

# **VD\_OMNI AC.2012.0200 vom 7. Mai 2013**

VD Tribunal cantonal, 2013-05-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2012.0200](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0200)

FR: VD\_OMNI AC.2012.0200 du 7 mai 2013

IT: VD\_OMNI AC.2012.0200 del 7 maggio 2013

## **Regeste**

GINGINS/Municipalité du Chenit, Service des routes | Les recourants sont propriétaires d'une ferme qui a été ravagée par un incendie. Suite à cet événement, la municipalité a refusé d'autoriser la reconstruction sur la même implantation, au vu de la limite des constructions sur laquelle le bâtiment empiète. Considérant que deux des quatre murs de façade ont été intégralement préservés, qu'un troisième mur a été partiellement endommagé et le quatrième en grande partie détruit, on doit retenir qu'une réparation ou une transformation est possible. Ces travaux ne doivent dès lors pas être qualifiés de reconstruction au sens de l'art. 82 let. c LATC, de sorte que l'implantation du bâtiment peut être maintenue, malgré la limite des constructions. Recours admis. Recours au TF rejeté, la cour cantonale n'ayant pas constaté les faits de façon manifestement inexacte, ni retenu arbitrairement qu'une réparation ou reconstruction était possible (ATF 1C\_584/2013).

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Déposé dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), le recours est intervenu en temps utile. Il satisfait également aux conditions formelles énoncées par l'art. 79 LPA-VD.

### **E. 2**

Sont également des décisions les décisions incidentes, les décisions sur réclamation ou sur recours, les décisions en matière d'interprétation ou de révision.

### **E. 3**

L'autorité intimée fonde sa position sur l'existence d'une "mention de précarité inscrite au registre foncier". Il ressort de l'extrait du registre foncier qui figure au dossier qu'aucune mention de ce type n'est inscrite concernant le bien-fonds des recourants. En revanche, la réglementation communale a défini des limites de constructions, par l'adoption d'un plan d'alignement, approuvé le 12 octobre 1957; ces limites ont ensuite été pour l'essentiel maintenues lors de l'adoption d'un plan d'affectation fixant la limite des constructions, approuvé le 12 février 1992. Aucune modification n'a été apportée par ce dernier plan pour ce qui concerne la parcelle des recourants. Celle-ci est ainsi touchée par ces limites de constructions sur ses côtés ouest et sud, lesquelles se trouvent en bordure de routes. La ferme des recourants est en particulier située en grande partie à l'intérieur de la limite tracée le long de la route cantonale: La question soulevée en l'occurrence est ainsi celle du sort des constructions non réglementaires, régi par les art. 80 ss de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC; RSV 700.11).

### **E. 4**

Les recourants invoquent une violation de l'art. 80 al. 3 LATC ainsi que du principe de l'égalité de traitement. L'autorité intimée soutient pour sa part que c'est l'art. 82 al. 1 let. c LATC qui doit trouver application dans le cas présent. a) Ces dispositions légales ont la teneur suivante: " Art. 80 Bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir 1 Les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement, relatives aux dimensions des bâtiments, à la distance aux limites, au coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, ou à l'affectation de la zone, mais n'empiétant pas sur une limite des constructions, peuvent être entretenus ou réparés. 2 Leur transformation dans les limites des volumes existants ou leur agrandissement peuvent être autorisés, pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone. Les travaux ne doivent pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage. 3 Les bâtiments en ruine ou inutilisables qui ne correspondent pas aux règles de la zone mentionnées au premier alinéa ne peuvent être reconstruits. Cependant, en cas de destruction accidentelle totale datant de moins de cinq ans, la reconstruction d'un bâtiment peut être autorisée dans son gabarit initial, dans la mesure où un volume comparable ne peut être édifié sur la parcelle selon les règles de la zone. L'alinéa 2 est applicable par analogie." " Art. 82 Bâtiments frappés d'une limite des constructions 1 L'article 80 est applicable par analogie aux bâtiments frappés d'une limite des constructions, sous les réserves suivantes: a. le permis pour les travaux de transformation partielle ou d'agrandissement ne peut être accordé que moyennant une convention préalable de précarité passée entre le propriétaire et l'autorité compétente, par laquelle le propriétaire s'engage à renoncer, en cas d'expropriation, à réclamer la plus-value résultant des travaux; des exceptions peuvent être prévues par voie réglementaire; b. la convention de précarité fait l'objet d'une mention au registre foncier qui en précise la portée; elle est opposable en tout temps au propriétaire, notamment en cas d'expropriation matérielle ou formelle; c. la reconstruction empiétant sur une limite des constructions n'est pas autorisée." Il ressort de leur texte clair que ces deux dispositions ont des champs d'application différents. Ainsi, conformément à son titre marginal, l'art. 82 LATC est destiné à s'appliquer aux bâtiments frappés d'une limite des constructions. L'art. 80 LATC concerne en revanche de façon générale les bâtiments non conformes aux règles de la zone à bâtir et exclut d'ailleurs expressément le cas particulier des limites de construction (art. 80 al. 1 i.f. LATC: " mais n'empiétant pas sur une limite des constructions"). Il s'ensuit que c'est en premier lieu l'art. 82 LATC qui doit trouver application dans le cas d'espèce. Cela étant, cette disposition prévoit que l'art. 80 LATC est applicable par analogie pour les questions qu'elle ne règle pas de façon particulière. Tant l'art. 80 que l'art. 82 LATC distinguent entre différentes interventions sur un bâtiment non réglementaire. Ainsi, l'art. 80 LATC traite de l'entretien et des réparations (al. 1), de la transformation et de l'agrandissement (al. 2) et de la reconstruction (al. 3). L'art. 82 LATC traite spécifiquement, pour ce qui concerne les bâtiments frappés par une limite des constructions, de la transformation et de l'agrandissement (let. a) ainsi que de la reconstruction (let. c). La question de l'entretien et des réparations n'étant pas prévue à l'art. 82 LATC, elle doit être réglée par une application analogique de l'art. 80 al. 1 LATC. L'hypothèse d'une reconstruction étant en revanche expressément réglée à l'art. 82 let. c LATC, il n'y a plus place pour une application par analogie de l'art. 80 al. 3 LATC. En particulier, le traitement particulier réservé par cette disposition aux cas de destruction accidentelle ne peut être appliqué aux bâtiments frappés d'une limite de construction, l'art. 82 let. c retenant uniquement que la reconstruction n'est pas autorisée, sans prévoir

