

VD_OMNI AC.2004.0052 vom 22. März 2005

VD Tribunal cantonal, 2005-03-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2004.0052

FR: VD_OMNI AC.2004.0052 du 22 mars 2005

IT: VD_OMNI AC.2004.0052 del 22 marzo 2005

Regeste

Marles Schlatter AG et consort/Municipalité de Chardonne | L'ordre de remise en état des lieux doit être notifié simultanément au perturbateur par situation si le perturbateur par comportement auquel l'ordre a été adressé n'a pas le pouvoir juridique de l'exécuter sans l'accord du propriétaire. Modification d'une teinte de crépis jugée disproportionnée en raison de la faible différence du ton entre les teintes en cause (couleur gris bleu avec un bleu légèrement plus soutenu que le gris bleu admis par la commune).

Erwägungen

E. 1

a) L'art. 31 al. 1 LJPA prévoit que le recours s'exerce par écrit dans les 20 jours dès la communication de la décision attaquée. La décision de la municipalité, exigeant la remise en conformité du bâtiment litigieux dans un délai échéant au 30 avril 2004, a été communiquée à Marles Schlatter AG, entreprise générale qui a exécuté les travaux, le 18 décembre 2003. Le 16 février 2004 lui ont été communiqués une confirmation de cette position ainsi qu'un avertissement concernant la possibilité d'une exécution des travaux par substitution. Se pose alors la question de savoir si le recours formé par la l'entreprise générale et la coopérative propriétaire le 8 mars 2004 peut être déclaré recevable. b) Les mesures nécessaires à l'élimination d'une situation contraire au droit doivent être dirigées contre le perturbateur. Selon la jurisprudence, le perturbateur est celui qui a occasionné le dommage ou le danger par lui-même ou par le comportement d'un tiers relevant de sa responsabilité, soit le perturbateur par comportement, mais aussi celui qui exerce sur la chose qui a provoqué une telle situation le pouvoir de fait ou de droit, à savoir le perturbateur par situation (voir ATF 122 II 65 consid. 6a p. 70 ; ATF 119 Ia 492 consid. 4b/dd p. 503 ; ATF 118 Ib 407 consid. 4c p. 415 ; ATF 114 Ib 44 consid. 2c pp. 50 s. ; ATF 107 Ia 19 consid. 2a p. 23). Cette seconde hypothèse se justifie par le fait qu'il est logique que la personne (notamment le propriétaire) qui tire avantage d'une chose en supporte également les inconvénients (ATF 118 Ib 407 consid. 4c p. 415 ; ATF 114 Ib 44 consid. 2c/aa p. 50). L'autorité peut adresser l'ordre de rétablir un état conforme au droit aux perturbateurs par comportement ou par situation. Elle dispose d'une certaine marge d'appréciation dans le choix du destinataire (ATF 107 Ia 19 consid. 2b p. 24 ; TA AC 99/0088 du 7 août 2002 ; TA AC 7590 du 2 septembre 1994 ; Pierre Moor, droit administratif vol. II, 2 e éd., Lausanne, 2002, p. 103). L'ordre de rétablissement donné à un perturbateur ne disposant pas du bien-fonds sur lequel il doit effectuer les travaux ne peut être exécuté que si celui qui détient le pouvoir sur le terrain y consent. L'ordre n'est pas nul si cette autorisation fait défaut ; il est seulement inexécutoire en l'état. L'autorité doit alors ordonner au propriétaire d'éliminer l'état de fait contraire au droit ou de tolérer les travaux. Le propriétaire peut recourir contre cette décision et contester en particulier la

