

VD_OMNI AC.2002.0234 vom 1. April 2004

VD Tribunal cantonal, 2004-04-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2002.0234

FR: VD_OMNI AC.2002.0234 du 1 avril 2004

IT: VD_OMNI AC.2002.0234 del 1 aprile 2004

Regeste

EL-HAGE ALI Ali c/Montreux | Construction d'une véranda sans autorisation non conforme aux règles du PPA régissant le secteur. Ordre municipal de démolition. Confirmation de la jurisprudence selon laquelle, dans ce genre d'hypothèse, les ordres de démolition sont confirmés.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 01.04.2004 AC.2002.0234

EL-HAGE ALI Ali c/Montreux | Construction d'une véranda sans autorisation non conforme aux règles du PPA régissant le secteur. Ordre municipal de démolition. Confirmation de la jurisprudence selon laquelle, dans ce genre d'hypothèse, les ordres de démolition sont confirmés.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 1^{er} avril 2004 sur le recours interjeté par Ali EL-HAGE ALI, dont le conseil est l'avocat Jean de Gautard, à Vevey, contre la décision rendue par la Municipalité de Montreux le 11 novembre 2002 (ordonnant la démolition d'une véranda). * * * * * Composition de la section: M. François Kart, président; M. Rolf Ernst et M. Olivier Renaud, assesseurs. Vu les faits suivants: A.

La PPE "Rue Fleurie" est propriétaire de la parcelle 6947 du cadastre de la Commune de Montreux. Cette parcelle supporte un bâtiment sis Grand-Rue 58 et avenue des Alpes 37. Ali EL-HAGE ALI est propriétaire du lot de propriété par étages no 11 avec un droit exclusif sur un appartement sis dans le bâtiment. Ce dernier s'inscrit dans le plan d'extension partiel "Escaliers de Jacob" (ci-après : le PPA) adopté par le conseil d'Etat le 30 avril 1975. Le PPA fixe notamment un gabarit d'implantation et une surface brute de plancher maximum. Construit entre 1981 et 1985, le bâtiment dans lequel se trouve l'appartement d'Ali EL-HAGE ALI utilise la totalité du potentiel constructible, ceci aussi bien en ce qui concerne le gabarit d'implantation que la surface brute de plancher.

B. Dans le courant de l'été 2002, Ali EL-HAGE ALI a fait construire une véranda sur la terrasse existante côté lac. Cette véranda, réalisée en bois avec de larges baies vitrées, est accolée à la façade principale de l'immeuble, du côté de l'avenue des Alpes, et jouxte la parcelle voisine no 334. A la suite d'une intervention d'un propriétaire voisin, un collaborateur du Service de l'urbanisme a procédé à une vision locale le 27 août 2002. En date du 28 août 2002, la Municipalité de Montreux a écrit à l'administrateur de la PPE, Nabil Charaf, pour l'informer de la construction de la véranda en attirant son attention sur le fait que celle-ci devait faire l'objet d'une autorisation de construire et que, a priori, elle n'était pas conforme au PPA. La municipalité ordonnait par conséquent l'interruption immédiate des travaux et demandait qu'un dossier de plans lui soit transmis afin qu'elle puisse statuer sur une éventuelle autorisation de construire. Les plans relatifs à la construction de la véranda ont été transmis à la municipalité par Nabil Charaf le 12

septembre 2002. C.

