

VD_OMNI AC.1993.0318 vom 19. Dezember 1994

VD Tribunal cantonal, 1994-12-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1993.0318

FR: VD_OMNI AC.1993.0318 du 19 décembre 1994

IT: VD_OMNI AC.1993.0318 del 19 dicembre 1994

Regeste

CARBALLO Sophia c/ Founex | Retrait du permis d'habiter ensuite d'inondations successives; travaux exigés par municipalité sur la villa de la recourante jugés disproportionnés, compte tenu des améliorations déjà apportées au réseau EC

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 19.12.1994 AC.1993.0318

CARBALLO Sophia c/ Founex | Retrait du permis d'habiter ensuite d'inondations successives; travaux exigés par municipalité sur la villa de la recourante jugés disproportionnés, compte tenu des améliorations déjà apportées au réseau EC

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 19 décembre 1994 sur le recours interjeté par Sophia CARBALLO, domiciliée à Commugny, représentée par l'avocat Philippe Conod, à Lausanne, contre la décision de la Municipalité de Founex du 23 novembre 1993 lui retirant le permis d'habiter un appartement au sous-sol du N°9, chemin du Marais, représentée par l'avocat Robert Liron, à Yverdon-les-Bains, et contre Marie-Claude et Patrick Freiburghaus, domiciliés à Nyon, représentés par l'avocate Bernadette Schindler Velasco, à Nyon. * * * * * Composition de la section: M. Alain Zumsteg, président; M. Paul Blondel et M. Philippe Gasser, assesseurs. Greffier: M. John Aubert. Vu les faits suivants: A. Sophia Carballo, recourante, est propriétaire de la parcelle N°568 du cadastre de la commune de Founex, sise en zone de villas (art. 22 ss du règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions, du 7 mai 1991; ci-après RPA), sur laquelle a été érigée une villa en 1972. Il s'agit d'une habitation de deux niveaux, qualifiés respectivement de rez de chaussée et de sous-sol; ce dernier, partiellement enterré (à une hauteur variant entre 0.90 et 1.20 mètres par rapport au terrain aménagé alentours), comportait à l'origine d'une part trois chambres et une salle de bain dans sa partie sud-est, d'autre part une cave, une buanderie et un garage dans sa partie nord-ouest. En 1982, Syed Mohammed Hussain, alors propriétaire de la villa, a fait procéder à des travaux de transformations du garage, de la buanderie et de la cave, ajoutant ainsi aux trois pièces existantes, une cuisine, ainsi qu'une salle de bain et une chambre supplémentaires. Un accès extérieur par des escaliers enterrés a également été aménagé côté cour, à la place de l'entrée du garage. Le permis de construire (N°9524) autorisant ces transformations a été délivré a posteriori le 26 février 1985, et le permis d'habiter le 6 août de la même année. B. Les époux Freiburghaus ont conclu un contrat de bail portant sur l'appartement en sous-sol de la villa, pour la période du 1er septembre 1992 au 31 août 1994. En l'espace de près d'un an, ils ont subi trois inondations: le 16 novembre 1992, puis le 29 juin 1993 et enfin le 6 octobre 1993, cette dernière ayant pourtant été précédée de travaux permettant le détournement des eaux en provenance du toit et consistant également en la pose d'un clapet à la grille aménagée près de l'accès côté cour.

Le lendemain de cette inondation, la recourante fit réaliser un petit muret en béton d'environ 15 cm de hauteur, sur le seuil de la porte d'entrée et procéda par la suite à la remise en l'état de l'appartement (peintures et moquettes neuves). Les époux Freiburghaus ont résilié leur contrat de bail avec effet au 20 décembre 1993; ladite résiliation a été contestée par la recourante et une procédure est actuellement pendante devant le Tribunal des baux.

