

VD_OMNI AC.1997.0007 vom 30. Mai 1997

VD Tribunal cantonal, 1997-05-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1997.0007

FR: VD_OMNI AC.1997.0007 du 30 mai 1997

IT: VD_OMNI AC.1997.0007 del 30 maggio 1997

Regeste

PLATTET Alain et Marianne c/Trélex | Construction de 6 villas jumelles autorisée. Exécution pas conforme aux plans. Ordre d'arrêt des travaux puis de remise en état. Confirmation par le TA. Rappel des principes en matière de bonne foi et de proportionnalité.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 30.05.1997 AC.1997.0007

PLATTET Alain et Marianne c/Trélex | Construction de 6 villas jumelles autorisée. Exécution pas conforme aux plans. Ordre d'arrêt des travaux puis de remise en état. Confirmation par le TA. Rappel des principes en matière de bonne foi et de proportionnalité.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 30 mai 1997 sur le recours interjeté par Alain et Marianne PLATTET, représentés par Me Olivier Freymond, avocat à Lausanne contre les décisions des 8 et 22 janvier 1997 de la Municipalité de Trélex, représentée par Me Rémi Bonnard, avocat à Nyon, ordonnant la remise en état des lieux conforme aux plans mis à l'enquête. * * * * * Composition de la section: M. Jean-Claude de Haller, président; M. Rolf Ernst et M. Alain Matthey, assesseurs. Vu les faits suivants: A. Edgar Sahy, à Gingins, a mis à l'enquête publique, du 24 novembre au 14 décembre 1995, un projet de construction de six villas jumelles avec couvert à voitures sur un immeuble dont il était propriétaire, à Trélex, immatriculé au registre foncier sous no 391 et sis en zone de faible densité selon le plan d'extension communal. Les plans d'enquête, datés du 15 octobre 1995, établis par l'architecte Alain Charrotton à Crans-près-Céligny, prévoyaient un étage de combles non aménagés, utilisable partiellement comme galetas et auquel on accédait par un escalier pliable. La Municipalité de Trélex a délivré le permis de construire le 22 janvier 1996, en précisant, à titre de condition spéciale, que les combles ne pouvaient en aucun cas être destinés à l'habitation ou au travail. B. Peu auparavant, soit le 11 octobre 1995, Alain Plattet et son épouse ont passé avec la société Matsa Sàrl à Lucens un contrat de construction prévoyant la construction d'une des villas autorisées (portant le no 1), sise à l'extrémité nord-ouest de la parcelle 391 pour un prix forfaitaire de 326'000 fr. Cette convention a été complétée par un contrat d'entreprise générale conclu le 26 mars 1996 avec l'entreprise Pierre-Alain Dupuis, à Vufflens-la-Ville, et réglant les modalités d'exécution de construction de la villa projetée pour le prix de 326'000 fr. Ce contrat prévoyait notamment qu'en faisait partie intégrante les plans de mise à l'enquête établis par l'architecte Charrotton, en précisant: "Ces plans sont signés et joints au présent contrat." Etaient joints un descriptif général des travaux et des plans portant la date du 1er février 1996, signés par les époux Plattet, et prévoyant l'aménagement de l'étage de combles par la création d'une

chambre et d'une salle de bains, l'accès se faisant par un escalier tournant. C.

Les travaux de construction ont été réalisés dans le courant de l'année 1996. Toutefois, à la suite d'une visite sur place le 20 décembre 1996, l'autorité municipale a constaté que la réalisation de l'étage de combles n'était pas conforme aux plans d'enquête ni au permis de construire délivré, et elle a ordonné l'arrêt immédiat des travaux, le 8 janvier 1997.

L'entreprise Dupuis a alors présenté le 20 janvier 1997 un projet de modification, à effectuer sur toutes les villas dont la construction était en cours, modification concernant la façon de l'escalier conduisant aux combles et de deux murs, ainsi que l'agrandissement de deux fenêtres. La municipalité a autorisé ces modifications (lettre du 23 janvier 1997) en rappelant expressément que ces locaux ne pouvaient en aucun cas être destinés à l'habitation ou au travail et que l'aménagement d'une salle de bains ne serait pas toléré. Elle a également levé l'ordre d'arrêt des travaux. D.

Parallèlement, c'est à dire également par lettre du 8 janvier 1997, la municipalité a avisé les époux Plattet que la manière dont les combles étaient aménagés, avec création d'une salle de bains notamment, était contraire à la condition spéciale prévue par le permis de construire avec la conséquence, notamment, que le CUS n'était plus respecté. La municipalité a fixé un délai d'un mois pour la remise en état des lieux. Cet ordre a été répété le 22 janvier 1997 sous la forme d'une décision fondée sur l'art. 105 LATC, avec référence aux art. 292 du code pénal suisse et art. 130 LATC, une dénonciation étant par ailleurs faite auprès de la Préfecture du district de Nyon. C'est contre ces décisions qu'est dirigé le présent recours déposé le 28 janvier 1997. E.