En date du 11 novembre 2002, la municipalité a rendu une décision dont la teneur est la suivante : "(...) En préambule, nous nous référons, d'une part, à notre courrier du 28 août 2002, qui, d'entrée de cause, précisait que la véranda réalisée ne paraissait pas conforme aux dispositions du plan d'extension partiel "Escaliers de Jacob" du 30 avril 1975 et, d'autre part, à l'entrevue qui s'est déroulée en nos bureaux le 23 octobre 2002, relative à une tentative de conciliation, à laquelle vous avez participé en présence de Me Alex Wagner, avocat, représentant les intérêts de Mmes Nourah et Najibah Alzahim et de M. J. L. Barraud, chef du Service de l'urbanisme. Nous rappelons que le bâtiment en question se situe à l'intérieur du plan d'extension partiel "Escaliers de Jacob" (PEP) du 30 avril 1975 qui fixe, notamment, des gabarits d'implantation et des surfaces brutes de plancher. La lecture des plans de cet immeuble montre que la totalité du potentiel défini par ce PEP est épuisée et qu'à ce titre, aucune adjonction ne peut être autorisée. A cet égard, la coupe A-A dudit dispositif permet de constater que la construction litigieuse s'implante en dehors des gabarits maxima autorisés. Quant au règlement spécial (RS), en l'occurrence l'article 3, il stipule explicitement que les bâtiments doivent s'inscrire à l'intérieur des gabarits déterminés par le plan et les coupes et qu'aucun empiètement ne peut être admis. Par ailleurs, les principes directeurs postulent précisément la construction de bâtiments en décrochement, afin de préserver la lecture d'un socle sur la Grand-Rue et d'un élément haut, en retrait, donnant sur l'avenue des Alpes, des terrasses successives articulant l'ensemble; d'autre part, la transparence depuis l'avenue des Alpes devrait ponctuellement être préservée. Il apparaît, dès lors que la construction litigieuse a pour effet de nuire à ces principes et constitue en outre une atteinte à l'esthétique de l'ensemble. Au surplus, cette réalisation attente aux intérêts des voisins qui peuvent se prévaloir du maintien de terrasses entièrement libres d'éléments construits. En conséquence, la construction de cette véranda n'est pas réglementaire. Fondé sur ce qui précède, la municipalité, lors de sa séance du 1^{er} novembre 2002, a décidé d'ordonner la démolition de la véranda construite illicitement par M. Ali El-Hage Ali, avec délai à cet effet au 12 décembre 2002. (...) " Ali El-Hage Ali s'est pourvu contre cette décision auprès du Tribunal administratif le 18 novembre 2002 en concluant à l'annulation de la décision municipale. La municipalité a déposé sa réponse le 31 janvier 2003 en concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours et à la confirmation de sa décision du 11 novembre 2002. Le Tribunal administratif a tenu audience en présence des parties le 8 mai 2003. A cette occasion, il a procédé à une vision locale. A la suite de cette audience, la procédure a été suspendue, d'entente entre les parties, jusqu'au 31 décembre 2003. En date du 29 janvier 2004, la municipalité a requis la reprise de la procédure. Celle-ci a été ordonnée par le juge instructeur le 2 février 2004.

Considérant en droit: 1.

Interjeté dans le délai et les formes prescrits par l'art. 31 de la loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA), le présent recours est recevable. Il y a lieu d'entrer en matière sur le fond. 2. Le recourant ne conteste pas que la véranda litigieuse n'est pas conforme aux dispositions du plan d'extension partiel "Escaliers de Jacob" relatives aux gabarits maxima autorisé et au coefficient d'utilisation du sol. Il soutient cependant qu'il a fait construire la véranda de bonne foi en se basant sur une décision de l'assemblée générale des copropriétaires. Il fait valoir également que la décision querellée aurait été prise par la municipalité à la suite d'une intervention de deux propriétaires voisines, qui ne demeurent dans leur appartement que quelques semaines par année. Il soutient également que la véranda n'implique aucun préjudice pour les propriétaires voisins, y compris ceux qui sont intervenus auprès de la municipalité. Enfin, il soutient qu'il existerait de nombreuses autres vérandas non

réglementaires à Montreux qui n'auraient pas fait l'objet de décisions de démolition de la part de la municipalité. a) Dès le moment où il est admis que la véranda litigieuse n'est pas réglementaire, la décision municipale consistant à refuser de délivrer un permis de construire et ordonner la démolition ne saurait être critiquée. Sous réserve de la question de la proportionnalité de l'ordre de démolition qui sera examinée ci-dessous, la municipalité n'a en effet pas à prendre en considération une prétendue autorisation qui aurait été délivrée par l'assemblée générale de la copropriété ou l'absence de préjudice pour les voisins. A cela s'ajoute que, en toute hypothèse, la construction litigieuse déroge à l'esprit dans lequel le PPA a été conçu, dans la mesure notamment où celui-ci prévoit des façades ordonnées avec une certaine arborisation. Sur la base de la vision locale, on constate également que la construction apparaît contestable sur le plan esthétique, les matériaux utilisés contrastant notamment de manière peu heureuse avec la construction existante. La décision municipale se justifie par conséquent également pour ces motifs. b) Pour ce qui est du grief relatif à l'inégalité de traitement, on relèvera que ce principe interdit notamment qu'une même autorité rende des décisions contradictoires (cf. arrêt AC 2002/0080 du 28 février 2003; Grisel, *Traité de droit administratif*, vol. 1 p. 361). Deux décisions sont contradictoires lorsqu'elles règlent de façon différente des situations dont la ressemblance exige un traitement identique, ou encore, lorsqu'elles règlent de façon semblable des situations dont la différence requiert un traitement distinct. Mais une mauvaise application ou la fausse application de la loi dans un cas particulier n'attribue pas à l'administré le droit d'être traité par la suite illégalement (ATF 115 Ia 81 consid. 2 p. 83). L'égalité devant la loi ne protège pas le particulier qui requiert aussi le même traitement illégal que l'autorité a pu accorder à un tiers; il n'y a en principe pas d'égalité dans l'illégalité, à défaut de quoi, le principe constitutionnel aurait pour effet d'inviter l'autorité qui s'est trompée à persévérer dans l'erreur (Grisel, *op.cit.* p. 362). Toutefois, la jurisprudence déroge exceptionnellement à cette règle dans le cas où l'autorité manifeste clairement son intention de poursuivre une pratique illégale (ATF 103 Ia 242 consid. 3a p. 244), et pour autant qu'aucun intérêt public ou privé prépondérant ne s'oppose au maintien de cette pratique (ATF 123 II 248, consid. 3c p. 254). Lorsqu'un tel intérêt est touché, le droit à l'égalité n'est plus susceptible d'être invoqué efficacement pour exiger la poursuite d'une pratique illégale (Grisel *op.cit.* p. 363 et les références citées). Dans le cas d'espèce, le recourant a évoqué d'autres vérandas non réglementaires qui existeraient à Montreux, sans toutefois mettre en évidence des cas, où dans des circonstances semblables, l'autorité intimée aurait délivré des autorisations. Au surplus, il n'existe aucun indice probant tendant à démontrer que la municipalité de Montreux aurait l'intention d'adopter à l'avenir une pratique consistant à autoriser systématiquement des vérandas, même si celles-ci ne sont pas réglementaires. S'agissant de la pratique en matière d'ordres de démolition, on ajoutera que celle-ci dépend nécessairement des circonstances particulières de chaque cas d'espèce. Le principe de l'égalité de traitement s'avère dès lors, en toute hypothèse, difficilement applicable.