C. Il ressort de l'ensemble du dossier que la commission de salubrité de la commune de Founex a été saisie une première fois par les époux Nicolas Burki, locataires précédents. Elle conclut son rapport du 20 février 1992 en ces termes: "Cet appartement mi-enterré est vulnérable quant aux problèmes d'humidité. Lors de la construction en 1972 et de sa transformation en 1982, toutes les précautions n'ont peut être pas été prises pour étancher les sols et les murs face au risque de remontées d'humidité. Cette villa se situe dans une zone d'anciens marais et des problèmes d'inondation de sous-sol sont apparus également dans les villas environnantes. Les archives de la municipalité font mention en date du 29 janvier 1975 d'une plainte d'un précédent locataire de cet appartement pour une inondation identique. Même si les circonstances qui ont provoqué cette inondation sont exceptionnelles, il est probable qu'un problème similaire resurgisse lors de fortes pluies. Afin d'éviter tous désagréments futurs, nous suggérons à la propriétaire de prendre conseil auprès d'un spécialiste pour régler ces problèmes d'étanchéité et d'entreprendre des travaux pour supprimer l'humidité apparue dans la chambre nord-ouest, dans les murs sous les fenêtres." Dans un second rapport du 5 novembre 1993, établi ensuite d'une intervention des époux Freiburghaus, la commission conclut en ces termes: "La commission de salubrité constate que la propriétaire n'a pas tenu compte de nos remarques et suggestions faites dans notre précédent rapport et que l'état sanitaire de ce logement s'est encore détérioré. En l'état actuel, nous ne pouvons plus considérer cet appartement comme habitable et pour remédier à cet état de choses, il est indispensable d'entreprendre des travaux de réfection du drainage extérieur et de revoir toute l'étanchéité sous les dallages des sols. Au vu de ce qui précède, la commission constate que cet appartement ne peut en aucun cas être occupé en l'état actuel par des locataires." Par décision du 23 novembre 1993, objet du présent recours, la municipalité a retiré le permis d'habiter relatif à l'appartement litigieux, sous réserve toutefois de sa restitution aussitôt que les travaux d'étanchéité et de drainage auraient été exécutés. Dans son rapport du 30 novembre 1993, la commission de salubrité constate encore que: "Si d'une manière superficielle, cet appartement a l'air d'être remis en état, il a été par contre matériellement impossible à la propriétaire de procéder aux travaux d'étanchement des fonds en béton et murs reposant sur les fondations du bâtiment d'où viennent les remontées d'humidité par fortes pluies et ce, malgré les drainages extérieurs. Au vu de ce qui précède, il est constaté que les conclusions de notre rapport du 5 courant restent toujours d'actualité et que les travaux entrepris ne répondent pas à la demande de la commission de salubrité." Par décision du 8 décembre 1993, la municipalité a confirmé sa décision du 23 novembre de la même année. D. Par actes du 2 décembre 1993, Sophia Carballo a déclaré faire recours contre la décision précitée et a déposé une requête d'effet suspensif, qu'elle a fait suivre d'un mémoire du 13 décembre 1993. Par décision du 8 février 1994, le juge instructeur a rejeté la requête d'effet suspensif et déclaré la décision litigieuse immédiatement exécutoire, au motif notamment qu'aussi longtemps que le risque d'inondation n'était pas écarté, il existait un intérêt public important à ce que les locaux concernés ne soient pas habités, au risque, dans le cas contraire, de mettre en danger la santé de leurs occupants. Les époux Freiburghaus et la municipalité ont déposé des observations, respectivement un mémoire de réponse, le 17 janvier 1994. Ils concluent au rejet du recours.

