

VD_OMNI AC.1991.0217 vom 26. November 1992

VD Tribunal cantonal, 1992-11-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1991.0217

FR: VD_OMNI AC.1991.0217 du 26 novembre 1992

IT: VD_OMNI AC.1991.0217 del 26 novembre 1992

Regeste

BINDER-RAETZ Chantal c/ Mun. d'Ollon | Transformation-agrandissement réalisée sans autorisation par le concubin : ordre de démolition adressé à la concubine, devenue propriétaire unique.

Erwägungen

E. 35

OJF, vol. I, p. 247). Cette solution trouve toutefois une exception, fondée sur le principe de la bonne foi, lorsque la décision est communiquée à un mandataire professionnel, juriste de surcroît, dans la mesure tout au moins où ce dernier est en mesure, par une simple vérification du texte de la loi de dissiper la lacune ou l'erreur que contient la décision (ATF 98 Ia 602, cons. 4, et la jurisprudence citée par Poudret/Sandoz, op. cit., ibid.). Tel n'est cependant pas le cas de la recourante, quand bien même elle est notaire, dès lors qu'il n'est pas établi qu'elle pratique sa profession dans le canton de Vaud, étant précisé en outre qu'elle agit à la présente procédure à titre purement personnel. b) En ce qui concerne le second grief invoqué par la municipalité, force est de constater que celle-ci a clairement indiqué, dans sa seconde décision, que, suite notamment au prononcé préfectoral du 5 mars 1991, elle s'était à nouveau penchée sur le cas et qu'elle se voyait contrainte de confirmer son ordre de démolition. Or, selon la jurisprudence de la Commission cantonale de recours en matière de constructions, lorsqu'après un refus l'autorité accepte, fût-ce implicitement, d'examiner derechef l'objet de cette décision, la décision qu'elle prend par la suite est nouvelle, de sorte que naît alors un délai de recours permettant d'attaquer cette décision sur le fond (voir Droit vaudois de la construction, Payot Lausanne, 1987, note 3.2 ad art. 20 LATC). Dans le cas d'espèce, la décision du 29 octobre 1991 constitue manifestement la confirmation - après réexamen - de la décision du 12 novembre 1990, en sorte que le recours du 18 novembre 1991 doit être tenu pour recevable. c) Avant d'entrer en matière sur le fond, il y a encore lieu de prendre et de donner acte du fait que l'objet du litige se circonscrit à la véranda construite sans autorisation sur la parcelle no 3'187 : ainsi qu'il résulte de la décision attaquée et comme l'a réaffirmé la municipalité à l'audience, les autres travaux réalisés sans droit ne font pas l'objet de l'ordre de démolition litigieux.

2. Sur le fond, la première question qui se pose est celle de la réglementarité de la véranda édifiée sans autorisation : en effet, exiger sa démolition et la remise des lieux dans un état conforme aux plans autorisés le 9 juin 1988 n'aurait aucun sens si, vérifications faites, celle-ci ne contrevenait à aucune disposition légale ou réglementaire (voir notamment B. Bovay, Le permis de construire en droit vaudois, 2ème éd., Payot Lausanne 1988, p. 201). a) Aux termes de l'art. 30 al. 1er du règlement E.C.V.A., la distance entre les façades et la limite de propriété voisine est de 8 mètres au minimum. Ainsi, avant même que la véranda litigieuse ne soit édifiée, le local non cadastré sur lequel