La municipalité s'est déterminée en date du 14 avril 1997, concluant au rejet du pourvoi. Le Tribunal administratif a procédé, le 20 mai 1997, à une visite des lieux en présence des parties. Le recourant Alain Plattet a précisé à cette occasion que l'entreprise Dupuis s'était récemment adressée à l'Office des faillites du district de Nyon pour annoncer un dépôt de bilan. Le Tribunal administratif a statué à huis clos immédiatement après cette inspection locale. Considérant en droit: 1.

Déposé dans les forme et délai légaux par les destinataires de la décision entreprise, à qui est imposé une obligation de remise en état des lieux, le recours est recevable à la forme. Sur le fond, les recourants invoquent tout d'abord leur bonne foi, en relevant qu'ils se sont fiés aux plans qui leur ont été remis lors de la passation des contrats de construction et d'entreprise générale, qu'ils n'ont pas eu connaissance de la restriction stipulée par le permis de construire, document dont ils ont toujours réclamé en vain la production, et que ce n'est en définitive qu'au début de 1997, à la suite de l'intervention de l'autorité municipale, qu'ils ont appris qu'ils n'avaient pas le droit d'aménager des combles habitables et d'y faire une salle de bains. Ils font au surplus valoir que cette dernière est aujourd'hui terminée, que le coût de la remise en état serait hors de proportion avec l'intérêt public compromis par la création d'un étage de combles non conforme aux plans d'enquête et au permis de construire, enfin qu'une deuxième salle d'eau leur est indispensable pour des raisons familiales et qu'il ne leur est pas possible de la réaliser au rez-de-chaussée (où seul un WC-lavabo a été installé). L'autorité intimée soutient en substance que, même si les recourants n'avaient pas connaissance du permis de construire, il leur incombait de s'assurer que la construction qu'ils réalisaient y était conforme, et qu'il y a à tout le moins de leur part une légèreté excluant la bonne foi. Elle relève au surplus qu'une remise en état est la seule solution permettant d'assurer le respect de la réglementation (notamment le CUS) et le principe de l'égalité entre les citoyens, puisque la même règle a été imposée aux autres acquéreurs des villas qui s'y sont conformés ou devront s'y conformer. 2.

Conformément à l'art. 103 LATC, aucun travail de construction d'un bâtiment ne peut être exécuté avant d'avoir été autorisé. Cette disposition

trouve une sanction à l'art. 105 LATC, qui donne à l'autorité municipale le droit de faire suspendre, supprimer ou modifier aux frais des propriétaires les travaux non conformes. Par démolition, il faut entendre non seulement la démolition proprement dite des travaux effectués sans droit, mais aussi la remise en état des lieux (RDAF 1992 480). Un ordre de remise en état n'est toutefois pas justifié dans tous les cas, la question devant être examinée en application des principes du droit constitutionnel (proportionnalité et bonne foi notamment). L'autorité doit renoncer à une telle mesure lorsque les dérogations à la règle sont mineures, lorsque l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage entraîné par la démolition, ou encore lorsque le maître de l'ouvrage pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire et lorsque le maintien d'une situation illégale ne porte pas atteinte à des intérêts prépondérants (sur tous ces points, AC 92/046 du 25 février 1993, et les références citées). 3.

En l'espèce, il faut souligner que la décision entreprise ne répond pas seulement à la nécessité d'assurer le respect formel des conditions fixées par le permis de construire. L'aménagement d'un étage de combles habitable, tel qu'il résulte des travaux litigieux et qui est du reste possible en application du règlement communal sur les constructions (règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire, adopté par le conseil communal le 30 novembre 1992 et approuvé par le Conseil d'Etat le 16 avril 1993, ci-après RPE) entraîne un dépassement du coefficient d'utilisation du sol (CUS). Fixé à 0.25 par l'art. 4.2 RPE pour la zone de faible densité, ce coefficient donne pour la parcelle en cause, dont la surface constructible est de 3'198 m², une surface brute utile de plancher de 799,5 m², correspondant exactement à celle des plans mis à l'enquête publique et ayant fait l'objet du permis de construire du 22 janvier 1996. L'aménagement supplémentaire de combles habitables ne peut dès lors qu'entraîner un dépassement notable de cette valeur et, par conséquent, une "non-réglémentarité" de la construction qui ne saurait être considérée comme mineure. La municipalité, dont c'est le devoir de veiller au respect des règles fixées, ne pouvait donc pas faire autre chose qu'intervenir puisque, selon la jurisprudence (ATF 116 Ia 179 consid. 2b) les travaux entrepris sans autorisation et pour lesquels un permis de construire ne peut être délivré par la suite, doivent être en règle générale sanctionnés par un ordre de démolition. Il reste à examiner si les principes de bonne foi et de proportionnalité peuvent en l'espèce justifier une solution différente. 4.

