci dans leur description du plan, du 31.1.1995). Or, la modification de balcons par le doublement de leurs surfaces, puis la pose de verrières, revient - quant à la surface habitable- à créer une pièce supplémentaire et, quant à l'aspect extérieur, à modifier considérablement le projet". Certes, comme le relève la recourante, homogénéité ne signifie pas forcément identité. La modification apportée est toutefois suffisamment importante pour que l'on puisse considérer que l'homogénéité recherchée n'est plus réalisée. A ce propos, c'est à tort que la recourante invoque que ni l'autorité intimée ni la commune n'auraient indiqué en quoi consisterait la violation importante des règles esthétiques. En effet, les autorités intimées ont suffisamment fait référence au plan de quartier et aux buts visés par ce dernier puis démontré en quoi la construction d'une véranda modifiait non seulement la surface habitable mais également l'aspect extérieur. A juste titre, la commune de Bevaix a entendu respecter strictement les règles du droit de l'aménagement et le plan de quartier établi, dans le but également d'éviter la multiplication des constructions illégales sur le territoire de la commune. Il s'agit d'une crainte fondée. A cet égard, il y a simplement lieu de se référer au courrier de A. au Conseil communal du 24 janvier 1998 (D.7a/14). Il est clair que si la démolition n'était pas ordonnée, il existerait un risque que d'autres propriétaires demandent des modifications

identiques que la commune ne pourrait alors refuser. Enfin, c'est à tort que la recourante qualifie la faute de mineure. D'une part, la réalisation d'une construction illégale entreprise consciemment, ne saurait être qualifiée de faute mineure. D'autre part, même si l'agrandissement entrepris augmente le taux d'occupation du sol de 25,85 à 25,91 % seulement, il n'en demeure pas moins que la commune a démontré puis considéré, sans violer son pouvoir d'appréciation, que la construction dénature l'ensemble du projet. Il résulte de l'ensemble des éléments précités que c'est sans arbitraire que la commune a considéré que l'intérêt privé visant à éviter des coûts de démolition de l'ordre de 52'000 francs ne saurait prévaloir en l'occurrence sur l'intérêt public, ce d'autant plus que R. a consciemment et intentionnellement aggravé son dommage, ne donnant pas suite aux ordres de stopper les travaux.

E. 4

Pour l'ensemble de ces motifs, le recours doit être rejeté. Le dossier permettant de juger la cause en l'état, il ne se justifie pas de procéder à une instruction complémentaire. En particulier, dans son arrêt du 19 août 1999, le Tribunal de céans a déjà décrit l'ampleur de la construction et il n'est dès lors pas nécessaire de procéder encore à une vision locale. Enfin, il n'est pas utile de connaître le prix exact de la démolition par la réalisation d'une expertise, une estimation figurant déjà dans le dossier de la Commune et l'intérêt public l'emportant au sens précité. Les frais de la cause doivent être mis à charge de la recourante. Cette dernière n'a pas droit à des dépens. Il appartiendra au Conseil communal de Bevaix de fixer un nouveau délai pour la démolition.

E. 14

novembre 1997 de l'irrégularité des modifications entreprises (D.7a/10). Par décision du 3 décembre 1997 (D.7b), le Conseil communal a refusé la requête relative à la véranda. Cette décision a fait l'objet d'un recours de R. le 22 décembre 1997, qui a été admis par le Département de la gestion du territoire. Le Conseil communal de Bevaix a toutefois déposé un recours au Tribunal administratif, lequel, par arrêt du 19 août 1999, admettait le recours du Conseil communal. Or, comme l'a constaté le Tribunal de police dans son jugement du 23 juin 1999 (D.9), R. a continué la construction de la véranda, malgré l'ordre d'interruption qui lui a été donné le 22 décembre 1997 notamment. Vu ces circonstances, c'est ainsi à l'évidence sans arbitraire aucun que la commune a considéré que R. était de mauvaise foi. D'ailleurs, dans son arrêt du 19 août 1999, le Tribunal administratif mentionnait déjà : "En l'espèce, les travaux supplémentaires entrepris par l'intéressé l'ont été au mépris des plans sanctionnés et sans l'autorisation de construire qu'ils nécessitaient. Il va de soi - et l'intéressé ne pouvait pas l'ignorer- que la surface constructible prétendument disponible résultant du taux d'occupation calculé par l'architecte ne conférait pas, en lui-même, le droit de procéder sans autre à une construction supplémentaire". Or, si la jurisprudence a précisé que la mauvaise foi du constructeur ne le prive pas de se prévaloir du principe de la proportionnalité, elle a toutefois ajouté que le constructeur de "mauvaise foi" doit néanmoins s'accommoder du fait que les autorités accordent une importance prépondérante à des considérations fondamentales comme l'égalité de traitement ou le strict respect du droit de la construction, par rapport aux inconvénients plus ou moins importants qui résultent pour le constructeur de la remise des lieux en un état conforme au droit (ATF 123 II 248, JT 1998 I 536).

