

## **VD\_OMNI AC.1990.7055 vom 27. September 1991**

VD Tribunal cantonal, 1991-09-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.1990.7055](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1990.7055)

FR: VD\_OMNI AC.1990.7055 du 27 septembre 1991

IT: VD\_OMNI AC.1990.7055 del 27 settembre 1991

### **Regeste**

NISPLE Jean c/Municipalité de Nyon | Ordre-d'évacuation de locaux décrétés inhabitables par la municipalité. Pas de bonne foi. Principe de proportionnalité ne fait pas obstacle à l'ordre de soustraire à l'habitation des locaux insalubres. Locaux d'habitation aménagés à l'insu de la municipalité dans un bâtiment implanté en zone industrielle. Les locaux violent la hauteur requise de 2,40 mètres (art. 27 al.1 RATC), ainsi que les règles d'éclairage. Ordre d'évacuation des lieux confirmé.

### **Volltext**

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 27.09.1991 AC.1990.7055

NISPLE Jean c/Municipalité de Nyon | Ordre-d'évacuation de locaux décrétés inhabitables par la municipalité. Pas de bonne foi. Principe de proportionnalité ne fait pas obstacle à l'ordre de soustraire à l'habitation des locaux insalubres. Locaux d'habitation aménagés à l'insu de la municipalité dans un bâtiment implanté en zone industrielle. Les locaux violent la hauteur requise de 2,40 mètres (art. 27 al.1 RATC), ainsi que les règles d'éclairage. Ordre d'évacuation des lieux confirmé.

CANTON DE VAUD Commission cantonale de recours en matière de constructions

\_\_\_\_\_ No 7055 La Commission, composée de Messieurs Arnold Chauvy, président ad hoc, Jean-Jacques Boy de la Tour et Jean Widmer, avec Monsieur Jean-Claude Weill comme secrétaire, est saisie du recours formé le 7 août 1990 par M. Jean NISPLE contre la décision de la Municipalité de Nyon, du 27 juillet 1990, décrétant l'inhabitabilité de locaux loués à la route de St.-Cergue n° 122, et lui impartissant un délai au 27 octobre 1990 pour les libérer. Les membres de la Commission ont pris connaissance du dossier par voie de circulation. La Commission a tenu séance à Nyon, le 11 avril 1991, dès 14 heures 30. Se sont présentés : - le recourant, M. Jean Nisples personnellement; - pour la Municipalité : M. Alain-Valéry Poitry, conseiller municipal, accompagné de M. Georges Dugon, du Service de l'urbanisme, et assisté de l'avocat Henri Sattiva. La Municipalité a produit des pièces et photographies. La Commission a fait une visite des lieux, en présence des parties et intéressés, qui ont été entendus dans leurs explications, arguments et conclusions. La séance a été levée sur place. La Commission a délibéré à huis clos et a arrêté son prononcé le même jour. Elle a vu e n f a i t : 1.- M.

Anton Fässler est propriétaire des parcelles n° 1911 et 1914 du cadastre de Nyon; sis au lieu-dit "La Vuarpillère", ces biens-fonds sont situés aux confins du territoire communal, à proximité immédiate de l'autoroute Lausanne-Genève. Plusieurs bâtiments s'implantent sur les parcelles en question; l'un de ceux situés sur la parcelle n° 1914 abrite le logement de M. Nisples, ancien propriétaire des lieux, qui est au bénéfice d'un droit d'usufruit ainsi que d'un droit d'habitation. 2.- Les

biens-fonds en cause sont classés en zone industrielle, à teneur du plan d'affectation lié au

règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions entré en vigueur le 16 novembre 1984 (RPE). 3.-

