

VD_OMNI AC.1999.0105 vom 28. Dezember 2000

VD Tribunal cantonal, 2000-12-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1999.0105

FR: VD_OMNI AC.1999.0105 du 28 décembre 2000

IT: VD_OMNI AC.1999.0105 del 28 dicembre 2000

Regeste

HEGETSCHWEILER Edouard c/Nyon | Notions de combles. Ordre de rétablissement d'une situation réglementaire notifié uniquement au perturbateur par situation et qui doit ainsi être notifié au perturbateur par comportement.

Erwägungen

E. 20

jours prescrit par l'art. 31 al. 1 de la loi sur la juridiction et la procédure administratives du 18 décembre 1989 (LJPA), le recours est intervenu en temps utile. Il remplit en outre les conditions de forme prévues aux alinéas 2 et 3 de cette disposition de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière. 2. a) Selon l'art. 27 RATC, tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire de jour et de nuit a une hauteur de 2,40 m au moins entre le plancher et le plafond (al. 1); dans les combles, la hauteur de 2,40 m doit être respectée au moins sur la moitié de la surface (al. 2); des exceptions peuvent être consenties par les municipalités pour les transformations de bâtiments lorsque les planchers existants sont maintenus et pour les constructions de montagne, à la condition que l'aération soit suffisante (al. 3); les plans de quartier peuvent prévoir une hauteur inférieure lorsque celle-ci est compensée par d'autres éléments améliorant la qualité des volumes, de l'espace de l'habitat et de ses prolongements extérieurs (al. 4). b) Les "combles" sont toute construction de bois, de fer ou de maçonnerie placée au-dessus d'un édifice pour en soutenir la couverture, c'est-à-dire, selon le vocabulaire courant dans la "charpente"; un "étage de combles" est un étage aménagé dans les combles. Sont des combles les espaces - habitables ou non - aménagés sous la toiture et entièrement inscrits à l'intérieur de la charpente couronnant l'ouvrage (RDAF 1989, p. 305). Est notamment un étage de combles un niveau dont la dalle inférieure se trouve à quelques centimètres de la corniche ou du chéneau du toit (RDAF 1973, 221). L'étage des combles est défini comme celui qui est compris dans la toiture du bâtiment, l'embouchature maximum étant de 1 m. Lorsque la surface de l'étage des combles est limitée à une certaine proportion de celle de l'étage inférieur, il convient de prendre en considération la totalité de la surface située dans la toiture, qu'elle soit aménagée sur un seul plan ou sur deux demi-niveaux (RDAF 1969, 206). La Commission cantonale de recours avait en outre précisé sa jurisprudence en admettant que, faute de disposition communale sur la façon de mesurer la surface habitable des combles, il ne fallait pas prendre en considération les parties des combles qui n'atteignent pas une hauteur de 1,50 m entre le plancher et le plafond (Droit vaudois de la construction, p. 366, ch. 4). c) En l'espèce, l'embouchature est supérieure à 1 m; il ne s'agit donc pas de combles, mais d'une galerie à l'intérieur d'une pièce; l'art. 27 al. 2 RATC n'est ainsi pas applicable dans le cas présent. En conséquence, la règle de l'art. 27 al. 1 RATC s'applique, soit, la hauteur minimum de 2,4 m entre le plafond et le plancher doit être respectée sur toute la surface. -

surface de la chambre no 3: 11,97 m² (4,23 x 2,83) - surface de la chambre no 2: 11,29 m² (2,86 x 3,95) - surface de la mezzanine: (2,18 x 2,48) + (0,60 x 0,60) = 5,40 + 0,36 = 5,76 m². - hauteur moyenne: sur la mezzanine (1,24 + 1,54) : 2 = 1,39 m La hauteur moyenne minimum de 2,4 m sur toute la surface n'est pas respectée; le projet n'est ainsi pas réglementaire. On peut relever que même dans le cas où on admettrait qu'il s'agit de combles, la hauteur minimum sur au moins la moitié de la surface exigée par l'art. 27 al. 2 RATC ne serait pas respectée. En définitive, les mezzanines ne sont pas réglementaires au regard de la hauteur de 2,4 m au moins à respecter entre le plafond et le plancher sur toute la surface. 3.

a) L'autorité 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 infractions 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); le coût des travaux de remise en état représente également un élément important à prendre en considération dans le cadre de la pesée des intérêts en présence à laquelle l'autorité doit se livrer. Celle-ci doit en outre examiner d'office le moyen le plus approprié pour atteindre le but recherché sans porter excessivement atteinte aux intérêts du constructeur. Le fait qu'un administré ne puisse se prévaloir de sa bonne foi ne le prive pas de la possibilité d'invoquer le principe de la proportionnalité: il constitue cependant un élément d'appréciation en sa défaveur (voir André Grisel, *Traité de droit administratif I*, p. 352; ATF 108 Ia 216, JT 1984 I 514; ATF 111 Ib 213, JT 1987 I 564). b) Dans le cas présent, la hauteur moyenne minimale est largement dépassée si bien que l'aspect non-réglementaire est d'importance; dans ces conditions, l'intérêt public au respect de la réglementation l'emporte sur le dommage financier que la démolition engendrerait au propriétaire. 4.

a) Le perturbateur par comportement est celui qui apparaît comme le responsable de la réalisation des travaux litigieux. En revanche, selon la jurisprudence, le perturbateur par situation est une personne à qui il incombe de remettre une chose dans un état conforme à l'ordre public, en raison de ses liens avec cette chose, généralement parce qu'elle en dispose ou en jouit comme propriétaire ou possesseur; la notion de "perturbateur" est alors proche de celle de "détenteur". On justifie généralement cette solution par le fait qu'il est logique que la personne (notamment le propriétaire) qui tire avantage d'une chose doit également en supporter les inconvénients (ATF 122 II 70, consid. 6a; 119 Ib 502; 118 Ib 415; 114 Ib 51; 113 Ib 238; 107 Ia 19). b) En l'espèce, le responsable de la réalisation des travaux est l'entreprise générale qui s'est engagée à effectuer les aménagements en respectant la réglementation applicable, de même que l'atelier d'architecture. D'après le contrat d'entreprise générale, cette dernière s'est en effet engagée à une exécution des travaux conformément aux plans et descriptifs annexés au contrat (chiffre 4 du contrat d'entreprise générale); elle veille en outre à ce que les dispositions légales et réglementaires soient respectées. La décision attaquée aurait donc dû être notifiée également à l'entreprise générale et à l'atelier d'architecture, perturbateurs par comportement. 5. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être partiellement admis dans le

sens des considérants et la décision attaquée réformée en ce sens que l'ordre de démolition doit être notifié également à l'atelier d'architecture ainsi qu'à l'entreprise générale. Vu l'issue du recours, un émolument de justice réduit à 2'000 francs est mis à la charge du recourant (art. 55 LJPA).

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