

VD_OMNI AC.1996.0272 vom 2. März 1998

VD Tribunal cantonal, 1998-03-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1996.0272

FR: VD_OMNI AC.1996.0272 du 2 mars 1998

IT: VD_OMNI AC.1996.0272 del 2 marzo 1998

Regeste

TRUEB Edwin c/La Rippe | De nouvelles dispositions restrictives ne peuvent être appliquées à des constructions autorisées conformément à l'ancien droit que si un intérêt public important l'exige et si le principe de la proportionnalité est respecté. La protection de la situation acquise (Besitzstandsgarantie) bénéficie à un éventuel acquéreur de la parcelle.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 02.03.1998 AC.1996.0272

TRUEB Edwin c/La Rippe | De nouvelles dispositions restrictives ne peuvent être appliquées à des constructions autorisées conformément à l'ancien droit que si un intérêt public important l'exige et si le principe de la proportionnalité est respecté. La protection de la situation acquise (Besitzstandsgarantie) bénéficie à un éventuel acquéreur de la parcelle.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 2 mars 1998 sur le recours interjeté par Edwin Trueb, 1278 La Rippe, représenté par Me Henri Bercher, avocat à Nyon, contre la décision de la Municipalité de La Rippe du 11 décembre 1996 (refus d'autoriser durablement l'habitation permanente du bâtiment no ECA 290). * * * * *
* * * * * Composition de la section: M. A. Zumsteg, président; Mme D. A. Thalmann et M. R. Ernst, assesseurs. Greffière: Mme D.-A. Kirchhofer-Burri. Vu les faits suivants:

A. M. Edwin Trueb est propriétaire de la parcelle no 5 du cadastre de La Rippe, au lieu-dit "En Vendôme". Il a obtenu le 25 juin 1965 l'autorisation d'y construire "un chalet de week-end" (bâtiment ECA no 290) en dépit de l'opposition du Département des travaux publics pour qui la construction ne s'inscrivait pas dans la zone adéquate du projet de plan général des zones (v. lettre du 26 mars 1965). La parcelle de M. Trueb s'est ensuite trouvée colloquée en zone de maisons de vacances avec l'entrée en vigueur le 19 juillet 1966 du premier règlement communal sur le plan des zones et la police des constructions, puis en zone de loisirs et de détente (zone dans laquelle l'habitation permanente n'est autorisée que pour des besoins de gardiennage et d'exploitation) après l'adoption par le Conseil général de La Rippe, en novembre 1981, de l'actuel plan des zones et règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire. Lors de l'élaboration de cette nouvelle réglementation, la Municipalité de La Rippe (ci-après la municipalité) avait informé M. Trueb qu'elle ne s'opposerait ni à ce qu'il continue d'habiter son chalet comme domicile principal, ni à ce qu'il y entrepose ses caravanes et son matériel de forain (v. lettre du 12 novembre 1981 et son annexe). Interpellée ultérieurement par l'intéressé, qui envisageait de vendre sa parcelle, la municipalité a indiqué qu'elle ne s'opposait ni "à l'agrandissement de 25 % au maximum de la surface construite du chalet", ni "à la résidence permanente au dit chalet" (v. lettre du 17 juin 1982). B.

M. Trueb a repris contact avec la municipalité après que la société Familia Plan SA, intéressée depuis 1990 à l'achat de sa parcelle, avait ramené son offre de 250'000 à 125'000 francs parce qu'elle avait appris que la zone dans laquelle se

situait la propriété n'autorisait pas l'habitation permanente, ni même l'habitation secondaire. La municipalité a alors indiqué à M. Trueb qu'elle avait accepté "à titre exceptionnel et personnel" qu'il garde son domicile principal sur sa parcelle et qu'il y maintienne un dépôt, mais qu'en cas de vente ces conditions deviendraient caduques; seule l'habitation secondaire serait admise (v. lettre du 27 juin 1996). Au rappel des assurances qu'elle avait précédemment données, la municipalité a répondu que sa lettre du 17 juin 1982 était erronée et contraire au règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire alors en voie d'approbation par le Conseil d'Etat. Elle admet que M. Trueb réside sur sa parcelle de manière permanente, "au bénéfice d'une situation acquise et pour des besoins de gardiennage" , mais refuse d'accorder cette autorisation "à un tiers éventuel acquéreur, locataire ou habitant à quelque titre que ce soit du bâtiment" (v. décision du 11 décembre 1996). C.