C'est également sans outrepasser son pouvoir d'appréciation que la commune de Bevaix a considéré que l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit l'emporte en l'occurrence sur l'intérêt privé invoqué par la recourante. A cet égard, il y a lieu de considérer notamment que le règlement d'aménagement prévoit un taux d'occupation de 20 % et que le plan spécial de quartier y déroge en prévoyant un taux d'occupation de 25 %. C'est pour obtenir un effet d'homogénéité qu'a été établi un plan et règlement de quartier et la modification apportée par R. dénature ce projet. Comme l'a relevé le Tribunal administratif dans son arrêt du 19 août 1999 : "De plus, les plans sanctionnés sont ceux d'un lotissement pour lequel il a été établi un plan de quartier ■ permettant de proposer une structure de villas présentant un caractère homogène- (selon le mandat communal aux architectes, rappelé par ceux-ci dans leur description du plan, du 31.1.1995). Or, la modification de balcons par le doublement de leurs surfaces, puis la pose de verrières, revient - quant à la surface habitable- à créer une pièce supplémentaire et, quant à l'aspect extérieur, à modifier considérablement le projet". Certes, comme le relève la recourante, homogénéité ne signifie pas forcément identité. La modification apportée est toutefois suffisamment importante pour que l'on puisse considérer que l'homogénéité recherchée n'est plus réalisée. A ce propos, c'est à tort que la recourante invoque que ni l'autorité intimée ni la commune n'auraient indiqué en quoi consisterait la violation importante des règles esthétiques. En effet, les autorités intimées ont suffisamment fait référence au plan de quartier et aux buts visés par ce dernier puis démontré en quoi la construction d'une véranda modifiait non seulement la surface habitable mais également l'aspect extérieur.

A juste titre, la commune de Bevaix a entendu respecter strictement les règles du droit de l'aménagement et le plan de quartier établi, dans le but également d'éviter la multiplication des constructions illégales sur le territoire de la commune. Il s'agit d'une crainte fondée. A cet égard, il y a simplement lieu de se référer au courrier de A. au Conseil communal du 24 janvier 1998 (D.7a/14). Il est clair que si la démolition n'était pas ordonnée, il existerait un risque que d'autres propriétaires demandent des modifications identiques que la commune ne pourrait alors refuser.

Enfin, c'est à tort que la recourante qualifie la faute de mineure. D'une part, la réalisation d'une construction illégale entreprise consciemment, ne saurait être qualifiée de faute mineure. D'autre part, même si l'agrandissement entrepris augmente le taux d'occupation du sol de 25,85 à 25,91 % seulement, il n'en demeure pas moins que la commune a démontré puis considéré, sans violer son pouvoir d'appréciation, que la construction dénature l'ensemble du projet.

Il résulte de l'ensemble des éléments précités que c'est sans arbitraire que la commune a considéré que l'intérêt privé visant à éviter des coûts de démolition de l'ordre de 52'000 francs ne saurait prévaloir en l'occurrence sur l'intérêt public, ce d'autant plus que R. a consciemment et intentionnellement aggravé son dommage, ne donnant pas suite aux ordres de stopper les travaux.

4. Pour l'ensemble de ces motifs, le recours doit être rejeté. Le dossier permettant de juger la cause en l'état, il ne se justifie pas de procéder à une instruction complémentaire. En particulier, dans son arrêt du 19 août 1999, le Tribunal de céans a déjà décrit l'ampleur de la construction et il n'est dès lors pas nécessaire de procéder encore à une vision locale. Enfin, il n'est pas utile de connaître le prix exact de la démolition par la réalisation d'une expertise, une estimation figurant déjà dans le dossier de la Commune et l'intérêt public l'emportant au sens précité. Les frais de la cause doivent être mis à charge de la recourante. Cette dernière

n'a pas droit à des dépens. Il appartiendra au Conseil communal de Bevaix de fixer un nouveau délai pour la démolition.

Par ces motifs, LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

1. Rejette le recours.

2. Met à la charge de la Fondation "O" les frais et débours par 550 francs, montant compensé par son avance.

3. Statue sans dépens.

Neuchâtel, le 24 avril 2003

AU NOM DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Le greffier

Le président

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