

# **VD\_OMNI AC.2012.0384 vom 5. November 2013**

VD Tribunal cantonal, 2013-11-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2012.0384](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0384)

FR: VD\_OMNI AC.2012.0384 du 5 novembre 2013

IT: VD\_OMNI AC.2012.0384 del 5 novembre 2013

## **Regeste**

MÜLLER/Municipalité de Montreux | Décision de la municipalité ordonnant la remise de bâtiments, transformés illicitement (cf. AC.2011.0037 du 26 mars 2012), dans leur état autorisé en 1985 et 1986, la remise en état devant être achevée dans les 4 mois dès que la décision serait devenue définitive et exécutoire. Recours du propriétaire, concluant principalement à l'annulation de la décision attaquée, subsidiairement à ce qu'un délai de 90 jours lui soit accordé pour déposer une demande d'autorisation de construire permettant une remise en état conforme à la réglementation applicable et à ses intérêts économiques, la décision de remise en état devant être suspendue jusqu'à droit connu sur la demande d'autorisation de construire. Recours rejeté: s'agissant en particulier de la conclusion subsidiaire, la demande de permis de construire annoncée ne permet pas de remettre en question la décision de remise en état, mais porte uniquement sur les modalités d'exécution de ce prononcé. Elle devra par conséquent être présentée en temps utile, dans le délai de 4 mois précité.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

En liminaire, il sied de rappeler que le Tribunal cantonal a retenu dans son arrêt AC.2011.0037 du 26 mars 2012 que les deux villas de 15 chambres au total n'étaient, dès l'origine, pas conformes à la réglementation de la zone, notamment à l'art. 1<sup>er</sup> al. 1 et 2 RPEP et à l'art. 2 RPEP. Or, les travaux réalisés en 2008 dans les deux villas ne pouvaient être régularisés en application de l'art. 80 al. 2 LATC, car ils entraînaient une aggravation de l'atteinte à la réglementation. Une décision de remise en état portant sur les travaux réalisés en 2008 devait être rendue par la municipalité, la cause lui étant renvoyée à cet effet. Cet arrêt étant entré en force de chose jugée, il ne peut plus être remis en cause. L'objet du litige se limite par conséquent à la licéité de l'ordre de remise en état tel que prononcé par la décision attaquée du 12 novembre 2012, savoir le réaménagement des bâtiments, dans un délai de quatre mois, dans un état conforme aux permis de construire délivrés les 24 avril 1985 et 28 novembre 1986.

### **E. 2**

Selon les art. 105 al. 1 et 130 al. 2 LATC, la municipalité, et à son défaut, le département compétent, est en droit de faire supprimer, aux frais des propriétaires, 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 (voir par exemple AC.2008.0178 du 29 décembre 2008; AC.2007.0259 du 6 mai 2008 confirmé par l'ATF 1C\_260/2008 du 26 septembre 2008). La seule violation des dispositions de forme relatives à la procédure d'autorisation de construire est en principe insuffisante pour justifier l'ordre de démolition d'un ouvrage non

autorisé, si ledit ouvrage est conforme aux prescriptions matérielles applicables. En outre, la violation du droit matériel par les travaux non autorisés ne suffit pas non plus à elle seule à justifier leur suppression. L'autorité doit examiner la nature et l'importance des aspects non réglementaires des travaux et procéder à une pesée des intérêts en présence, soit l'intérêt public au respect de la loi (et donc à la suppression de l'ouvrage non réglementaire construit sans permis) et l'intérêt privé au maintien de celui-ci (voir AC.2008.0178 précité et les références citées, notamment RDAF 1982 448). D'après la jurisprudence, 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 renonce toutefois 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. Même un constructeur qui n'est pas de bonne foi peut invoquer le principe de 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.

