

VD_OMNI AC.1999.0007 vom 28. April 1999

VD Tribunal cantonal, 1999-04-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1999.0007

FR: VD_OMNI AC.1999.0007 du 28 avril 1999

IT: VD_OMNI AC.1999.0007 del 28 aprile 1999

Regeste

STUDER Jean-Bernard c/Municipalité de Belmont-sur-Lausanne | Confirmation par le TA d'un ordre de remise en état des lieux s'agissant d'une grande terrasse avec mur de soutènement aménagés sans autorisation et ne pouvant pas être régularisés.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 28.04.1999 AC.1999.0007

STUDER Jean-Bernard c/Municipalité de Belmont-sur-Lausanne | Confirmation par le TA d'un ordre de remise en état des lieux s'agissant d'une grande terrasse avec mur de soutènement aménagés sans autorisation et ne pouvant pas être régularisés.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 28 avril 1999 sur le recours interjeté par Jean-Bernard et Emmanuela STUDER, représentés par l'avocat Pierre-Alexandre Schlaeppli, à Lausanne, contre la décision du 21 décembre 1998 de la Municipalité de Belmont-sur-Lausanne, représentée par Me André Vallotton, avocat à Lausanne (refus d'autoriser l'aménagement d'une terrasse avec ouvrage de soutènement sur la parcelle no 22 et ordre de remise en état des lieux). * * * * *

Composition de la section: M. Jean-Claude de Haller, président; M. Alain Matthey et M. Renato Morandi, assesseurs. Vu les faits suivants: A. Les époux Jean-Bernard et Emmanuela Studer sont propriétaires, à Belmont-sur-Lausanne, d'un bien-fonds immatriculé au registre foncier sous no 22. Il s'agit d'une parcelle de forme rectangulaire, d'environ 900 m² de surface, occupée par une villa, et sise à l'extrémité sud-ouest du territoire communal, immédiatement en aval du grand viaduc soutenant la voie CFF Lausanne-Berne. B. Immédiatement devant la maison des recourants, le terrain naturel de leur parcelle accuse une pente prononcée en direction du sud. Désirant agrandir la terrasse devant leur villa, ouvrage supposant la création de murs de soutènement, les recourants ont soumis à leurs voisins directs Giovanni Buset (parcelle no 19 au sud-est de la propriété Studer) ainsi que Bertrand et Suzanne Hayoz (parcelle no 20, au sud-ouest de la propriété Studer) des esquisses figurant les travaux projetés, prévoyant en substance l'aménagement d'une surface engazonnée soutenue par des étais en rondins. Ces esquisses ont été signées "pour accord" par les intéressés, Bertrand Hayoz réservant expressément l'hypothèse de dommages pouvant survenir à son immeuble. C. Les recourants ont alors procédé aux travaux d'aménagement nécessaires à la réalisation de leur terrasse. A été ainsi construit par l'entreprise forestière Technisylves un ouvrage de soutènement constitué d'un caisson en bois de 5 mètres de hauteur environ, réalisé contre le talus naturel par assemblage de troncs de sapin dont les vides ont été remblayés avec des matériaux gravelo-limoneux. Les troncs ont été ancrés dans le talus et ils forment un grand mur en équerre à l'angle sud de la parcelle 22, pratiquement en limite de propriété. D.

Le 4 novembre 1997, Jean Buset est intervenu auprès de la municipalité par l'intermédiaire

de son conseil, en faisant état de sa surprise de voir la proportion prise par les travaux effectués sur la propriété Studer. Après avoir exigé la présentation d'un rapport de géotechnicien (lettre du 23 décembre 1997), puis réuni toutes les parties intéressées pour une séance de discussion (le 12 janvier 1998), la municipalité a fait mettre à l'enquête publique les travaux litigieux. Cette enquête, qui a eu lieu du 21 avril au 11 mai 1998, a donné lieu à trois interventions, dont les oppositions des époux Hayoz et de Jean Buset.