C'est contre cette décision que M. Trueb se pourvoit au Tribunal administratif. Selon lui, la municipalité ne s'est jamais réservé de remettre en cause le droit d'habiter son chalet à l'année en cas d'aliénation. Il soutient en outre que la dérogation dont il sollicite le maintien est conforme à l'esprit du règlement communal, et que les bâtiments voisins sont eux aussi habités de façon permanente. Dans sa réponse la municipalité conclut au rejet du recours, avec dépens. Elle doute de la recevabilité du recours, au motif qu'on ne serait pas en présence d'une situation concrète (faute de tiers manifestant l'intention d'acheter ou de louer la parcelle) et conteste avoir admis dans sa lettre du 12 novembre 1981 qu'un tiers acquéreur ou locataire pourrait résider de manière permanente sur cette parcelle. Elle reconnaît en revanche que sa lettre du 10 juin 1982 paraît admettre la résidence permanente même pour un futur acquéreur, mais soutient que cette lettre est contraire au nouveau règlement communal; selon elle, une autorisation d'habiter à l'année qui ne serait pas justifiée par un besoin de gardiennage constituerait un changement d'affectation contraire au régime de la zone. Complétant son recours, M. Trueb rétorque qu'il a entrepris des démarches concrètes en vue de vendre sa parcelle. Il allègue qu'il n'existe pas d'intérêt public suffisant permettant à la municipalité, sans violer le principe de la proportionnalité, de lui retirer l'autorisation au bénéfice de laquelle lui et ses successeurs juridiques ont été mis le 17 juin 1982. Dans sa réplique la municipalité maintient son argumentation.

D. Le tribunal a tenu séance sur les lieux du litige le 2 février 1998, en présence du recourant et de son épouse, de leur avocat, Me Henri Bercher, de M. Olivier Berlie, syndic, de M. Jacques Moccand, municipal, et de Me Alexandre Bonnard, avocat de la municipalité. A cette occasion le syndic a précisé que la colonie de vacances située à l'est de la parcelle du recourant, en zone de loisirs et de détente, disposait d'un appartement de gardien qui avait été occupé jusqu'au récent décès de son locataire; les deux autres parcelles sises à l'ouest de la propriété du recourant, également colloquées en zone de loisirs et de détente, supportent des pavillons servant de résidences secondaires; quant à Mme Bordonnex, dont la parcelle se trouve au sud de celle du recourant, elle y réside à l'année, mais sa propriété est classée en zone agricole. Considérant en droit: 1.

La municipalité doute que sa lettre du 11 décembre 1996 puisse être considérée comme une décision sujette à recours, au sens de l'art. 29 de la loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA). Selon l'art. 29 LJPA, est une décision pouvant faire l'objet d'un recours, toute mesure prise par une autorité dans un cas d'espèce et ayant pour objet: (a) de créer, de modifier ou d'annuler des droits ou des obligations, (b) de constater l'existence, l'inexistence ou l'étendue de droits ou d'obligations, ou (c) de rejeter ou de déclarer irrecevables des demandes tendant à créer, modifier, annuler ou constater des droits ou obligations. Selon la municipalité, on ne se trouverait pas en l'occurrence " dans

un cas d'espèce "faute d'être en présence d'un tiers manifestant son intention d'acheter ou de louer la parcelle des recourants. En informant le recourant le 11 décembre 1996 qu'il pouvait continuer de résider à l'année sur sa parcelle, mais qu'" en revanche cette autorisation ne p[ouvait] être accordée à un tiers éventuel acquéreur, locataire ou habitant à quelque titre que ce soit du bâtiment ", la municipalité a pris une décision de principe, soit une décision dans laquelle l'autorité ne statue pas sur un cas déterminé, mais pose à l'avance, à l'intention d'un administré, la solution qu'elle appliquera aux cas qu'il lui soumettra, même si le règlement définitif et complet ne peut être fixé que plus tard (v. P. Moor, Droit administratif, volume II, p. 109). Or une telle déclaration d'intention relative à des décisions futures, constitue bien une décision sujette à recours (v. ATF 114 Ib 190 consid. 1a; arrêt AC 95/0312 du 23 janvier 1997 consid. 3a et les références citées). La décision de la municipalité du 11 décembre 1996 ouvre donc bien la voie à un recours au Tribunal administratif. 2.