elle s'implante était déjà contraire au droit. Inscrit à 4,30 mètres de la parcelle no 10'140 au point le plus rapproché, il ne respecte en effet pas l'exigence de l'art. 30 al. 1er du règlement E.C.V.A.. Quant à l'art. 64 du règlement E.C.V.A., invoqué par la recourante, certes donne-t-il la faculté à la municipalité, moyennant l'inscription d'une servitude en faveur de la commune, d'octroyer des dérogations s'agissant des distances aux limites; ce, à la condition toutefois que le double des distances minimas soit observé entre bâtiments les plus rapprochés. Or, dans le cas particulier, le local construit sans autorisation et le bâtiment sis sur la parcelle voisine ne sont séparés que de quelque 14 mètres au lieu des 16 mètres nécessaires. b) Régissant le sort des bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir, l'art. 80 LATC est dès lors applicable. A teneur de cette disposition, les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir relatives aux dimensions des bâtiments, à la distance aux limites, au coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, ou à l'affectation de la zone, peuvent être transformés ou agrandis, pour autant qu'il n'en résulte par une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone; les travaux ne doivent pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage. Si les travaux critiqués - qui correspondent à la qualification juridique de transformation et d'agrandissement - n'ont pas pour effet de modifier le coefficient d'occupation du sol, il n'en demeure pas moins que les façades du local non réglementaire, implanté on le répète à 4,30 mètres de la limite de propriété voisine, ont été surélevées de près de 2 mètres : or, selon la jurisprudence de la Commission cantonale de recours en matière de constructions, dont il n'y a pas lieu de s'écarter, la création d'un volume supplémentaire dans un espace où la construction est proscrite est considérée comme une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur (voir notamment les prononcés nos 4015, 18 janvier 1982, F. Aazam c. Saint-Sulpice; 5146, 17 décembre 1986, R. Durussel c. Bullet; 5766, 10 janvier 1989, E. Streiff c. Préverenges; 6178, 9 juin 1989, U. Bassières c. Method; 6250, 6 septembre 1989, S. Bertolini c. Ollon). c) En définitive, la véranda incriminée, non conforme au droit, ne pouvait pas être autorisée. Soit dit encore à l'intention de la recourante, peu importe que Marie-Christine de Marchi ait expressément donné son accord; en effet, des travaux contraires à la réglementation en vigueur n'en doivent pas moins demeurer prohibés dans leur principe pour des motifs évidents d'ordre public et de sécurité du droit (voir notamment les prononcés nos 5964, 9 mars 1989, I. Schmidt c. DTPAT; 6250, déjà cité). Dans le cas particulier, en effet, un tel accord ne peut avoir de portée que dans le cadre défini par l'art. 64 ECVA précité, pour autant d'ailleurs qu'il se concrétise par l'inscription d'une servitude en faveur de la commune. 3.