E. La municipalité a provoqué à nouveau la réunion des parties intéressées au litige, qui a eu lieu le 2 juillet 1998. Il résulte du procès-verbal, en substance, que la délivrance du permis de construire a été suspendue en attendant que soient étudiées diverses modifications du projet de terrasse des époux Studer. Ces mesures se sont toutefois révélées trop onéreuses (selon une estimation de l'entreprise Technisylves, elles auraient coûté environ 20'000 fr.). Les recourants ont alors proposé une modification moins importante que les voisins opposants n'ont toutefois pas acceptée. Ils ont finalement requis, par lettre de leur conseil du 18 novembre 1998, la délivrance du permis de construire, que la municipalité a refusé en date du 21 décembre 1998, impartissant au surplus un délai à fin avril 1999 pour remettre les lieux en état et par conséquent démolir l'ouvrage litigieux. C'est contre cette décision qu'est dirigé le présent recours. F.

Le recours a été enregistré au Tribunal administratif le 15 janvier 1999, et assorti d'un effet suspensif provisoire. La municipalité et Jean Buset se sont déterminés, respectivement les 11 et 12 février 1999, concluant au rejet du pourvoi. Le tribunal a statué par voie de circulation, après avoir écarté une requête d'inspection locale présentée par les recourants, ainsi que des observations complémentaires dont le dépôt n'avait pas été sollicité. Considérant en droit:

1. La municipalité est en droit de faire supprimer aux frais du propriétaire, tous travaux qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales et réglementaires (art. 105 al. 1 LATC). Toutefois, la violation du droit matériel par les travaux non autorisés ne suffit pas encore à elle seule à justifier leur suppression. L'autorité doit examiner la nature et l'importance des aspects non réglementaires des travaux et procéder à une pesée des intérêts en présence, soit l'intérêt public au respect de la loi (et donc à la suppression de l'ouvrage non réglementaire construit sans permis) et l'intérêt privé au maintien de celui-ci (RDAF 1976 p. 265; RDAF 1979 p. 231, 302; RDAF 1982 p. 448). L'ordre de démolir viole ainsi le principe de proportionnalité si les dérogations à la règle sont mineures et si l'intérêt public qu'elles lèsent n'est pas de nature à justifier le dommage que la démolition causerait au propriétaire (André Grisel, *Traité de droit administratif II*, 1984, p. 650). 2.

Il n'est pas contestable que l'ouvrage litigieux est un travail de construction modifiant de façon sensible la configuration d'un terrain et que, comme tel, il devait être soumis à autorisation après enquête publique (art. 103 et 111 LATC). Les recourants admettent d'ailleurs que c'est à tort qu'ils ont construit leur terrasse sans l'aval de l'autorité communale (mémoire de recours p. 5). Il n'est pas douteux non plus que l'on est en présence d'un "...autre ouvrage que des dépendances proprement dites" expressément visé par l'art. 39 RATC (v. plus particulièrement l'al. 3, qui évoque expressément les murs de soutènement). L'argument des recourants, qui soutiennent que la matière est exclusivement régie par le code rural et foncier, ne résiste pas à l'examen : cette loi s'applique aux relations de droit privé entre voisins, mais n'exclut évidemment pas l'application des règles de droit public édictées par les cantons dont la compétence est expressément réservée par l'art. 6 CC. Que certaines dispositions de droit public, notamment du droit de la police des constructions, aient pour but de protéger aussi les intérêts des voisins ne suffit pas à faire considérer les litiges relatifs à leur application comme relevant exclusivement du droit privé. Même s'il dispose d'une

action civile, un propriétaire reste bien entendu en droit de demander à l'autorité de veiller à l'application des règles de police des constructions, notamment de celles qui protègent ses intérêts. Dès lors, il est certain que l'ouvrage litigieux ne peut pas être autorisé : sa hauteur n'est pas compatible avec les 3 m maximum prévus par l'art. 39 al. 2 RATC, et les inconvénients qu'il entraîne pour le voisinage sont évidents et importants (art. 39 al. 4 RATC). On peut d'ailleurs aussi se référer, par analogie, à la règle de l'art. 84 LATC qui admet qu'un règlement communal prévoit des dérogations en matière de respect de distance aux limites, pour autant que le profil et la nature du sol ne soient pas sensiblement modifiés et qu'il n'en résulte pas d'inconvénients pour le voisinage. Il en résulte que l'ouvrage litigieux ne peut pas être autorisé. Il reste à examiner la question de savoir si, dès lors qu'il existe, sa démolition peut - le cas échéant doit - être exigée, question qui doit se trancher en l'espèce au regard des principes invoqués par les recourants de la bonne foi et de la proportionnalité. 3.

