

VD_OMNI AC.2002.0009 vom 8. April 2005

VD Tribunal cantonal, 2005-04-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2002.0009

FR: VD_OMNI AC.2002.0009 du 8 avril 2005

IT: VD_OMNI AC.2002.0009 del 8 aprile 2005

Regeste

GAULIS/CALVI Livio et Eva, Municipalité de Villars-Ste-Croix | Bien-fondé de la jurisprudence instaurant une prescription longue de 30 ans pour le droit de l'autorité d'exiger le rétablissement d'une situation conforme au droit ? Confirmation de la décision municipale qui renonce à exiger le rétablissement de combles rendus habitables 15 ou 20 ans auparavant par le précédent propriétaire, soit plusieurs années avant leur acquisition par l'actuel propriétaire.

Erwägungen

E. 30

avril 1992; AC 91/207 du 7 janvier 1993; AC 92/0046 du 25 février 1993; AC 94/0059 du 10 octobre 1994; AC 94/0084 du 15/01/96; AC 92/0152 du 15/01/96; AC.2000.0079 du 29 décembre 2000; il en va sensiblement de même en cas de dispense d'enquête). Le fait qu'il n'habite pas lui-même l'immeuble (si bien qu'il n'a peut-être pas su tout de suite ce qui avait été fait dans le volume litigieux) n'y change rien car on doit probablement imputer au propriétaire la connaissance des faits qu'avait son locataire. De même, on devrait probablement considérer que le fait que la commune ait ordonné la démolition puis se soit ravisée ne fait pas renaître le droit du recourant de contester les travaux litigieux. Il n'est cependant pas certain que l'auteur du second recours soit déchu du droit d'intervenir. Certes, au moment où il a vendu les combles litigieux aux propriétaires actuels, l'auteur du second recours était conscient, selon ses déclarations en audience, qu'il était possible de relier ces combles à l'appartement de ces derniers situé à l'étage inférieur, ce qui ne pouvait pas avoir d'autre but que de les rendre habitables. Toutefois, l'instruction n'a pas permis de déterminer avec certitude à quelle époque l'auteur du second recours ou ses locataires ont eu connaissance de la réalisation effective de l'aménagement litigieux. On laissera donc ouverte la question de savoir si l'auteur du second recours est encore légitimé à intervenir ou si l'on devrait lui dénier ce droit parce qu'il ne serait pas intervenu à temps auprès de la commune. 3.

L'art. 105 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) prévoit ce qui suit: Art. 105 - Travaux non conformes aux dispositions légales et réglementaires La municipalité, à son défaut le département, est en droit de faire suspendre et, le cas échéant, supprimer ou modifier, aux frais du propriétaire, tous travaux qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales et réglementaires. Les dispositions pénales cantonales et fédérales sont réservées Selon la jurisprudence, 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 toutefois renoncer à une telle mesure si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage que la démolition causerait au maître de l'ouvrage, si celui-ci pouvait de bonne foi se croire