3. Reste à examiner si l'ordre municipal de démolition doit être confirmé, notamment sous l'angle du principe de la 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 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) qu'aux inconvénients qui en découlent pour le constructeur (ATF 180 Ia 218). Le Tribunal administratif se montre strict à cet égard et confirme en principe les ordres de remise en état (AC 1996/0183 du 21 septembre 1996, AC 1997/0007 du 30 mai 1997, AC 1997/0205 du 22 septembre 1998, AC 1998/0142 du 28 novembre 1998, AC 102/008 du 6 juin 2002, AC 2000/0091 du 3 juillet 2002), ne renonçant à cette sévérité que lorsqu'il est possible de remédier aux irrégularités (AC 1996/0206 du 15 mai 1998, AC 1999/0007 du 28 avril 1999, AC 2002/0008 du 6 juin 2002, AC 2000/0091 du 3 juillet 2002). En l'espèce, la pesée des intérêts en présence ne permet pas de déroger au principe. Comme cela a été relevé ci-dessus, la véranda litigieuse viole à plusieurs égards le plan d'extension partiel "Escaliers de Jacob" et soulève également des problèmes en ce qui concerne l'esthétique et l'esprit dans lequel le PPA semble avoir été élaboré. Il est ainsi constant que cette construction ne peut pas être régularisée. Par ailleurs, le recourant ne peut pas valablement se prévaloir de sa bonne foi. Avant d'engager la construction de la véranda, on pouvait en effet attendre de ce dernier qu'il se renseigne sur les démarches administratives à effectuer, notamment auprès de l'administrateur de la PPE, Nabil Charaf, qui est docteur en droit et avocat. Cette démarche, qui s'imposait, lui aurait permis notamment d'être renseigné sur le fait que, s'agissant du respect du droit public, l'accord de l'assemblée générale de la PPE n'est pas pertinent et qu'une autorisation de construire doit être requise de la municipalité.

4. Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté et la décision de l'autorité communale confirmée. Pour tenir compte des intérêts en présence, il convient d'accorder au recourant un nouveau délai pour démolir la véranda litigieuse; en l'espèce, un répit d'un mois apparaît adéquat. Un émolument judiciaire fixé à 2'500 fr. est mis à la charge du recourant qui succombe. Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens dès lors que les opposantes, bien qu'assistées d'un avocat, n'ont pas procédé. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est rejeté. II. La décision rendue par la Municipalité de Montreux le 11 novembre 2002 est maintenue, un délai d'un mois étant imparti à Ali El-Hage Ali pour démolir la véranda aménagée sur la terrasse de l'appartement dont il est propriétaire Grand-Rue 58 à Montreux. III. Un émolument de 2'500 (deux mille cinq cents) francs est mis à la charge de Ali El-Hage Ali. IV. Il n'est pas alloué de dépens. sb/np/Lausanne, le 1^{er} avril 2004. Le président: Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint Le présent arrêt peut faire l'objet, dans les trente jours dès sa notification, d'un recours de droit administratif au Tribunal fédéral. Le recours s'exerce conformément aux art. 103 ss de la loi fédérale d'organisation judiciaire (RS 173.110)

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