A l'époque de la délivrance du permis de construire, la Commune de La Rippe ne possédait pas de plan d'extension; la parcelle du recourant se trouvait donc en territoire sans affectation spéciale régi par les art. 56 sexies à 56 octies de la loi du 5 février 1941 sur les constructions et l'aménagement du territoire. A teneur de ces dispositions étaient autorisées dans le territoire en question, (a) les constructions en rapport avec la culture, l'exploitation du sol et l'élevage, (b) les constructions d'habitation de l'exploitant, de sa famille et de son personnel, (c) les constructions et installations d'intérêt public ou indispensables à un service public (art. 56 sexies al. 2), ou d'autres constructions édifiées sur une parcelle d'au moins 4'500 m² à raison d'une seule construction par parcelle, ou édifiées en exécution d'un plan d'affectation spéciale établi à l'intérieur d'un territoire de cinq hectares au moins (art. 56 septies al. 1). Le permis de construire délivré en 1965 au recourant pour "un chalet de week-end", l'a donc été en violation des art. 56 sexies et septies LCAT, puisque la construction n'était ni d'intérêt public, ni vouée à la culture du sol, et que la parcelle était inférieure à 4'500 m². Il n'en est pas moins entré en force, faute de recours du Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports. On relèvera encore que, malgré la mention sur le permis de construire du terme "chalet de week-end", aucune clause n'imposait au recourant d'occuper son bâtiment de manière temporaire. Avec l'entrée en vigueur du règlement communal sur le plan des zones et la police des constructions (en juillet 1966), la parcelle du recourant s'est trouvée colloquée en zone de maisons de vacances. Aucune des dispositions applicables à cette zone n'imposait une occupation temporaire des bâtiments à des fins de résidence secondaire. Une telle restriction ne pouvait par ailleurs pas être tirée de la seule dénomination "zone de maisons de vacances", laquelle ne constituait pas une base légale suffisamment claire pour s'opposer à l'occupation permanente (v. à propos d'une réglementation comparable de la Commune d'Arzier-le-Muids, le prononcé de la Commission de recours en matière de constructions no 5662, du 11 octobre 1988, et l'ATF du 31 mars 1989, 1P.635/1988). Suite à l'entrée en vigueur le 17 décembre 1982 d'un nouveau règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire (RCAT), la parcelle de M. Trueb a été classée en zone de loisirs et de détente. Cette zone est affectée "aux constructions et installations liées au sports, aux loisirs, et à la détente en plein air, au tourisme et aux équipements d'utilité publique compatibles avec la destination de la zone. L'habitation permanente n'est autorisée que pour les besoins de gardiennage et d'exploitation. L'habitation secondaire n'est admise que sous forme de colonie de vacances, et sous forme de camping et caravaning à l'intérieur du périmètre défini par le plan" (art. 3.4). Le fait que le recourant a été autorisé à entreposer sur son fonds des roulottes et du matériel en relation avec son ancienne profession de forain ne

créée à l'évidence pas un besoin de gardiennage qui justifierait une habitation permanente. L'habitation secondaire ne serait d'ailleurs pas plus conforme à la réglementation, le bâtiment de M. Trueb n'étant ni exploité comme colonie de vacances, ni situé à l'intérieur du périmètre de camping et caravaning défini par le plan. Il apparaît ainsi que l'utilisation actuelle du bâtiment du recourant, en tant qu'habitation permanente non liée à des besoins de gardiennage ou d'exploitation de constructions, d'installations ou d'équipements compatibles avec la destination de la zone de loisirs et de détente, n'est pas conforme à la réglementation en vigueur. Il n'en demeure pas moins que cette utilisation est autorisée depuis plus de trente ans, de sorte que l'on ne peut pas prétendre, comme le fait la municipalité, que son maintien par un nouveau propriétaire constituerait un changement d'affectation. 3.