autorisé à construire ou encore s'il y a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit. Enfin, celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce qu'elle se préoccupe plus de rétablir une situation conforme au droit que des inconvénients qui en découlent pour le constructeur (ATF 111 Ib 221 consid. 6, 108 Ia 216, 104 Ib 303 consid. 5b; ATF 123 II 248; 1P.205/1995 du 12 octobre 1995; 1A.85/1991 du 3 février 1992). Le principe de la proportionnalité revêt une importance centrale: un ordre de démolition s'avère disproportionné quand l'atteinte à la légalité est modeste et que les intérêts généraux concernés ne peuvent pas justifier le dommage qu'encourrait le propriétaire de par la démolition (ATF 1P.74/2003 du 14 juillet 2003). Il y a lieu, pour satisfaire au principe de la proportionnalité, d'effectuer une pesée entre l'intérêt du constructeur à éviter le coût d'un rétablissement et l'intérêt public au respect des exigences légales. Selon la jurisprudence, la bonne ou la mauvaise foi du constructeur doit être prise en considération dans cette pesée (cf. parmi d'autres AC.2004.0036 du 27 décembre 2004, avec la jurisprudence citée, ainsi que AC.2004.0212 du 25 février 2005). La jurisprudence du Tribunal fédéral a précisé qu'en matière de droit des constructions, le droit de l'autorité d'exiger le rétablissement d'un état conforme au droit se prescrit, pour des motifs de sécurité du droit, par principe après 30 ans. Fait toutefois exception le cas où le rétablissement de l'état conforme au droit s'impose pour des motifs de police des constructions au sens étroit, notamment lorsque le maintien d'une situation ou d'un bâtiment non conforme au droit des constructions crée un danger sérieux et immédiat pour la vie ou l'intégrité des habitants ou des passants. Un délai de prescription plus court se justifie pour des motifs de protection de la bonne foi (art. 9 Cst). Tel est notamment le cas lorsque les autorités, même si elles interviennent bien avant l'échéance du délai de 30 ans, ont toléré l'état non conforme au droit de la police des constructions pendant des années alors que son caractère illégal leur était connu ou qu'elles auraient dû le connaître en appliquant la diligence commandée par les circonstances (ATF 107 Ia 121 consid. 1c ; ATF 1P.601/1999 du 17 mai 2000 et 1P.198/2003 du 19 août 2003). 4. En l'espèce, l'instruction a permis d'établir que c'est le précédent propriétaire des combles litigieux qui a occupé ceux-ci à partir de 1982 ou 1983, tout d'abord pour y installer son bureau, profitant de la présence d'une ligne téléphonique. L'aménagement des combles en local habitable remonte donc au début des années 80. Cette situation durait ainsi depuis 15 ou 20 ans lorsque la municipalité, en 2001, a été saisie de doléances des voisins puis des protestations des propriétaires des combles, ce qui l'a amenée successivement à ordonner la remise en état puis à y renoncer. Le délai de péremption trentenaire issu de la jurisprudence n'est donc pas atteint. La municipalité invoque toutefois la critique dont cette jurisprudence a fait l'objet de la part de l'ancien juge fédéral Claude Rouiller dans son rapport à la Société suisse des juristes de 1987 intitulé "La protection de l'individu contre l'arbitraire de l'Etat". Cet auteur écrivait ainsi : "Le délai de péremption de 30 ans ne nous paraît donc en pratique pas applicable à la démolition de parties d'un bâtiment visibles depuis le terrain public, mais seulement à la démolition des aménagements intérieurs. La fixation d'un délai de péremption aussi long nous semble dès lors le fruit de pures réflexions théoriques. De deux choses l'une : ou bien les aménagements contraires au droit ne menacent pas concrètement les biens de police, et l'ordre de démolir - 10 ou 20 ans après leur exécution - sera généralement en contradiction avec le principe de la proportionnalité; ou bien ces aménagements contraires au droit créent une situation dangereuse pour les biens de police - tel la vie ou la santé des habitants, des voisins ou des passants - et le droit de police permet en tout temps à l'autorité d'intervenir pour y mettre un terme". Les objections de l'auteur précité sont convaincantes. Comme le relève la commune