Le principe de la bonne foi, énoncé à l'art. 2 al. 1 CC et qui découle d'une manière générale, en droit public, de l'art. 4 Cst. énonce qu'un comportement loyal et digne de confiance doit présider dans les rapports entre l'Etat et l'administré. Applicable aussi bien à l'un qu'à l'autre, il peut se diviser en trois sous-principes : l'interdiction du comportement contradictoire, la protection de la confiance et l'interdiction de l'abus de droit. Le sous-principe de l'interdiction du comportement contradictoire signifie que l'autorité ne doit pas, par rapport à une même personne, exprimer des opinions divergentes ou se comporter de manière différente dans des affaires semblables. Le sous-principe de la protection de la confiance, qui pour l'administré a le rang d'un droit constitutionnel, postule que l'autorité demeure liée par les faux renseignements qu'elle donne aux citoyens à certaines conditions qui sont, outre l'existence d'un renseignement effectif : - que le renseignement a été donné relativement à une situation individuelle et concrète; - qu'il a émané d'un organe compétent ou censé compétent; - que le citoyen ne pouvait pas sans autre en reconnaître la fausseté; - que le renseignement a engagé son bénéficiaire à adopter un comportement qui lui est préjudiciable; - que la législation applicable ne s'est pas modifiée depuis. S'il s'avère que toutes ces conditions sont réunies et qu'au surplus il n'existe aucun intérêt public primant l'application du principe de la bonne foi, l'administration est alors pleinement liée par son renseignement. (Sur tous ces points, voir JAAC vol. 60 (1996) n. 16, et les nombreuses références de doctrine et de jurisprudence citées). En l'espèce, les recourants ont fait exécuter leurs travaux en été 1997 sans en avoir l'autorisation et sans chercher à l'obtenir. Il est vrai qu'ils ont préalablement pris contact avec leurs voisins et obtenus leur signature "pour accord" sur les esquisses présentées. Ces déclarations ne sauraient toutefois engager l'autorité communale elle-même, mais seulement leurs auteurs (et encore ces derniers soutiennent-ils aujourd'hui que l'ouvrage réellement exécuté est beaucoup plus important que celui dont ils avaient accepté la réalisation et qu'ils ont par conséquent été induits en erreur, le point de savoir si la manifestation de leur volonté était visée relève en principe du juge civil). Les recourants invoquent en revanche la lettre du 31 octobre 1997 de la municipalité qui, prenant acte d'un avis oral du bureau d'ingénieur ayant procédé au contrôle, les a autorisés à terminer les travaux engagés. Mais, à cette époque, les travaux touchaient à leur fin, puisque les ingénieurs ont constaté que l'ouvrage "... était pratiquement achevé lors de notre première visite du 23.10.1997" (rapport du 6 novembre 1997 ch. 2 al. 1). Les recourants ne peuvent donc pas prétendre avoir pris des dispositions sur lesquelles ils ne pouvaient pas revenir (c'est-à-dire avoir effectué les travaux litigieux) en raison de l'autorisation donnée par la municipalité. De toute manière, cette dernière, le 31 octobre 1997, a expressément réservé