La recourante a répliqué le 14 mars 1994. Les époux Freiburghaus et la municipalité ont déposé des observations du 7 avril 1994, respectivement un mémoire complémentaire du 12 avril 1994; il ressort de ce dernier notamment que le réseau d'évacuation des eaux claires et des eaux usées, conçu de manière unitaire à l'origine, ne ferait toujours pas partie du réseau des canalisations publics pour ce qui concerne les eaux claires; leur entretien incomberait donc aux propriétaires concernés. Les moyens invoqués par les parties dans leurs écritures seront repris ci-dessous dans la mesure utile. Le tribunal a tenu audience à Founex et procédé à une visite des lieux le 9 novembre 1994, en présence de Mme. Muba Hussain, soeur de la recourante, du syndic John Kilchherr, de MM. Claude Rosselet et Francis Bossard, conseillers municipaux, de MM. Gérald Lecoultre et Henri Deblüe, membres de la commission de salubrité, de Mme. Marie-Claude Freiburghaus et des avocats des parties. Joseph Wiezik, mandataire technique de la commune, a été entendu en qualité de témoin. Le tribunal a délibéré à huis clos et arrêté séance tenante le dispositif de son jugement qui a été notifié aux parties le 10 novembre 1994. Considérant en droit: 1.

L'institution du permis d'habiter est destinée en premier lieu à permettre à la municipalité de vérifier que la construction est conforme aux plans approuvés, ainsi qu'aux conditions posées dans le permis de construire, et que l'achèvement des travaux extérieurs et intérieurs assure la sécurité et la santé des habitants (art. 128 et 129 LATC; art. 79 RATC); elle permet ainsi à l'autorité d'intervenir contre le propriétaire qui n'aurait pas respecté les plans et les conditions posées par le permis de construire (RDAF 1986, p. 189; RDAF 1978, p. 266; AC 91/020). L'art. 93 LATC prévoit encore que: "La municipalité fait procéder à des inspections des bâtiments chaque fois qu'elle le juge nécessaire, ainsi que sur la demande motivée des propriétaires, des locataires ou des médecins notamment; le propriétaire et les personnes qui ont requis l'inspection en sont avisés. Le règlement communal peut prescrire des inspections périodiques. 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." Selon la municipalité, les travaux entrepris à ce jour par la recourante ne suffisent pas à rendre habitable l'appartement litigieux; il faudrait, à son avis, procéder à la réfection du drainage extérieur et revoir toute l'étanchéité sous les dallages des sols (voir le rapport du 5 novembre 1993 de la commission de salubrité, auquel se réfère la municipalité dans la décision attaquée). Elle reproche donc à la recourante de ne pas s'être préoccupée avec suffisamment de sérieux des travaux nécessaires à ses yeux pour empêcher à l'avenir tout risque d'inondation, et cela en dépit des multiples rapports de sa commission de salubrité. A première vue, les conditions posées par l'art. 93 al. 2 LATC au retrait du permis d'habiter sont remplies en l'espèce, puisque, en effet, la recourante ne s'est pas conformée aux exigences de la municipalité consistant à prendre des mesures pour remédier dans un délai raisonnable au risque d'inondation ou, à tout le moins, n'a pas entrepris les travaux prescrits par elle. Il convient toutefois de vérifier si, d'une part, lesdits travaux sont effectivement de nature à supprimer le risque d'inondation et si, d'autre part, ils peuvent être raisonnablement exigés de la recourante, compte tenu de l'ensemble des circonstances et des intérêts en présence. En bref, il s'agit de vérifier si la décision municipale est conforme au principe de la proportionnalité. Selon la jurisprudence, ce principe est respecté lorsque la décision ou la mesure prise permet, dans le cas concret, d'atteindre l'intérêt public recherché par la loi (principe de l'adéquation), que la décision ou la mesure choisie parmi celles qui sont adéquates, ménage le mieux les intérêts privés opposés et les autres intérêts publics qui peuvent être affectés par elle (principe de la subsidiarité) et, enfin, que les atteintes aux intérêts publics et privés résultant de la mesure