dans sa réponse au second recours, la décision municipale est fondée sur le fait que les actuels propriétaires du local litigieux n'étaient pas encore propriétaires de ce lot lorsque les travaux ont été effectués: ceux-ci ont été faits par le propriétaire précédent. La commune fait valoir en substance à juste titre que ce n'est pas tant l'importance du temps qui s'est écoulé depuis l'exécution des travaux qui est déterminante pour décider s'il faut en exiger la suppression, mais bien plutôt l'intérêt du propriétaire actuel, dont rien n'indique qu'il soit de mauvaise foi puisqu'il a au contraire acquis le lot litigieux au prix d'un volume habitable (qui a d'ailleurs été taxé comme tel par l'autorité fiscale). La municipalité devait donc procéder à une pesée d'intérêt entre la nécessité de faire respecter une réglementation qui interdit d'habiter dans les combles et le préjudice que subirait le propriétaire actuel si cet usage devait lui être interdit. Le tribunal relève à cet égard que l'intérêt public poursuivi par la règle qui proscriit l'habitation dans les combles n'est pas d'emblée évident à cerner. On peut concevoir qu'il s'agisse d'un objectif esthétique consistant à éviter qu'on perce les toitures pour éclairer les combles. Cet intérêt n'est cependant pas en cause en l'espèce où les combles litigieux ont été construits d'emblée avec un éclairage généreux procuré par des fenêtres ménagées dans la façade pignon. La réglementation pourrait aussi avoir pour objectif de ménager à l'usage des habitants des volumes de rangement suffisants mais on peut se demander si une telle préoccupation relève encore d'une conception de la police des constructions respectueuses de la liberté individuelle. Dans sa réponse au recours, la municipalité évoque l'intérêt public au respect d'une réglementation qui vise à restreindre la densité d'occupation des bâtiments mais elle écarte cet intérêt-là au profit de l'intérêt privé des propriétaires actuels au maintien d'une situation qu'ils n'ont pas créée et sur la base de laquelle ils ont acquis leur part de copropriété. Ce qui est certain en tout cas, c'est que rien dans l'apparence extérieure de l'immeuble ne changera: son volume n'a pas été modifié par l'aménagement des combles et les fenêtres qui éclairent les combles litigieux ont été autorisées dès l'origine par le permis de construire originelle, au point que l'interdiction d'habiter ce volume accueillant semble incongrue. Force est donc d'admettre finalement que le préjudice qui menacerait les propriétaires actuels si l'ordre de remise en état était maintenu est considérable alors que l'intérêt public au rétablissement de l'état antérieur n'est pas d'un poids significatif. Le tribunal, dont le pouvoir d'examen est limité au contrôle de la légalité de de l'abus du pouvoir d'appréciation (art. 36 LJPA), juge que la manière dont la municipalité a procédé à la pesée des intérêts en présence n'est en tout cas pas constitutive d'un tel abus. Finalement, l'inconvénient que présente pour le propriétaire de l'appartement de l'étage inférieur la présence d'habitants dans les combles n'est finalement pas saisi par les règles du droit public de l'aménagement du territoire et de la police des constructions. En particulier, l'hypothèse d'une isolation insuffisante, à supposer qu'elle soit établie, ne justifierait en tous les cas pas la solution inverse. Finalement, le litige provient de ce que l'actuel propriétaire des combles y a laissé s'installer sa fille et son ami qui, apparemment, se comportent bruyamment et sans égards pour les voisins. Il s'agit là d'un problème de voisinage qui relève du droit privé. 4.

Finalement, la décision municipale du 28 décembre 2001, qui renonce à exiger la remise en état des combles devenus habitables, doit être maintenue. Cela concorde avec les conclusions du recours des époux Calvi, qui est devenu sans objet du fait de la révocation de la décision du 15 août 2001 par celle du 28 décembre 2001. Cela entraîne en outre le rejet du recours de François Gaulis contre la décision du 28 décembre 2001. Un émolument sera mis à la charge du recourant Gaulis, mais il sera réduit pour tenir compte du fait que s'il n'a pas agi directement devant la juridiction civile, c'est parce qu'il pouvait espérer se débarrasser de bruyants voisins par la

voie du droit administratif. Pour le même motif, il n'y a pas lieu d'accorder des dépens aux
recourants Calvi dont ce sont les ayants cause qui ont provoqué le litige. Il n'y a pas lieu non
plus d'accorder des dépens à la commune qui a contribué en somme à la survenance du
litige en délivrant le permis de construire des locaux que toute leur configuration
prédestinait à devenir habitables.

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