la "régularisation en bonne et due forme" de l'ouvrage, par quoi il faut entendre la mise à l'enquête et la liquidation des éventuelles oppositions. Elle ne pouvait évidemment pas, avant que ces formalités soient accomplies et avant même de connaître les objections des voisins (l'enquête publique est précisément là pour assurer à ces derniers qu'ils pourront faire valoir leur droit sur la base d'une information complète sur les travaux à effectuer), autoriser de manière formelle et définitive l'ouvrage. En fait, l'accord donné par l'autorité municipale doit être compris comme une renonciation à ordonner l'arrêt des travaux, mesure qui aurait de toute manière été pratiquement inopérante puisque ceux-ci étaient à leur terme. Les recourants ne sauraient en tirer une obligation de la commune de délivrer le permis de construire, au même titre que le constructeur qui, dans une procédure judiciaire, est autorisé à poursuivre les travaux à ses risques et périls ne peut prétendre avoir un droit à une décision positive. Dans ces conditions, les recourants ne peuvent pas affirmer avoir effectué leurs travaux au bénéfice d'assurances formelles de l'autorité liant cette dernière.

L'argument tiré du principe de la bonne foi doit dès lors être écarté. 4. Il en va de même du grief fondé sur la violation du principe de proportionnalité. L'ordre de démolir une construction édifiée sans permis et pour laquelle une autorisation ne pouvait être accordée n'est en principe pas contraire au principe de la proportionnalité. L'autorité doit certes renoncer à une telle mesure, comme on l'a vu, à certaines conditions, notamment si les dérogations à la règle sont mineures et si l'intéressé pouvait de bonne foi se croire autorisé à agir (ATF 111 Ib 221; 108 Ia 216; 104 Ib 303). Mais le principe reste que celui qui place l'autorité devant le fait accompli doit s'attendre à ce qu'elle accorde plus d'importance à la nécessité de rétablir une situation conforme au droit (et aux intérêts des autres propriétaires concernés) que des inconvénients qui en découlent pour le constructeur (ATF 108 Ia 218). Le Tribunal administratif se montre strict à cet égard et confirme en principe les ordres de remise en état (AC 96/123 du 21 septembre 1996; AC 97/007 du 30 mai 1997; AC 97/205 du 22 septembre 1998; AC 98/142 du 23 novembre 1998), ne renonçant à cette sévérité que lorsqu'il est possible de remédier aux irrégularités (AC 96/206 du 15 mai 1998). En l'espèce, la pesée des intérêts ne permet pas de déroger au principe. L'ouvrage litigieux ne peut pas être régularisé. Il tend à améliorer les conditions de confort de la villa des recourants, dont les intérêts ne sont à cet égard certainement pas plus dignes d'être protégés que ceux de leurs voisins, dont la situation est incontestablement péjorée. Sa suppression n'entraînera que des inconvénients limités (impossibilité de jouir d'une grande terrasse) mais ne portera pas atteinte à la faculté d'utiliser leur villa comme habitation dans des conditions tout à fait acceptables. Enfin, il est constitué d'amoncellement de terre soutenu par des murs composés de troncs, de sorte que le démontage, même s'il coûtera certainement de l'argent, est relativement facile.

5. Il résulte de ce qui précède que l'ordre de démolition est conforme à la loi et doit être confirmé, ce qui conduit au rejet du recours, aux frais de ses auteurs déboutés (art. 55 LJPA). Les parties intimées, qui ont procédé avec l'aide d'un conseil, ont droit à des dépens. 6.

La décision attaquée fixant un délai d'exécution à une date désormais échue, un nouveau délai doit être fixé, qui tienne compte de l'intérêt des voisins à ne pas subir durant tout l'été des inconvénients liés à une construction illégale. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est rejeté. II.

La décision du 21 décembre 1998 de la Municipalité de Belmont-sur-Lausanne est confirmée, un nouveau délai d'exécution étant fixé au 30 juin 1999. III. Un émolument judiciaire de 1'500 (mille cinq cents) francs est mis à la charge des recourants.

IV. Les recourants verseront solidairement à la Commune de

Belmont-sur-Lausanne une indemnité de 1'000 (mille) francs à titre de dépens.

V. Les recourants verseront solidairement à Jean Buset une indemnité de 1'000 (mille) francs à titre de dépens. ft/mp/Lausanne, le 28 avril 1999 Le président: 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.