ou de la décision adéquate et subsidiaire ne sont pas si graves qu'il faille renoncer à la prendre (principe de la nécessité) (ATF 102 Ia 522; 97 I 508; 101 Ia 176; 104 Ib 426; Blaise Knapp, Précis de droit administratif, 4ème éd., Bâle 1991, p. 113 ss). 2. Un bref rappel historique permet de mieux comprendre l'origine des problèmes actuels. Le quartier dit "Les Arénis" est bâti sur un site à l'origine marécageux qui, en raison de sa forme de cuvette, de la proximité du ruisseau le Greny et de la composition du sol en couches de glaise plus ou moins imperméables, demeurera toujours sensible aux problèmes liés à l'infiltration et à l'évacuation des eaux de pluies, de par sa nature même (voir sur ce point notamment le rapport de l'architecte Matthey, du 20 février 1992, p. 1); ce point n'est contesté par aucune des parties. Construit dans les années soixante à septante, le quartier a été équipé à l'époque d'un réseau unitaire destiné à collecter les eaux claires et les eaux usées du lotissement, et à les déverser à proximité dans le ruisseau du Greny. Dès 1970, la commune a construit une canalisation de mode séparatif; les propriétaires du quartier précité ont alors requis l'autorisation de pouvoir user du système unitaire existant pour assurer l'évacuation des seules eaux claires; en revanche, ils ont dû se raccorder au nouveau collecteur communal pour les eaux usées, acheminées vers la STEP. Ces travaux ont été réalisés en 1978, sur la base d'un plan établi par l'ingénieur Wiezik en 1974 - d'ailleurs approximatif pour ce qui concerne le tracé des canalisations d'eaux claires - et qui a été repris par le plan à long terme des canalisations dressé en 1983 (en l'absence d'un plan à court terme, pourtant exigé par la loi - v. art. 15 et 16 de l'ordonnance générale sur la protection des eaux du 19 juin 1972; art. 21 et 22 de la loi vaudoise du 17 septembre 1974 sur la protection des eaux contre la pollution). 3. a) Il ressort du rapport Wiezik, datant du mois d'octobre 1993, que la canalisation EC, d'un diamètre de 80 cm, qui récolte notamment les eaux claires provenant de la parcelle de la recourante, arrive dans une fosse sise sur la parcelle N°570, dont l'exutoire, d'un diamètre de 30 cm, était bouché. Les eaux claires ne parvenaient donc plus à s'écouler vers le Greny et s'accumulaient dans les collecteurs privés, ce qui explique que, en cas de fortes pluies, lesdites eaux refoulaient en amont. Les rapports Ferreti du 9 décembre 1993 et Pierini du 11 octobre 1993, parviennent sensiblement aux mêmes conclusions, le second précisant: "Pendant le moment où je suis resté sur place, j'ai remarqué que de grandes quantités d'eau des champs et des parcelles riveraines se déversaient dans son (celui de la recourante) réseau privé d'évacuation des eaux claires. J'ai constaté ainsi que dans une cheminée côté sud-est de la villa un fort refoulement des eaux, et celles-ci débordaient. Dans cette cheminée sont raccordées les drains de sa villa, écoulement toiture, (...). Les eaux de la toiture ainsi que les eaux revenant des champs et des parcelles, sont montées tout autour des murs extérieurs de 60 cm, celles-ci se mettant en pression en créant des infiltrations par le sol et au pied des murs. Mon avis personnel, les travaux demandés par Mme. Hussain étaient nécessaires, mais ceux-ci ne pouvaient pas éviter cette inondation, car des problèmes très importants doivent exister en aval de sa propriété." M. Wiezik précise encore que le réseau a été construit d'une manière illogique, dès lors qu'arrivent dans la fosse existante d'une part un collecteur EC d'un diamètre de 80 cm qui récolte les eaux usées de vingt et une villas, d'autre part un collecteur EC d'un diamètre de 30 cm qui récolte les eaux usées de 10 ou 11 autres villas, le tout étant relié, via la fosse, à un collecteur de 30 cm de diamètre censé évacuer vers le Greny les eaux claires provenant de près de trente villas. M. Wiezik a donc proposé le remplacement de la canalisation existante à partir de la fosse jusqu'au ruisseau par une canalisation neuve d'un diamètre suffisant pour l'évacuation des eaux claires du quartier. Cette solution, qui comprend également l'obligation de déboucher et d'entretenir