A partir de 1962 ou 1963 selon ses propres déclarations, M. Nisple a aménagé dans deux des bâtiments situés sur la parcelle n° 1914 et dans l'un des bâtiments implantés sur la parcelle n° 1916 - constructions qui auparavant avaient une vocation agricole - une série de locaux d'habitation : à l'insu de la Municipalité, ce sont ainsi une douzaine de logements qui ont été créés. Dans des circonstances purement fortuites, cette situation a été découverte en 1990. A la faveur d'une visite des lieux intervenue le 26 juin 1990, la Commission communale de salubrité a constaté que les locaux en cause contrevenaient à plusieurs normes régissant la salubrité des constructions; venu lui aussi sur place le 5 juillet, un représentant de l'Etablissement cantonal d'assurance a relevé pour sa part plusieurs atteintes aux prescriptions relatives à la sécurité contre les incendies.

4. En date du 27 juillet, la Municipalité s'est adressée à M. Nisple - avec copie à M. Fässler - dans les termes suivants : "Nous nous référons à la visite de la Commission de Salubrité, qui a eu lieu en date du 26 juin 1990, concernant l'objet cité en marge, ainsi qu'aux divers rapports de prévention incendie et de contrôle de vos installations. Par la présente, nous vous informons que notre Autorité, dans sa séance du 23 juillet 1990 et conformément aux articles 93, 103 et 128 LATC, a décrété l'inhabitabilité de tous les locaux loués comme habitation, soit : - l'ancienne cuisine à l'étage de votre bâtiment d'habitation - l'ancienne ferme, rez et étage (complet) - l'ancienne écurie, rez et étage. Tous les locaux devront être libérés dans un délai de 3 mois à dater de la présente, soit pour le 27 octobre 1990. Aucune prolongation de délai ne sera admise." Le 7 août, la Municipalité a écrit à M. et Mme Reckward, lesquels occupent l'un des logements en cause. En substance, la Municipalité faisait savoir à M. et Mme Reckward que leur cas ferait l'objet d'un nouvel examen; et que, en conséquence, le délai d'évacuation était reporté pour eux jusqu'à nouvelle décision.

5. Par acte du 7 août, M. Nisple a recouru : il se plaint que les voies de droit ne lui aient pas été indiquées, invoque l'art. 93 LATC et conteste l'insalubrité des locaux litigieux, à l'exception d'un seul. Dans le délai imparti à cet effet, le recourant a versé un montant de Fr. 500.- à titre d'avance de frais. L'effet suspensif a été accordé au pourvoi par ordonnance du 9 août. La Municipalité a procédé le 15 octobre : elle conclut, avec dépens, au rejet du recours. Son argumentation sera reprise plus loin, dans la mesure nécessaire. Statuant sur ces faits, la Commission considère e n d r o i t : A.-

Il est vrai que la décision municipale eût gagné à comporter la mention des voie et délai de recours; mais cette informalité n'a en rien pénalisé le recourant, lui qui a saisi la Commission dans les formes et délais légaux. En revanche, peut-être eût-il appartenu à M. Fässler d'agir, du moins en tant que le litige concerne la parcelle n° 1916, sur laquelle M. Nisple ne paraît titulaire d'aucun droit; toutefois, vu le sort du pourvoi sur le fond, cette question peut demeurer indécise. B.-

En présence d'un ordre d'évacuation, la logique commande d'examiner en premier lieu si la situation actuelle est conforme au droit : en effet, exiger la libération des locaux litigieux n'aurait aucun sens si, vérification faite, ceux-ci ne contrevenaient à aucune disposition légale ou réglementaire. Dans le cas particulier toutefois, une réponse négative s'impose à l'évidence. Entré en vigueur le 1er janvier 1987, le RATC contient une série de dispositions régissant la salubrité des constructions, qui sont autant de dispositions d'application des articles 90 et ss. LATC : en particulier, tout local susceptible de servir à l'habitation doit