Reste à examiner dans quelle mesure l'affectation actuelle du bâtiment litigieux pourrait ou devrait être modifiée en cas de changement de propriétaire. La jurisprudence a déduit à la fois de la garantie de la propriété (art. 22 ter Cst) et du principe de la non-rétroactivité des lois une protection de la situation acquise (Besitzstandsgarantie), qui postule que de nouvelles dispositions restrictives ne puissent être appliquées à des constructions autorisées conformément à l'ancien droit que si un intérêt public important l'exige et si le principe de la proportionnalité est respecté (ATF 113 Ia 122 consid. 2a). Dans le cas particulier, on ne voit pas au nom de quel intérêt public important on pourrait exiger du recourant ou de ses successeurs qu'ils ne résident plus de façon permanente sur la parcelle en cause. Une telle exigence violerait d'ailleurs le principe de la proportionnalité compte tenu de l'affectation des deux propriétés voisines qui, elles non plus, ne respectent pas l'art. 3.4 RCAT; il apparaît en effet que les deux parcelles situées à l'ouest de la propriété du recourant, classées comme elle en zone de loisirs et de détente, supportent des pavillons qui ne sont pas exploités comme colonie de vacances, mais servent de résidences secondaires et ne sont partant pas non plus conformes à la réglementation. Il s'ensuit que le maintien de l'affectation du chalet du recourant à l'habitation permanente ne saurait être remis en cause. Une transformation partielle, voire un agrandissement du chalet, est même envisageable, dans les limites définies par l'art. 80 al. 2 LATC (les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement peuvent être transformés dans les limites des volumes existants ou agrandis, pour autant qu'il n'en résulte pas 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) et de l'art. 4.1 RCAT (les bâtiments existants peuvent être transformés à condition que les travaux projetés ne portent pas atteinte, ni au caractère, ni au développement de la zone. Les volumes bâtis peuvent être utilisés sans limitation; ces bâtiments peuvent être agrandis, pour autant que par lui-même l'agrandissement ne contrevienne pas aux dispositions du règlement). La municipalité considère à tort que la protection de la situation acquise ne bénéficie qu'au propriétaire actuel de la parcelle et qu'elle ne peut être transmise à un éventuel acquéreur. Le Tribunal administratif a déjà jugé que la faculté de rénover, de transformer partiellement ou de reconstruire des constructions non conformes hors de la zone à bâtir (art. 24 al. 2 LAT et 81 al. 4 LATC) ne pouvait être réservée au seul propriétaire de longue date, ayant construit ou acquis les bâtiments ou les installations en cause à une époque où ils ne contrevenaient pas à la réglementation en vigueur (arrêt AC 93/287 du 1er juillet 1994). Le même raisonnement s'impose pour la transformation partielle des bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement (art. 80 LATC) et a fortiori au simple maintien d'une affectation non conforme. On relèvera enfin que le cas de M. Trueb ne

créera pas de précédent dans la mesure où les parcelles voisines, situées dans la même zone, n'ont jamais été habitées à l'année et que la propriété de Mme Bordonnex, seule voisine à résider de manière permanente sur son terrain, est colloquée dans une zone différente.

4. L'instruction du recours et l'arrêt donnent lieu à la perception d'un émolument et au recouvrement des frais qu'ils ont occasionnés (art. 38 LJPA); ceux-ci sont en principe supportés par la ou les parties qui succombent (art. 55 al. 1 LJPA). Jusqu'à l'entrée en vigueur, le 1er mai 1996, de la loi du 26 février 1996 modifiant la LJPA, le Tribunal administratif avait toutefois pour pratique de ne pas mettre d'émolument de justice à la charge des communes dont la municipalité, déboutée, avait agi dans le cadre des tâches de droit public qui lui étaient dévolues, sans que les intérêts pécuniaires de la commune soient en cause. Le Grand Conseil a toutefois modifié l'art. 55 LJPA en spécifiant que le tribunal pouvait mettre un émolument à la charge des communes et leur allouer des dépens (nouvel alinéa 2). Cette précision avait d'une part pour but de mettre fin à une autre pratique du tribunal consistant à refuser l'allocation de dépens aux communes dotées d'une administration suffisamment importante pour procéder sans avoir besoin de recourir à un avocat, mais aussi d'assurer la vérité des coûts en supprimant le traitement particulier dont bénéficiaient les communes en matière de frais de procédure (v. BGC, février 1996, p. 4491, 4534 et 4549). Vu l'issue du recours, il convient de mettre un émolument de justice à la charge de la Commune de La Rippe, ainsi que des dépens à verser au recourant, qui obtient gain de cause avec le concours d'un avocat. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est admis. II. La décision de la Municipalité de La Rippe du 11 décembre 1996 est annulée. III. Un émolument de 2'000 (deux mille) francs est mis à la charge de la Commune de La Rippe. IV. La Commune de La Rippe versera à M. Edwin Trueb une somme de 2'000 (deux mille) francs à titre de dépens. ft/Lausanne, le 2 mars 1998 Le président: La greffière: Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint.

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