d'exception. b) Dans le cas présent, au vu des règles légales applicables, il y a lieu de déterminer si les dégâts occasionnés impliquent nécessairement de procéder à une reconstruction. Si tel devait être le cas, l'art. 82 let. c LATC impliquerait de confirmer la décision émise par l'autorité intimée. A l'inverse, si ce n'est pas une reconstruction qui s'avère nécessaire, une application de l'art. 82 let. a LATC (transformation et agrandissement) ou, par analogie, de l'art. 80 al. 1 LATC (entretien et réparation) demeurerait envisageable; la décision de l'autorité intimée devrait dans cette hypothèse être annulée. aa) La jurisprudence a examiné la notion de reconstruction dans le contexte de l'application de l'art. 80 LATC, en la distinguant en particulier de celle de transformation. Ainsi, la transformation est l'opération qui modifie la répartition interne des volumes construits ou l'affectation de tout ou partie de ses volumes, sans que le gabarit de l'ouvrage ne soit augmenté et sans que, en elle-même, l'affectation de nouveaux locaux ne soit contraire à la réglementation communale. A l'inverse, la reconstruction se caractérise par le remplacement d'éléments d'un ouvrage par d'autres éléments semblables, ne laissant subsister que quelques parties secondaires de l'ouvrage primitif. Pour qualifier les travaux de transformation ou de reconstruction, l'importance des parties existantes subsistant après les travaux est déterminante : s'il ne subsiste plus du bâtiment existant qu'un pan de mur et rez-de-chaussée, il s'agit d'une reconstruction, peu importe les raisons qui ont conduit à la destruction de la plupart des murs et des paliers intermédiaires (AC.2010.0026 du 21 décembre 2010; AC.2009.0184 du 12 mai 2010; AC.2008.0009 du 4 novembre 2008 confirmé par le TF 1C\_556/2008 / 1C\_570/2008 du 14 mai 2009; AC.2006.0151 du 18 mars 2008; AC.2005.0144 du 11 septembre 2006; AC.1993.0018 du 28 janvier 1994 et les références citées). Il a été notamment considéré que la reconstruction de trois murs de façade sur quatre – les anciens murs s'étant effondrés au cours de travaux – ainsi que la réfection et la modification de la plupart des autres parties essentielles d'un bâtiment, ne saurait être autorisée au titre de transformation dans le cadre de l'art. 80 al. 2 LATC, même si le gabarit de l'immeuble demeure inchangé; ces travaux équivalent à une véritable reconstruction (RDAF 1970 p. 347). En revanche, le tribunal a qualifié de transformation, précisant qu'il s'agit d'un cas limite, des travaux qui, n'ayant pas touché la structure porteuse du bâtiment, n'ont pas porté atteinte aux parties essentielles de l'édifice, même si les murs porteurs des façades nord et sud ont été partiellement détruits (cf. AC.2008.0009 précité). bb) En l'espèce, le bâtiment en cause a été fortement endommagé. La documentation photographique qui figure au dossier ainsi que l'inspection locale à laquelle le tribunal a procédé permettent cependant de retenir que des parties importantes de ce bâtiment subsistent. Ainsi, deux des quatre murs de façade ont été intégralement préservés. Un troisième mur, soit celui bordant la route cantonale, a été partiellement endommagé, sur le côté nord-ouest du bâtiment. La quatrième façade, au nord-est, a été en grande partie détruite, ce qui s'explique par le fait qu'elle n'était pas entièrement réalisée en maçonnerie, mais en bois. Le toit du bâtiment a quant à lui été entièrement détruit. Dans ses observations finales du 10 avril 2013, l'autorité intimée soutient que "les murs encore existant ne sont plus utilisables car trop touchés par les eaux météoriques et le gel-dégel". Elle fonde cette appréciation sur un "rapport après incendie" établi le 17 décembre 2012 par R. Crisinel, d'un bureau d'ingénieurs conseils. Les conclusions de ce rapport ne sauraient toutefois être retenues en l'espèce. D'abord, ces conclusions sont en contradiction avec les constatations faites lors de la vision locale du 13 février 2013 par la cour de céans, en particulier par ses membres spécialisés, architectes de profession. On relève d'ailleurs que le rapport du 17 décembre 2012 est antérieur à cette vision locale et qu'il se fonde sur deux visites