présenter une capacité d'au moins 20 mètres cubes (voir art. 25 al. 1 RATC), avoir une hauteur de 2,40 mètres au moins entre le plancher et le plafond (voir art. 27 al. 1 RATC) et être aéré naturellement et éclairé par une ou plusieurs baies représentant une surface qui ne soit pas inférieure au 1/10e de la superficie du plancher et de 1 mètre carré au minimum (voir art. 28 RATC). Il est vrai que, on l'a vu, les travaux litigieux ont été réalisés bien avant 1987; toutefois, les règles de salubrité alors en vigueur (voir art. 35 et ss RCAT) avaient une portée matérielle identique - à quelques détails près - à celle des dispositions précitées. Or, il a suffi à la Commission de se rendre sur les lieux - sans même visiter l'intérieur de tous les locaux litigieux - pour se convaincre du bien-fondé des constatations faites par la Commission communale de salubrité et consignées dans son rapport du 18 juillet 1990 à la Municipalité : à l'évidence, les pièces incriminées violent, toutes, une ou plusieurs des règles de salubrité susmentionnées. Le recourant prétend qu'il aurait dû être fait application de l'art. 93 al. 2 LATC : cette disposition prévoit que lorsqu'un bâtiment est reconnu insalubre ou dangereux et que le propriétaire ne prend aucune mesure pour y remédier dans le délai qui lui est imparti, la Municipalité en ordonne l'évacuation et retire le permis d'habiter. Mais cet argument n'est d'aucun secours dans le cas particulier. En effet, l'affectation de cette partie de la zone industrielle doit être définie par un plan spécial (voir art. 75 RPE), de sorte que toute forme d'habitat contrevient - et sans doute pour longtemps encore - au droit communal dans son état actuel; autrement dit, accorder un délai supplémentaire eût été absolument superflu.

C.-

Une situation contraire au droit n'impose pas absolument et toujours qu'il y soit mis fin : l'autorité doit en effet user de son pouvoir d'appréciation, selon les circonstances de chaque cas et eu égard notamment aux principes de la proportionnalité des mesures administratives et de la bonne foi (voir notamment prononcés n° 3073, 23 septembre 1975, E. Pugliese c/ Pully, RDAF 1977, 265; 3240, 21 février 1977, M. Rochat c/ DTPAT, RDAF 1978, 406; 4230, 8 mars 1983, A. et M. Mingard c/ Saint-Cergue; 4678, 28 juin 1985, J.-L. Bavaud et crts c/ Bogis-Bossey; 5487, 18 février 1988, F. Guex-Vodoz et crts c/ La Tour-de-Peilz; 6135, 31 mai 1989, A. Rudaz c/ Villeneuve). a) La doctrine et la jurisprudence reconnaissent que le principe de la bonne foi régit tous les rapports entre l'administration et les administrés; l'administration viole ce principe lorsqu'elle trompe la confiance qu'elle a éveillée, notamment en agissant "contra proprium factum", après avoir donné des assurances ou adopté une attitude permettant à l'administré d'attendre d'elle un comportement précis. Un administré ne saurait cependant se prévaloir d'informations dont il devait connaître le caractère erroné ni, notamment, arguer de sa bonne foi pour maintenir une situation irrégulière s'il n'a pas pris des dispositions sur lesquelles il lui est impossible de revenir; il ne peut pas davantage se prévaloir d'une situation contraire au droit qu'il a lui-même créée (RO 97 I 125 = JdT 1972 I 201; RO 99 Ia 604 = JdT 1975 I 595; prononcés n° 2532, 12 juillet 1971, J. Fontana et crt c/ Lausanne, RDAF 1973, 357, rés.; 3023, 22 avril 1975, J. Meylan c/ Lausanne; 3911, 3 juillet 1981, G. Papazafiroopoulos c/ Commugny; 4230 précité; 5730, 21 octobre 1988, R. Thévenaz c/ DTPAT; 5781, 8 décembre 1988, G. et I. Palermo c/ Gland). Sans prétendre être complet ici et en se référant à la doctrine récente, on peut relever que le principe de la bonne foi ne peut être invoqué avec succès pour maintenir une situation contraire au droit que si sont réunies sept conditions cumulatives (RO 99 Ib 101; 105 Ib 159) : il faut qu'il s'agisse d'une promesse effective, émanant d'un organe compétent ou censé compétent, de nature à inspirer confiance, relative à une situation individuelle et concrète, ayant conduit son bénéficiaire à adopter un comportement qui lui est préjudiciable, invoquée dans les