En vertu des art. 105 al. 1 et 130 al. 2 LATC, un ouvrage non conforme aux prescriptions légales ou réglementaires peut à certaines conditions faire l'objet d'un ordre de démolition; étant précisé que, sous ce terme général, il faut entendre non seulement la démolition proprement dite des travaux effectués sans droit, mais aussi la remise en état des lieux (voir notamment le prononcé no 7062, 6 novembre 1991, A. Stalder c. Châtillens). L'existence d'une infraction n'impose en effet pas absolument et toujours la démolition immédiate, que l'autorité n'ordonne qu'en usant 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. 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 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 nos 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; 5730, 21 octobre 1988, R. Thévenaz c. DTPAT; 5781, 8 décembre 1988, G. et I. Palermo c. Gland). Dans le cas particulier, Eric Schmid - professionnel de l'immobilier - était incontestablement de mauvaise foi : en édifiant la véranda litigieuse nonobstant l'interdiction municipale du 15 mars 1988 et après avoir expressément renoncé à sa construction, il ne pouvait ignorer qu'il violait grossièrement la législation. Quant à la recourante, elle ne se trouve pas davantage en mesure de pouvoir invoquer sa bonne foi. Certes, lors de la construction de la véranda incriminée se trouvait-elle dans une situation difficile, enceinte de jumeaux et sur le point de quitter son ami; certes, Eric Schmid se comportait-il en seul maître de l'ouvrage et doit assurément être considéré comme le principal responsable de la situation actuelle. Cependant, la recourante - notaire de profession - qui a signé les plans du second projet et sans doute ceux du premier projet, ne pouvait guère ignorer que la construction de la véranda n'avait pas été autorisée; la construction, malgré cela, d'un tel ouvrage n'a certainement pas pu lui échapper non plus. De surcroît, il apparaît peu plausible d'admettre que la recourante se soit aussi totalement désintéressée des divers travaux entrepris qu'elle le prétend. En effet, visite des lieux faite, les travaux effectués tendent à l'aménagement d'un intérieur luxueux destiné à l'usage des propriétaires qui les ont projetés et non à la vente; ces travaux (qui se sont élevés à plus de Fr. 550'000.--, à lire la liste produite à l'audience), la recourante les a en outre financés pour moitié. Mais, quoi qu'il en soit, quand bien même la recourante n'aurait rien à se reprocher et même si la situation litigieuse était imputable aux seuls manquements d'Eric Schmid, il n'en demeure pas moins qu'elle encourt les conséquences des erreurs ou de la négligence de celui-ci, qui peut être considéré en l'espèce comme mandataire : en effet, en droit public, l'importance du bien juridiquement protégé par la loi exclut que le propriétaire d'un ouvrage non réglementaire puisse invoquer les manquements d'un mandataire pour contraindre l'autorité à tolérer un état contraire au droit (voir notamment les prononcés nos 4237, 28 mars 1983, R. Christen c. Echandens, RDAF 1986, 52; 4371, 9 février 1984, J.-P. Schnell c. Jouxten-Mézery; v. aussi TA arrêt du 9 mars 1992, AC 7575; pour le cas de l'acquéreur de bonne foi d'un immeuble non réglementaire, voir notamment les prononcés nos 4237, déjà cité; 6816, 18 janvier 1991, H. et M. Federau c. Crans-près-Céligny). En définitive, le Tribunal considère que la recourante a fait preuve à tout le moins d'un manque de rigueur coupable, ce qui suffit à exclure sa bonne foi. b) Il ressort des remarques qui précèdent que la recourante et Eric Schmid apparaissent l'une et l'autre comme des perturbateurs par comportement, même si la responsabilité première de l'ouvrage infractionnel revient incontestablement au second. A cet égard, la jurisprudence du Tribunal fédéral précise que l'autorité, même si elle dispose d'une marge d'appréciation sur ce point, est tenue de respecter certains principes dans le choix des personnes responsables (par comportement ou par situation) lorsqu'elle rend des décisions de remise en état, d'exécution par équivalent ou de mise à la charge des intéressés des frais de ces mesures. Les critères de sélection varient essentiellement en fonction de l'urgence ou non de l'exécution de la décision. L'autorité peut ainsi, lorsqu'il s'agit d'écarter à bref délai un risque ou une perturbation de l'ordre public,

s'adresser directement à la personne qui se trouve dans la relation la plus proche avec l'origine du danger et qui a prise sur celui-ci; hors de telles situations d'urgence, la marge de manoeuvre de l'autorité n'est plus aussi large et celle-ci ne saurait s'adresser indifféremment à la personne de son choix, ce qui reviendrait à la mettre au bénéfice des art. 50 et 51 CO appliqués par analogie (v. à ce propos ATF 107 Ia 19 cons. b = JT 1983 I 290). En l'espèce, l'on est en présence d'une construction illicite réalisée depuis un certain temps déjà, situation qui correspond au second cas de figure. Compte tenu du départ d'Eric Schmid à l'étranger et de la perte par lui de sa qualité de copropriétaire - mais cette circonstance en elle-même ne serait pas suffisante (ATF 107 et TA AC 7575 précités) -, c'est néanmoins à juste titre que la municipalité a adressé sa décision exclusivement à la recourante. c)