intervenues les 10 et 13 décembre 2012. L'auteur du rapport précise également n'avoir pas été en mesure de visiter l'intérieur du bâtiment en raison de l'abondance de neige. Ensuite, il convient de relever que l'auteur de ce rapport était présent lors de la vision locale du 13 février 2013, mais qu'à cette occasion, il s'est gardé de formuler une appréciation aussi catégorique concernant l'état de ces murs; comme en atteste le procès-verbal établi à cette occasion, il a uniquement affirmé sur ce point que "la pénétration de l'eau dans les murs ainsi que les phénomènes de gel et dégel" pouvaient "contribuer à une détérioration". Enfin, il apparaît surprenant que ce rapport après incendie, daté du 17 décembre 2012, ne soit produit par l'autorité intimée qu'à l'appui de ses observations finales, bien que cette question ait été soulevée auparavant à plusieurs reprises. Dans l'ensemble, on doit retenir qu'une réparation ou une transformation de cette ferme est possible, en utilisant les trois murs de façade encore en place, sans que ces travaux ne doivent être qualifiés de reconstruction au sens de l'art. 82 let. c LATC. c) La décision attaquée se révèle ainsi injustifiée, dans la mesure où elle retient implicitement qu'une reconstruction au sens de l'art. 82 let. c LATC constitue la seule solution envisageable. En revanche, il n'y a pas lieu en l'état d'autoriser les recourants "à reconstruire l'immeuble (...) en implantant la nouvelle construction dans les limites de l'immeuble détruit", comme le demande leur troisième conclusion. Une telle autorisation ne pourra en effet être accordée qu'au terme d'une procédure de permis de construire, qu'il leur incombe de mettre en oeuvre. Au vu de ce qui précède, il n'y a plus lieu d'examiner si, comme le soutiennent les recourants, la position de la commune serait de nature à constituer une inégalité de traitement.

## **E. 5**

a) En conclusion, le recours doit être admis et la décision attaquée annulée, pour être réformée en ce sens que le bâtiment sis sur l'immeuble n° 1769 pourra être agrandi ou transformé, respectivement réparé, dans le périmètre de son implantation actuelle. Les frais seront mis à la charge de l'autorité intimée, qui succombe, de même qu'une indemnité de dépens, à verser aux recourants, en remboursement des frais engagés pour la défense de leurs intérêts (art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD) b) Concernant l'assistance judiciaire, conformément aux règles de procédure civile applicables en l'espèce par analogie, une indemnité ne peut être versée au conseil d'office que si celui-ci rend vraisemblable que les dépens alloués ne peuvent être obtenus de la partie adverse (art. 18 al. 5 LPA-VD, art. 39 al. 5 du code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 [CDPJ; RSV 211.02], art. 4 al. 1 du règlement du Tribunal cantonal du 7 décembre 2010 sur l'assistance judiciaire en matière civile [RAJ; RSV 211.02.3]). En l'espèce, il n'y a pas lieu de fixer l'indemnité de conseil d'office qui devrait être versée en cas de non-recouvrement des dépens, dans la mesure où une collectivité publique en est débitrice.