conditions de fait tenues pour déterminantes lors de son émission, et dans un état de droit semblable à celui où elle a été faite (voir A. Grisel, Droit administratif suisse, 1984, vol. I, p. 390). Dans le cas particulier, le recourant a agi, on l'a vu, à l'insu de la Municipalité. Il ne saurait donc se prévaloir de sa bonne foi, ce qu'il ne tente d'ailleurs pas. b) Auparavant, doctrine et jurisprudence considéraient que le principe de la proportionnalité des mesures administratives ne s'appliquait que lorsque l'intéressé pouvait se prévaloir de sa bonne foi; or, comme on vient de le voir, tel n'est pas le cas du recourant, bien au contraire.

Aujourd'hui toutefois, l'absence de bonne foi ne prive plus d'emblée l'administré de la possibilité d'invoquer le principe de la proportionnalité (voir A. Grisel, déjà cité, vol. I, p. 352; voir aussi RO 108 Ia 216 = JdT 1984 I 514; RO 111 Ib 213 = JdT 1987 I 564); autrement dit, l'autorité demeure tenue de procéder, dans chaque cas, à une soigneuse pesée des intérêts en présence. Toutefois, le principe de la proportionnalité ne fait pas pour autant obstacle à l'ordre attaqué. Pour la raison déjà que le fait pour le recourant de ne pas pouvoir se prévaloir du principe de la bonne foi est, en soi, un élément d'appréciation en sa défaveur : celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit en effet accepter que celle-ci accorde une importance accrue au rétablissement d'une situation conforme au droit, par rapport aux inconvénients qui en résultent pour lui (voir notamment ATF du 9 décembre 1985, en la cause Commune d'Orbe c/ CCR). A cela s'ajoute que la Municipalité n'exige pas la suppression des locaux litigieux mais leur soustraction à toute forme d'habitat : or, la prétention du recourant à vouloir continuer à tirer de ces aménagements d'emblée illicites un revenu locatif - qui plus est après l'avoir fait impunément durant de nombreuses années - ne saurait évidemment l'emporter sur des intérêts publics aussi importants que la salubrité des constructions ou la protection contre les incendies. c) En définitive, la décision municipale se révèle pleinement fondée. Le délai initialement fixé étant parvenu à échéance en cours de procédure, il convient d'en impartir un nouveau fixé, vu les circonstances, au 30 novembre 1991. D.-

En

conclusion, le pourvoi doit être rejeté. En application de l'art. 23 al. 2 LATC, il y a lieu de mettre à la charge du recourant un émoulement de justice arrêté à Fr. 1'200.-- ; l'avance de frais effectuée en procédure sera déduite de ce montant. La Municipalité, qui obtient gain de cause, a consulté avocat : conformément à l'art. 23 al. 4 LATC, elle a donc droit aux dépens requis, fixés à Fr. 500.-. Par ces motifs, la Commission p r o n o n c e :

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| I.  | Le recours est rejeté, en tant |
| que recevable. II.  | Un délai au 30                 |
| novembre 1991 est impartit au recourant pour se conformer à la décision attaquée.         |                                |
| III.  | Un émoulement de justice de    |
| Fr. 1'200.- (mille deux cents francs) est mis à la charge du recourant Jean Nisple.       |                                |
| IV.   | Le recourant Jean Nisple est   |
| le débiteur de la Commune de Nyon de la somme de Fr. 500.- (cinq cents francs) à titre de |                                |
| dépens. Lausanne, le Le président :   | Le secrétaire :                |