Antérieurement, 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 (voir RO 101 Ia 337 = Jdt 1976 I 567; RO 104 Ib 74 = Jdt 1980 I 254; B. Knapp, Précis de droit administratif 1982, no 292). Désormais 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, Droit administratif suisse, 1984, vol. I, p. 352; RO 108 Ia 216 = Jdt 1984 I 514; RO 111 Ib 213 = Jdt 1987 I 564). Quand bien même une telle circonstance constitue au départ un élément d'appréciation en défaveur de l'administré, l'autorité n'en est pas moins tenue de procéder, dans chaque cas, à une pesée soigneuse des intérêts en présence. Si d'une façon générale, le respect de la loi constitue un intérêt public important, on ne saurait faire abstraction de la nature et de l'ampleur des aspects non réglementaires de l'ouvrage en cause. Ainsi, un ordre de démolition ne serait pas conforme au principe de la proportionnalité si les atteintes sont mineures; et si l'intérêt public qu'elles lèsent n'est pas de nature à justifier le dommage que la démolition ou la modification causerait au propriétaire (A. Grisel, op. cit., p. 650). En l'espèce, la transgression de l'art. 30 du règlement E.C.V.A. a pour effet d'aggraver encore la situation non réglementaire du bâtiment existant; celui-ci se situe en effet à 4,30 mètres de la limite de la parcelle 10'140 et ne respecte pas la distance minimum de 8 mètres. En outre, on a vu également que l'angle sud-ouest de la villa se situait à 14 mètres environ de la façade du bâtiment de Marchi, de sorte que la violation précitée ne pourrait pas non plus être supprimée par le biais d'une dérogation fondée sur l'art. 64 ECVA, lequel suppose une distance d'au moins 16 mètres entre les deux bâtiments. En définitive, la transgression commise, qu'elle soit examinée au regard des art. 30 ou 64 ECVA, ne saurait être qualifiée de négligeable; en effet, même dans le cadre de la seconde de ces règles, qui est la plus favorable, la véranda déborde de deux mètres environ sur la distance à respecter, alors même que son emprise est de 3,15 mètres sur 4,40 mètres. La recourante invoque encore, pour relativiser l'infraction, la disposition figurant dans de nombreux autres règlements communaux selon laquelle la distance à la limite est réduite d'un mètre lorsque le bâtiment se présente de manière oblique par rapport à celle-ci; en vain, dès lors qu'une telle règle, qui présente une nature dérogatoire et partant exige une base légale expresse, n'existe pas dans le règlement ECVA. La CCRC, comme le Tribunal fédéral considèrent en outre comme important l'intérêt public qui fonde les règles sur les distances ou sur l'ordre non contigu (ATF du 19 juillet 1990, Commune de Lausanne c/ CCRC; prononcé no 7059 de la CCRC, du 4 novembre 1991, R. Ravier c/Lausanne et ATF dans la même cause du 25 février 1992). Cet intérêt public commande en l'espèce de ne pas tolérer de nouvelles exceptions aux règles de la police des constructions, sous peine de créer un précédent fâcheux, susceptible de compromettre de manière générale l'application de la disposition en cause. Vu l'ensemble des circonstances ayant conduit à la

réalisation de la véranda litigieuse, l'intérêt public lié au respect de l'art. 30 al. 1er du règlement E.C.V.A. apparaît prépondérant, quand bien même l'ouvrage incriminé serait accepté par les voisins. Cet intérêt public l'emporte par ailleurs sur l'intérêt personnel et financier de la recourante, même si la remise en état des lieux - que l'on peut raisonnablement estimer à quelque Fr. 30'000.-- - doit s'avérer coûteuse. Au demeurant, on ne peut accorder qu'un poids relatif à l'argument financier généralement invoqué en pareil cas, sous peine de privilégier la politique hautement critiquable du fait accompli comme aussi de mettre l'autorité dans une position difficile lorsqu'il lui appartiendra d'exiger d'autres administrés le respect de la loi. Enfin, il convient de souligner que le rétablissement d'une terrasse en lieu et place de la véranda litigieuse ne nuira ni à la viabilité du bâtiment ni à son esthétique. d) En définitive, c'est donc à juste titre que la municipalité n'est pas revenue sur sa décision du 12 novembre 1990 et qu'elle a ordonné la démolition de la véranda construite sans autorisation et la remise en état des lieux conformément aux plans autorisés le 9 juin 1988. Le délai fixé par la municipalité étant échu, il appartiendra à la recourante de procéder au rétablissement des lieux dans un délai expirant le 30 juin 1993.

4. En résumé, le recours doit être rejeté et la décision municipale du 29 octobre 1991 confirmée. En application de l'art. 55 al. 1er LJPA, il y a lieu de mettre à la charge de la recourante un émolument de justice arrêté à Fr. 1'500.--; l'avance de frais versée en procédure sera déduite de ce montant. Les prétentions en dépens de la municipalité, qui a obtenu gain de cause avec l'assistance d'un homme de loi, sont justifiées : la recourante versera donc à ce titre un montant de Fr. 1'000.-- à la Commune.

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