S'agissant de la bonne foi, le tribunal ne met pas en doute la sincérité des recourants lorsqu'ils affirment qu'ils étaient persuadés, au vu des plans qui leur avaient été remis, que l'aménagement des combles était sans autre possible. Mais cela ne signifie pas encore qu'ils puissent se prévaloir du principe de la bonne foi, tel qu'il est défini en droit administratif. Valable pour l'ensemble de l'activité étatique, ce principe confère au citoyen à certaines conditions le droit d'exiger de l'autorité qu'elle se conforme aux promesses ou assurances précises qu'elle lui a faites et ne trompe pas la confiance qu'à juste titre il a placée dans ces assurances (ATF 122 II 123 consid. 3cc, et les références citées). La simple passivité ou l'inaction de l'administration peut également justifier l'application du principe (JAAC 1996 no 17). En l'espèce, les recourants ne soutiennent pas qu'ils ont obtenu eux-mêmes des assurances de la municipalité. Ils ne peuvent pas davantage reprocher à cette dernière d'avoir passivement laissé se réaliser les travaux litigieux sans intervenir, puisqu'il résulte du dossier que la réaction de l'autorité communale a été immédiate, en janvier 1997, lorsque les irrégularités ont été portées à sa connaissance. Il est possible que les recourants aient été induits en erreur, délibérément ou pas, par leurs cocontractants, élément qui est susceptible d'entraîner la responsabilité civile - et peut être pénale - de ces derniers, mais cela ne les autorise pas à opposer à l'autorité elle-même le principe de la bonne foi. D'ailleurs, le Tribunal

administratif admet, avec l'autorité intimée, qu'on peut leur reprocher de ne pas s'être assurés personnellement que les travaux qu'ils entreprenaient (sans architecte mandaté personnellement) étaient autorisés. Les recourants ont certes indiqué qu'ils avaient vainement cherché à se faire remettre le permis de construire par leur entrepreneur général. Mais cet argument est sans pertinence, dans la mesure où même s'ils se sont heurtés à une attitude dilatoire de celui-ci, il leur aurait été très facile de se faire remettre une copie du document au greffe municipal. Leur comportement témoigne à cet égard d'une certaine légèreté, qui exclut aussi la bonne foi au sens précisé ci-dessus. 5. On ne peut pas davantage parler de violation du principe de la proportionnalité. La suppression de la salle de bains litigieuse - et de la chambre attenante - réduira bien entendu l'agrément de l'habitation en raison de la réduction du nombre des locaux qu'elle implique nécessairement. Mais la villa reste d'un confort tout à fait satisfaisant pour une habitation familiale d'un prix relativement modeste puisqu'une salle de bains et un WC existent au premier étage et au rez-de-chaussée cet équipement pouvant être considéré comme suffisant pour une famille. A cela s'ajoute que la visite des lieux a permis au tribunal - composé notamment de deux architectes - de constater que l'aménagement d'une douche au rez-de-chaussée, en lieu et place du WC-lavabo, était parfaitement possible. Sur le plan financier, le coût des travaux de suppression de la salle des bains des combles - qui n'apparaît pas devoir être supérieur à 3'000 fr., c'est-à-dire un montant correspondant à moins de 1% du prix d'acquisition de la villa - ne peut être considéré comme insupportable ni hors de proportion avec l'intérêt public qui exige qu'on ne maintienne pas et qu'on ne laisse pas habiter un bâtiment irrégulier (voir par exemple AC 95/067 du 13 juillet 1995, arrêt dans lequel le Tribunal administratif a considéré qu'un ordre de remise en état entraînant des dépenses correspondant à 1,2 % du devis total n'était pas disproportionné). 6. Dans ces conditions, l'injonction notifiée aux recourants par la municipalité doit être confirmée, ce qui entraîne le rejet du recours. Le délai imparti (15 mai 1997) étant dépassé, le dossier doit être retourné à l'autorité municipale qui devra fixer un nouveau délai en exécution du présent arrêt. Vu l'issue du pourvoi, les recourants supporteront un émolument judiciaire et verseront des dépens à la Commune de Trélex, dont la municipalité a procédé avec l'aide d'un conseil. Les montants tant de l'émolument que des dépens doivent toutefois tenir compte du fait que la présente cause a été jugée parallèlement à un autre recours portant sur un litige identique et concernant la villa voisine, ce qui a ainsi réduit les frais d'instruction et de procédure aussi bien pour le tribunal que pour les parties. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est rejeté. II. Les décisions des 8 et 22 janvier 1997 de la Municipalité de Trélex sont confirmées, cette autorité étant chargée de fixer un nouveau délai d'exécution dans le sens des considérants. III. Un émolument de 1'000 (mille) francs est mis à la charge des recourants, solidairement. IV. Les recourants verseront à la Commune de Trélex une indemnité de 500 (cinq cents) francs à titre de dépens. fo/Lausanne, le 30 mai 1997 Le président: Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint