

## **VD\_OMNI AC.2010.0052 vom 19. Juli 2010**

VD Tribunal cantonal, 2010-07-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2010.0052](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2010.0052)

FR: VD\_OMNI AC.2010.0052 du 19 juillet 2010

IT: VD\_OMNI AC.2010.0052 del 19 luglio 2010

### **Regeste**

AMADIS SA, BCI Sàrl/Municipalité d'Ormont-Dessus, ECA | Construction d'un escalier qui, sur 4 marches, ne respecte pas la largeur minimale de 90 cm prescrite par les directives de l'association des établissements cantonaux d'assurance incendie (largeur de 79 cm). La directive précitée se fonde valablement sur la législation cantonale sur la prévention des incendies. Confirmation de l'ordre de remise en état compte tenu de l'intérêt public en jeu et du fait que les exigences de la directives figuraient clairement dans le permis de construire et la synthèse CAMAC.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Selon l'art. 105 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), la municipalité, ou 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. En l'espèce, la municipalité relève que la largeur de l'escalier litigieux ne respecte pas les exigences figurant dans l'autorisation spéciale délivrée par l'ECA lors de l'octroi du permis de construire au mois de juillet 2004, qui se fondent sur une directive de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (ch. 3.4.7, ci-après : la directive AEAI), exigences qui ont été rappelées dans le permis de construire délivré le 15 juillet 2008 après l'enquête complémentaire. Les recourantes contestent pour leur part que cette directive constitue une base légale suffisante. Relevant que l'art. 11 de dite directive permet l'octroi d'une dérogation, les recourantes font valoir au surplus que le refus de l'octroyer viole le principe de la proportionnalité. Elles relèvent que seules quatre marches d'escalier sont concernées et que la situation actuelle ne crée strictement aucun danger. Les recourantes soulignent également que les plans de l'enquête complémentaire de 2008 figurent un escalier de 80 cm de large, qui aurait été accepté par la municipalité puisque le permis de construire complémentaire a été délivré.

#### **E. 2**

La décision attaquée porte atteinte à la garantie de la propriété des recourantes, qui est un droit fondamental garanti par la Constitution fédérale (art. 26 al. 1 Cst). Cette garantie n'est toutefois pas absolue. Des restrictions au droit de propriété sont admissibles et compatibles avec la Constitution si elles reposent sur une base légale, sont justifiées par un intérêt public suffisant, et respectent le principe de proportionnalité (v. art. 36 al. 1 à 3 Cst. et les ATF 121 I 117 consid. 3b p. 120; 120 Ia 126 consid. 5a, p. 142). a) Il convient d'examiner en premier lieu si la directive AEAI sur laquelle se fonde la décision attaquée constitue une base légale suffisante. Selon l'art. 3 al. 1 de la loi du 27 mai 1970 sur la prévention des incendies et des dangers résultant des éléments naturels (LPIEN; RSV 963.11), le Conseil d'Etat exerce la

haute surveillance et arrête les prescriptions d'exécution concernant la construction, la transformation, l'entretien et l'exploitation des bâtiments, ouvrages et installations de tout genre (let. a) ainsi que les mesures générales et spéciales de prévention (let. b). Selon l'art. 3 al. 2 LPIEN, le Conseil d'Etat peut déclarer applicable avec force de loi les normes techniques admises par les autorités fédérales, la Caisse nationale suisse d'assurance en cas d'accident ou les organisations professionnelles. En application de cette disposition, le Conseil d'Etat a adopté un règlement concernant les prescriptions sur la prévention des incendies (RPPI; RSV 963.11.2). L'art. 1 de ce règlement énumère les normes techniques applicables dans le canton de Vaud à titre de mesures de prévention contre l'incendie. Celles-ci comprennent notamment les directives AEAI. Vu ce qui précède, la directive AEAI se fonde valablement sur la législation cantonale sur la prévention des incendies et la décision attaquée repose par conséquent sur une base légale suffisante. b) Il convient d'examiner en second lieu si l'ordre de remise en état est conforme au principe de la proportionnalité. aa) Selon la jurisprudence, l'ordre de démolir une construction illicite n'est en soi pas contraire au principe de la proportionnalité. L'autorité renonce 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 (ATF 123 II 248 consid. 3a/bb p. 252; 111 Ib 213 consid. 6b p. 224; 102 Ib 64 consid. 4 p. 69). Même un constructeur qui n'est pas de bonne foi peut invoquer le principe de la proportionnalité. Toutefois, 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 d'éviter les inconvénients qui en découlent pour lui (ATF 123 II 248 consid. 4a p. 255; 111 Ib 213 consid. 6b p. 224 et la jurisprudence citée). bb) En l'espèce, les constructeurs ne sauraient se prévaloir de leur bonne foi dès lors qu'aussi bien l'autorisation spéciale de l'ECA figurant dans la synthèse CAMAC jointe au permis de construire initial du 6 juillet 2004 que la liste des « conditions spéciales faisant partie intégrante du permis de construire » annexées au permis délivré le 15 juillet 2008 à l'issue de l'enquête complémentaire mentionnaient les exigences de la directive AEAI relatives à la largeur minimale des escaliers intérieurs. On relève également que les recourantes sont des sociétés actives dans le domaine immobilier dont on peut attendre qu'elles connaissent le contenu des directives en matière de protection contre les incendies, ou à tout le moins qu'elles prennent connaissance attentivement des exigences posées par l'ECA dans la synthèse CAMAC. Les recourantes ne sauraient par conséquent être suivies lorsqu'elles soutiennent qu'on ne devrait pas leur tenir rigueur de ne pas avoir tenu compte d'une réserve « noyée dans un lot de recommandations » (cf. observations complémentaires du 25 mai 2010 p). Dès lors que l'exigence relative à la largeur des escaliers intérieurs était claire et figurait aussi bien dans la synthèse CAMAC annexée au permis de construire de 2004 que dans la liste des conditions spéciales annexées au permis complémentaire de 2008, on ne saurait ainsi suivre les recourantes lorsqu'elles soutiennent que la construction non conforme serait le résultat d'un défaut d'information. Enfin, c'est à tort que les recourantes soutiennent que l'escalier litigieux aurait finalement été autorisé par la municipalité dans sa décision complémentaire du 15 juillet 2008 dès lors qu'il figurait sur les plans de l'enquête complémentaire. A nouveau, cet argument se heurte au fait que l'exigence relative à la largeur minimale des escaliers intérieurs figurait dans la liste des conditions spéciales auxquelles était subordonnée la délivrance du permis de construire, liste qui était annexée au permis complémentaire délivré le 15 juillet 2008. Pour ce qui est

des autres éléments à prendre en considération dans la pesée des intérêts, on relèvera que l'irrégularité ne saurait être qualifiée de mineure, quand bien même elle ne concernerait que quatre marches d'escalier. L'intérêt public mis en cause est important puisqu'est en jeu la sécurité des occupants de l'appartement. Interpellé dans le cadre de la procédure, l'ECA a ainsi confirmé que la mise en conformité devait être réalisée. Sur ce point, les recourantes ne sauraient être suivies lorsqu'elles affirment que les occupants de l'appartement ne seront jamais des gens âgés ou malades susceptibles de poser des problèmes d'évacuation en cas d'incendie. Une telle hypothèse ne peut en effet être écartée d'emblée. Contrairement à ce que soutiennent les recourantes, on ne saurait dès lors renoncer au respect des exigences de la directives AEAI au motif que la situation ne présenterait aucun danger. Le coût de la remis en état, devisé par les recourantes à 61'000 fr. (cf. pièce 10), doit être relativisé compte tenu de l'importance de la promotion immobilière réalisée par les recourantes dans le cadre du projet du Hameau de la Gare. De manière plus générale, on relève qu'il existe un intérêt public au respect des décisions de l'autorité, en particulier au respect des autorisations de construire. Cet intérêt public évident – qui est lié à des motifs de sécurité du droit et d'égalité de traitement – implique que la renonciation au rétablissement d'une situation conforme au droit doit demeurer exceptionnelle (cf. ATF 1C\_189/2007 du 12 février 2008 consid. 2.3 p. 3). En l'occurrence, il résulte des éléments mentionnés ci-dessus que l'on ne se trouve pas dans une situation qui justifierait de s'écarter exceptionnellement du principe selon lequel un constructeur qui n'a pas respecté une autorisation de construire doit rétablir une situation conforme au droit.

### **E. 3**

Il résulte des considérants que le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Vu le sort du recours, les frais sont mis à la charge des recourantes. Ces dernières verseront en outre de dépens à la Commune d'Ormont-Dessus, qui a agi par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel.

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