proportionnalité de la mesure (ATF 107 Ia 19 consid. 2c p. 26 ; TA AC 7590 du 2 septembre 1994). c) En l'espèce, Marles Schlatter AG, est l'entreprise générale responsable de l'application du crépi sur les façades ; elle répond à la notion de perturbateur par comportement. Wohnbaugenossenschaft « Brachmatt », en tant que société propriétaire, est perturbateur par situation. Selon la jurisprudence rappelée ci-dessus, l'administration jouit d'une certaine marge de manœuvre quant au choix du destinataire de sa décision. Elle ne peut toutefois ordonner l'exécution des travaux sans l'assentiment de la propriétaire. Ce d'autant plus que ceux-ci peuvent, en cas de non-exécution, être effectués par substitution à ses frais (voir l'art. 105 de la loi du vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) invoqué par la commune dans sa lettre du 16 février 2004, ainsi que les art. 87 et 92 LATC par analogie). Une décision aurait donc dû être notifiée à la coopérative Wohnbaugenossenschaft « Brachmatt », à tout le moins concernant l'ordre d'exécution des travaux. Cela n'a manifestement pas été le cas. La propriétaire a toutefois eu connaissance de la seconde lettre de la municipalité, datée du 16 février 2004. Elle nie avoir eu connaissance de la première, ce qui ne peut pas être vérifié en l'espèce. La coopérative peut contester le principe de l'ordre de remise en état des lieux et en particulier la proportionnalité de la mesure, dès lors que la décision du 18 décembre 2003 ne lui avait pas été notifiée. Son recours est donc recevable.

E. 2

a) La municipalité soutient que l'entreprise générale agissait comme mandataire de la coopérative propriétaire. Il lui était alors suffisant de ne notifier sa décision qu'à Marles Schlatter AG, représentante de la propriétaire. b) L'art. 33 al. 1 du code des obligations (CO) prévoit que le pouvoir d'accomplir des actes juridiques pour autrui, en tant qu'il se fonde sur des rapports de droit public, est régi par le droit public de la Confédération ou des cantons. L'existence ou non d'un rapport de représentation entre les deux recourantes doit donc s'examiner à la lumière de la jurisprudence développée sur la notion de perturbateur. Selon la jurisprudence précitée (voir consid. 1b ci-dessus) l'ordre de remise en état ou de rétablissement de la situation réglementaire doit être adressé au perturbateur par comportement ou au perturbateur par situation ou encore aux deux. Mais l'autorité ne peut inférer des circonstances l'existence d'un pouvoir de représentation du perturbateur par comportement pour se dispenser de notifier la décision de remise en état des lieux au perturbateur par situation. Le propriétaire de la construction faisant l'objet de la mesure doit donc impérativement faire partie des destinataires de la décision. c) Par ailleurs, il est vrai que les art. 124 LATC et 76 du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la LATC (RATC) permettent à la municipalité d'exiger que la direction des travaux soit assumée par un mandataire professionnellement qualifié ; mais ces dispositions n'impliquent pas l'existence d'un pouvoir de représentation du propriétaire en faveur de l'entreprise générale en cas de notification d'un ordre de rétablissement de la situation réglementaire. La finalité de ces dispositions est de s'assurer des compétences professionnelles de l'entrepreneur, et non de définir la nature juridique de la relation entre constructeurs et maîtres d'ouvrage. Au surplus, les rapports entre la coopérative propriétaire, l'entreprise générale et la municipalité pendant les travaux ne permettaient pas non plus de conclure à l'existence d'un pouvoir de représentation de l'entreprise générale concernant le choix des couleurs des façades. Leurs comportements n'ont pas été suffisamment clairs pour que la commune puisse valablement notifier sa décision à la propriétaire par l'intermédiaire de l'entreprise générale. C'est en effet bien le représentant de la coopérative qui a présenté les échantillons de peinture à la municipalité, et c'est lui encore qui est entré en discussion avec la commune

lors de la séance du 27 novembre 2003. Ainsi, en dehors de la prise de position de l'entreprise Marles Schlatter AG par courrier du 10 décembre 2003, c'est essentiellement la société propriétaire qui est intervenue pour traiter les questions liées à la couleur des façades. Certes, il peut être reproché aux recourantes un manque de clarté dans leurs rôles respectifs, mais en situation de doute précisément, et au regard du principe du perturbateur, la commune ne pouvait se permettre de ne pas compter la propriétaire parmi les destinataires de l'ordre de remise en état. Le droit public imposait de toute manière à l'autorité de notifier sa décision à chacun des perturbateurs.

E. 3

a) L'art. 76 let. e du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions (RPE) prévoit que le dossier d'enquête comprend obligatoirement un état descriptif des matériaux, des teintes des façades, balcons, volets, clôtures, etc. La couleur de façades mentionnée dans la demande de permis de construire était « blanc-gris ». Dans le permis de construire, délivré le 5 mars 2003 par la municipalité, il est précisé qu'un échantillon des tuiles, des teintes des façades et tous autres éléments extérieurs visibles seront soumis avant le début des travaux à la municipalité pour approbation préalable. Les divers échantillons requis ont été présentés par les recourantes et acceptés le 21 juillet 2003 par la municipalité, qui a ensuite le devoir de s'assurer de la correcte utilisation des matériaux choisis et approuvés. La municipalité a constaté, dans sa décision du 18 décembre 2003, que la couleur appliquée sur les façades n'était pas celle qu'elle avait acceptée sur échantillon. Elle pouvait donc refuser d'autoriser la nouvelle teinte, non conforme à sa décision première, et exiger le respect du choix retenu lors de cette séance du 21 juillet 2003. b) Selon la jurisprudence, le fait que les travaux ne sont pas conformes aux prescriptions matérielles ne justifie pas encore un ordre de remise en état. La question doit être examinée en application des principes de droit public, dont celui de la proportionnalité et celui de la bonne foi. C'est ainsi que le constructeur peut se voir dispensé de démolir un ouvrage lorsque la violation est de peu d'importance ou lorsque le constructeur a pu croire de bonne foi qu'il était autorisé à édifier l'ouvrage et que le maintien d'une situation illégale ne se heurte pas à des intérêts publics prépondérants (ATF 111 Ib 213 consid. 6 p. 221 et les références citées ; TA AC 2003/0212 du 26 avril 2004 ; TA AC 2002/0234 du 1^{er} avril 2004 ; TA AC 2000/0113 du 27 janvier 2004 ; TA AC 01/0166 du 10 juin 2002 ; TA AC 01/0111 du 17 octobre 2001 ; TA AC 99/0010 du 13 avril 2000 ; voir également ATF 123 II 248 consid. 4c p. 256). Le Tribunal administratif a aussi jugé que 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 (TA AC 2003/0212 du 26 avril 2004 ; TA AC 2000/0113 du 27 janvier 2004 ; TA AC 01/0166 du 10 juin 2002 ; TA AC 01/0111 du 17 octobre 2001 ; TA AC 99/0010 du 13 avril 2000). c) S'opposent en l'espèce l'intérêt public à une construction de teinte jugée en accord avec les lieux et l'intérêt privé face à une dépense estimée entre 30'000 et 50'000 francs selon les chiffres non contredits avancés par les recourantes. La position de la commune à la prohibition du bleu appliqué est essentiellement justifiée par les réactions qu'avaient suscitées les constructions situées en amont sur le même chemin, une quinzaine d'années auparavant. Le Tribunal a cependant constaté lors de la visite des lieux que le bleu de ces bâtiments était nettement plus soutenu. Il a également pu comparer la teinte de l'échantillon approuvé par la municipalité et celle des façades litigieuses. Le gris de l'échantillon tirant déjà un peu sur le bleu, la différence de ton est trop faible pour justifier la réfection du crépi. En outre, il convient de tenir compte de la bonne foi de la propriétaire et de la constructrice.

En effet, il n'apparaît pas dans le dossier relatif à la construction de l'immeuble litigieux que les recourantes aient voulu, à quelque moment que ce soit, imposer pour les façades une couleur tirant plus vers le bleu que celle de l'échantillon. C'est bien une erreur qui a conduit à l'application du crépi querellé. La mesure imposée à la coopérative n'est pas conforme au principe de proportionnalité et elle ne peut être maintenue.

E. 4

Selon l'art. 55 al. 1 LJPA, le sort des frais et dépens sont en principe supportés par les parties qui succombent. Lorsque l'équité l'exige, le tribunal peut répartir les frais entre les parties et compenser les dépens, ou laisser tout ou partie des frais à la charge de l'Etat (al. 3). Dans cette affaire, les recourantes ont manifestement agi avec négligence et sont responsables de la situation illicite dans laquelle s'est trouvée la construction. Même s'ils obtiennent formellement gain de cause, le tribunal constate que la procédure a été provoquée par l'application d'une teinte de façades non conforme à l'échantillon présenté. Il se justifie ainsi de mettre à leur charge les frais et dépens que la procédure a engendrés pour la municipalité qui a consulté un homme de loi.

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