régulièrement le collecteur de 30 cm situé en amont de la fosse, a emporté l'accord de la municipalité et fait actuellement encore l'objet de discussions entre la commune et les propriétaires des canalisations concernées. b) En attendant, divers travaux provisoires ont été réalisés par les entreprises Pial SA et Ferreti, sur mandat de la municipalité, savoir la vidange de la fosse sise sur la parcelle N°570, le curage de la canalisation EC se jetant dans le ruisseau et la construction de deux regards sur les collecteurs privés EC (voir factures Pial SA du 14 et du 21 décembre 1993 et facture Ferreti du 5 novembre 1993). Près d'une année après l'exécution desdits travaux, aucune nouvelle inondation ne s'est produite; force est donc de constater que l'insuffisance du réseau EC constituait bien la cause essentielle des inondations répétées qui se sont produites dans la villa de la recourante, comme dans celles de certaines autres propriétés alentours, ce qui a d'ailleurs été admis par la municipalité (voir mémoire complémentaire, p. 4 ch. 1). La visite des lieux n'a par ailleurs permis de déceler aucun signe de remontées à l'intérieur des murs par capillarité, comme ce serait le cas si l'eau stagnait sous la forme d'une nappe plus ou moins permanente sous les fondations de la villa. En effet, ce phénomène se manifesterait principalement par l'apparition de "ventres" gorgés de liquide, prêts à faire sauter le crépi, et par des vides dans les murs rendant un son "creux". Or le Tribunal n'a rien constaté de tel, ni aucune odeur ou taches particulières; au contraire l'appartement est parfaitement sec. Il apparaît ainsi que l'état sanitaire des locaux litigieux a pu être rétabli, notamment grâce à l'assainissement partiel du réseau EC réalisé à fin 1993; le remplacement du tronçon collecteur relié directement au Greny complétera ces mesures et assurera vraisemblablement une évacuation satisfaisante des eaux claires du lotissement, pour autant que les canalisations sises en amont soient régulièrement entretenues. c) Nonobstant cette situation nouvelle, la municipalité maintient sa position en exigeant l'exécution d'importants travaux d'étanchéité. Le tribunal n'exclut pas que la construction litigieuse souffre d'éventuelles carences au niveau des drainages ou de l'étanchéité du dallage, mais celles-ci ne rendent pas les lieux insalubres et ne justifient pas le retrait d'un permis d'habiter dont les propriétaires successifs ont fait usage pendant de nombreuses années. Les travaux prescrits par la municipalité seraient au surplus extrêmement coûteux, puisqu'ils obligerait la recourante, d'une part à reprendre la dalle de fond pour en refaire l'étanchéité, d'autre part à démolir le doublage des murs extérieurs, puis à le remonter après réfection de l'étanchéité. Il serait disproportionné d'exiger de la recourante qu'elle consente un investissement aussi considérable alors que les mesures entreprises à ce jour ou sur le point de l'être s'avèrent suffisantes et adéquates.

4. Il n'y a pas lieu de mettre un émolument de justice à la charge de la commune, dont l'organe exécutif a agi dans le cadre des tâches de droit public qui lui sont dévolues sans que les intérêts pécuniaires de la commune soient en cause. La recourante, qui a procédé avec l'aide d'un mandataire professionnel, a droit à des dépens (art. 55 LJPA). Il n'y a en revanche pas lieu d'en allouer aux époux Freiburghaus, dont les conclusions sont écartées. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est

admis. II. La décision de la municipalité de Founex du 23 novembre 1993 est annulée. III. Les frais de la procédure sont laissés à la charge de l'Etat.

IV. Un montant de Fr. 1'500.- (mille cinq cents francs) est alloué à titre de dépens à la recourante, à charge de la Commune de Founex. fo/Lausanne, le 19 décembre 1994 Le président: Le greffier: