

# VD\_OMNI AC.2004.0138 vom 29. Dezember 2004

VD Tribunal cantonal, 2004-12-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2004.0138](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2004.0138)

FR: VD\_OMNI AC.2004.0138 du 29 décembre 2004

IT: VD\_OMNI AC.2004.0138 del 29 dicembre 2004

## Regeste

COMINOLI/MASSON, Municipalité de Jongny | Ordre de mise en conformité d'une toiture dépassant de 22 cm (voire de 25 cm) la hauteur maximale autorisée par le règlement communal. Dépassement dû à une cote altimétrique erronée figurant au plan de situation (pour 17 cm) et à une imprécision dans l'exécution de la chape (pour 8 cm). Décision municipale annulée par le tribunal administratif, dès lors que la violation est peu importante compte tenu des circonstances du cas d'espèce, que le coût de remise en état est relativement important (120'000 à 150'000 francs) et que les constructeurs, ainsi que leurs mandataires, sont de bonne foi.

## Erwägungen

### E. 1

Les recourants font valoir que le dépassement litigieux, dont ils ne contestent pas l'existence et la non réglementation, résulte de la conjonction de diverses erreurs commises par le bureau du géomètre officiel, l'entreprise générale et l'entreprise de terrassement, et que leur bonne foi ne saurait dès lors être mise en doute. Selon eux, le coût de la mise en conformité et les inconvénients qui en résulteraient, s'agissant notamment de l'utilisation des combles et de l'aspect extérieur de la construction sur le plan architectural, sont hors de proportion avec l'importance du dépassement, qu'ils qualifient de modeste. Ils considèrent que celui-ci a un impact réduit sur la situation de la parcelle 831 et qu'à lui seul, l'intérêt public au respect de la réglementation ne justifie pas l'ordre de démolition. Ils invoquent par conséquent la violation du principe de proportionnalité, lequel commanderait selon eux de renoncer à exiger la remise en état. La municipalité ne conteste pas que ce dépassement résulte d'une erreur de mensuration de la part de divers corps de métier. Après avoir mis en doute la bonne foi des constructeurs dans son écriture du 12 août 2004, au motif qu'ils auraient passé outre l'ordre d'arrêter les travaux, la municipalité est revenue sur cette affirmation, par la voix du municipal des travaux présent à l'audience du 7 décembre 2004. Elle relève cependant que ceux-ci ont choisi de construire le faîte de leur maison au maximum autorisé par le règlement, ce qui aurait dû les inciter à davantage de prudence et de contrôles. Lors de l'audience, le municipal a insisté à cet égard sur le fait que le permis de construire posait comme condition le contrôle du niveau fini du radier ou de la première dalle par un géomètre officiel ou l'architecte et la remise d'une attestation au BTI, contrôle qui n'aurait pas été effectué. Sur le plan de la proportionnalité, la municipalité considère que les constructeurs ne subiraient guère de préjudice du fait de la mise en conformité de leur villa, dès lors qu'ils seraient en mesure de faire valoir des prétentions en dommages-intérêts devant un juge civil contre les auteurs des erreurs à l'origine du dépassement. Le municipal entendu à l'audience a souligné avant tout la crainte de la municipalité de se voir opposer un précédent par certains habitants de la commune. a) Outre le fait que la réalisation de la

construction ne correspond pas au projet autorisé par le permis de construire du 17 décembre 2002, le dépassement litigieux viole l'art. 52 RCA, qui limite à 10,5 mètres la hauteur des constructions dans la zone considérée. A teneur de l'art. 105 al. 1<sup>er</sup> LATC, la municipalité est en droit de faire supprimer ou modifier, aux frais du propriétaire, tous travaux qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales et réglementaires. Par démolition, il faut entendre non seulement la démolition proprement dite de travaux effectués sans droit, mais aussi la remise en état des lieux (RDAF 1992 p. 480; arrêts TA du 25 février 1993, AC 1992 /0046; du 15 octobre 1996, AC 1996/0069). La non-conformité d'un ouvrage aux prescriptions légales ou réglementaires ne peut cependant pas justifier dans tous les cas un ordre de démolition. Cette question doit être examinée en application des principes constitutionnels, dont celui de la proportionnalité. Selon la jurisprudence, l'ordre de démolir une construction ou un ouvrage édifié sans permis et pour lequel une autorisation ne pouvait être accordée n'est en principe pas contraire au principe de la proportionnalité. Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce qu'elle se préoccupe davantage de rétablir une situation conforme au droit que des inconvénients qui en découlent pour le constructeur (ATF 1P.627/2003 du 24 décembre 2003, non publié). L'autorité doit cependant 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 remise en état des lieux 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 (ATF 111 Ib 224, consid. 4b/c; 108 Ia 216 ss; 104 Ib 303 consid. 5b). La proportionnalité de la mesure doit être examinée dans tous les cas, la mauvaise foi du propriétaire étant alors un élément de la pesée des intérêts en présence (Droit fédéral et vaudois de la construction, 3<sup>e</sup> édition Lausanne 2002, commentaires sous chiffres 1.2.1 et 1.2.2 ad art. 105 LATC et références citées). En application de ces principes, le Tribunal administratif a régulièrement confirmé les ordres de remise en état émanant des autorités communales. Dans certain cas, il a toutefois jugé que l'application des principes rappelés ci-dessus, et notamment celui de la proportionnalité, impliquaient l'annulation de la décision municipale. Le Tribunal a ainsi annulé récemment une décision municipale ordonnant la démolition d'une toiture dépassant de 23 centimètres la hauteur réglementaire (arrêt du 26 avril 2004, AC 2003/0212); celle ordonnant de remplacer des tuiles de type "Vaudoire" par des petites tuiles plates (arrêt du 27 janvier 2004, AC 2000/0113). Dans un cas plus ancien, le Tribunal a annulé un ordre de remise en état d'un mur empiétant sur le domaine public et de divers aménagements (arrêt du 16 février 1995, AC 1992/0027, confirmé par le Tribunal fédéral dans son arrêt 1P.205/1995/spi du 12 octobre 1995, rejetant le recours de droit public formé par la commune en cause). b) aa) Les règles sur la hauteur des constructions poursuivent un objectif d'intérêt public consistant notamment à assurer l'intégration des constructions dans leur environnement et à garantir que la vue dont on peut jouir depuis les bâtiments voisins, cas échéant, ne sera pas entravée de manière excessive. Cet intérêt public englobe ainsi également, d'une certaine manière, la protection des intérêts des voisins. Au vu de ces objectifs, il ne saurait être considéré comme secondaire. En l'occurrence, le dépassement de la hauteur réglementaire est au plus de 25 centimètres. Il est de 22 centimètres, si l'on se réfère à l'expertise du géomètre Olivier Renaud du 24 juin 2004. S'il est vrai que l'on ne peut la qualifier d'insignifiante, compte tenu de la hauteur autorisée par le RCA, soit 10,5 mètres, cette violation de la réglementation communale apparaît toutefois comme relativement bénigne, à tel point d'ailleurs qu'elle est difficilement décelable même pour l'œil d'un professionnel. En ce qui

concerne la situation de la parcelle 831, la vision locale a permis au Tribunal de se convaincre que la construction mise à l'enquête par Rosemarie Masson ne subira qu'un impact mineur: la vue dont on pourra jouir sur les montagnes n'est affectée que de manière insignifiante; celle sur le lac n'est en rien touchée, vu l'implantation respective des bâtiments. Les autres propriétaires voisins ne subissent aucun préjudice. b) bb) Sous l'angle de la bonne foi, rien ne permet d'inférer du comportement des constructeurs qu'ils auraient voulu mettre l'autorité intimée devant le fait accompli. La municipalité a en effet interpellé les constructeurs pour la première fois au sujet du dépassement de la hauteur le 14 avril 2004, soit peu avant que les tuiles soient posées alors que la construction de la charpente était achevée depuis le mois de décembre 2003 (le contrôle de la toiture avant couverture a été effectué par le Bureau technique intercommunal le 22 décembre 2003). A ce moment là, la municipalité n'a pas exigé l'arrêt des travaux, mais seulement la vérification des hauteurs. Ayant obtenu les assurances du charpentier et du maçon quant à leur respect, les constructeurs ont estimé qu'il n'y avait pas lieu de suspendre le chantier, ce que l'on ne saurait leur reprocher. La municipalité a eu la confirmation d'un dépassement qu'à réception du courrier du géomètre Michel Cardinaux daté du 3 mai 2004, reçu le 4. L'ordre d'arrêter les travaux n'a été adressé qu'en date du 18 mai 2004 et rien n'indique que les constructeurs aient alors passé outre cette injonction. La bonne foi des constructeurs ne saurait ainsi faire de doute. De surcroît, ils ne profitent en aucune manière du dépassement litigieux, si bien que l'on voit mal ce qui aurait pu les inciter à violer la réglementation communale. Selon la jurisprudence, les constructeurs répondent des manquements de leurs représentants (RDAF 1992, p. 479; RDAF 1989, p. 218). Ils convient par conséquent de vérifier si un comportement de mauvaise foi peut être imputé à ces derniers. Sur ce point, l'instruction a révélé que l'origine du dépassement provient en partie d'une mesure transcrite de manière erronée sur le plan de situation, indiquant une cote altimétrique "sur cheville", alors que la mesure avait été prise "au sol", soit 17 centimètres plus bas. L'entreprise de terrassement s'est fondée, pour mesurer le niveau du sous-sol, sur une cheville "cadastre", scellée à la suite d'une mensuration cadastrale intervenue juste avant le début des travaux, et située fortuitement à 17 centimètres du sol également. Ce concours de circonstances a eu pour résultat que les contrôles croisés, effectués entre le géomètre et l'entreprise de terrassement, n'ont pas permis de déceler l'erreur figurant au plan de situation. On serait bien en mal d'en déduire un comportement contraire à la bonne foi de la part des mandataires des constructeurs. Quant à la modification du niveau du sous-sol, qui a contribué pour 8 centimètres au dépassement litigieux, l'instruction n'a pas davantage permis de mettre en évidence qu'elle résultait d'une quelconque volonté de tromperie, mais tout au plus d'une certaine imprécision dans l'exécution de la chape, ce qui résulte également de l'analyse du géomètre Cardinaux (voir son courrier du 14 mai 2004, reproduit ci-dessus). Si l'on peut reprocher aux constructeurs et à leurs mandataires de n'avoir pas témoigné d'une attention accrue en ce qui concerne le respect des hauteurs, dès lors qu'ils n'avaient pris en compte aucune marge de sûreté, l'on ne saurait en déduire pour autant un manquement aux règles de la bonne foi. On ne saurait notamment déduire un tel manquement du simple fait que le contrôle du niveau fini du radier ou de la première dalle et la remise d'une attestation au BTI ont été omis par les constructeurs. Outre le fait que, malgré les contrôles effectués par les corps de métiers concernés, l'erreur n'aurait probablement pas pu être décelée à ce stade de la construction (l'imprécision quant à l'altitude de la chape du sous-sol aurait été "couverte" par l'erreur du géomètre et de l'entreprise de terrassement), il ressort d'un courrier du BTI du 27 septembre 2004 que ce bureau n'a pas réagi au fait que cette attestation ne lui ait pas été

remise en temps utile. Au vu de ce qui précède, l'on ne saurait imputer ni aux constructeurs, ni à leurs mandataires un comportement contraire aux règles de la bonne foi. c) Selon les estimations de l'architecte, non contestées par la municipalité, le coût de la mise en conformité de la toiture s'élèverait à quelque 120'000 à 150'000 francs. Le Tribunal considère que ce coût est hors de proportion avec l'importance du dépassement et la violation du règlement communal qu'il implique (22 ou 25 centimètres selon les expertises). Cette appréciation ne saurait être remise en cause par le fait que, comme le relève la municipalité, ce coût pourrait finalement être supporté par les entreprises responsables du dépassement et leurs assureurs respectifs, à l'issue d'une action civile. On note à cet égard que l'issue d'un éventuel procès civil est forcément aléatoire, cet aspect ne pouvant par conséquent que difficilement être pris en compte dans le cadre de l'examen du principe de la proportionnalité auquel doit procéder le Tribunal de céans. Tout bien considéré, compte tenu de ce que le dépassement litigieux constitue une violation somme toute peu importante du règlement communal, de l'importance du coût de remise en état et, enfin, de la bonne foi des constructeurs et de leurs mandataires, l'ordre de mise en conformité ne respecte pas le principe constitutionnel de la proportionnalité et il convient d'annuler la décision dont est recours.

## **E. 2**

Le recours des époux Cominoli doit ainsi être admis et la décision entreprise annulée. Dans la mesure où la non réglementarité de la construction n'est pas contestée, il se justifie, en équité, de ne pas allouer de dépens aux recourants et de laisser les frais à la charge de l'Etat. La municipalité, qui succombe, n'a pas droit à l'allocation de dépens.

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