### **E. 3**

En l'espèce, il convient de procéder à la pesée des intérêts en présence. a) La proportionnalité d'un ordre de remise en état des deux bâtiments litigieux, à savoir des travaux effectués en 2008, doit ainsi être examinée au regard d'une part de l'intérêt public à l'absence d'aggravation de l'atteinte à la réglementation, d'autre part de l'intérêt privé au maintien des travaux en cause. b) A cet égard, le Tribunal cantonal a retenu au consid. 5c de l'arrêt AC.2011.0037 du 26 mars 2012 qu'en augmentant massivement - de 15 à 23 - le nombre de chambres des deux villas, les constructeurs avaient accru la capacité d'accueil de ces bâtiments dans la même mesure. Par ailleurs, l'augmentation, par les travaux effectués, du nombre supplémentaire de résidents potentiels générerait incontestablement des inconvénients encore plus importants pour le voisinage. Sous l'angle de la planification, il ne faisait dès lors pas de doute, en dépit des mesures prises par les recourants, que les travaux entrepris accroissaient de manière significative la gêne objectivement appréciable causée au voisinage par la structure para-hôtelière exploitée dans les deux bâtiments, à l'encontre des exigences de l'art. 1<sup>er</sup> al. 2 RPEP. Il n'y a pas lieu de revenir sur cette appréciation. Il en découle d'une part que les dérogations à la règle ne sont pas mineures et d'autre part que l'intérêt public à l'absence d'aggravation de l'atteinte à la réglementation, singulièrement aux exigences de l'art. 1<sup>er</sup> al. 2 RPEP régissant la zone villa, est important. Encore peut-on ajouter que, contrairement à ce que soutient le recourant, les intérêts privés du voisinage, dont les époux Thau, doivent être pris en considération dans l'examen de l'atteinte à la réglementation, celle-ci ayant notamment pour but, sous l'angle du droit public, de protéger le voisinage. c) L'intérêt privé du recourant à ce qu'il soit renoncé à une remise en état se limite à ses dires aux coûts de démolition des travaux effectués et de rétablissement d'une situation conforme aux permis délivrés en 1985 et 1986. L'intérêt du recourant à s'épargner une telle dépense, qu'il n'a du reste pas chiffrée, ne doit pas être négligé mais doit manifestement céder le pas devant l'intérêt public précité. Quant à sa bonne foi alléguée, qu'il fonde sur les assurances données par les vendeurs sur les possibilités d'agrandissement des villas en cause, elle ne conduit pas à une autre conclusion, de telles assurances ne justifiant pas une violation des règles de l'aménagement du territoire. Enfin, l'intérêt public de la région à pouvoir accueillir des étudiants du monde entier peut à

l'évidence être satisfait dans le respect des règles précitées. Dans ces conditions, sur le principe, la municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en exigeant une remise des bâtiments dans un état conforme aux permis de construire délivrés en 1985 et 1986. Le recours doit par conséquent être rejeté sur ce point. d) Le recourant a conclu, à titre subsidiaire, à ce qu'un délai de 90 jours lui soit accordé pour déposer une demande d'autorisation de construire permettant une remise en état " conforme à la réglementation applicable et à ses intérêts économiques ", et à ce qu'il soit dit que dans ce cas, " la décision de remise en état sera suspendue jusqu'à droit connu sur ladite [demande d'] autorisation de construire . En substance, le recourant n'entend pas replacer les locaux exactement dans leur configuration intérieure autorisée en 1985 et 1986 (à savoir reconstruire le fitness, la cuisine, le séjour, la salle-à-manger, la bibliothèque, la buanderie et le garage de l'immeuble Cascade, de même que la bibliothèque et la salle-à-manger de l'immeuble Clairmont, tous locaux convertis depuis en chambres supplémentaires), car un tel retour aux années 80 porterait atteinte à la valeur économique des immeubles. Il s'estime en droit de procéder à une remise en état en accord avec une valorisation des bâtiments, du moment qu'elle n'augmenterait pas la capacité d'accueil des immeubles et serait en conformité à la zone. Il sied de rappeler que la municipalité a accordé au recourant un délai de quatre mois, dès que la décision attaquée serait devenue définitive et exécutoire, pour achever la remise en état. Si le recourant entend présenter une demande de permis de construire fondée sur des plans qui, à ses yeux, ménagent ses propres intérêts tout en répondant à l'exigence de remise en état, il demeure libre de le faire. Cette demande ne permet toutefois pas de remettre en question la décision de remise en état, mais porte uniquement sur les modalités d'exécution de ce prononcé. Elle devra par conséquent être présentée en temps utile, dans le délai de quatre mois précité. Il n'y a donc pas lieu de suspendre la décision de remise en état jusqu'à droit connu sur une nouvelle demande de permis de construire. La conclusion subsidiaire du recourant doit ainsi être rejetée.

#### **E. 4**

a) Cela étant, si une demande de permis de construire est présentée dans le délai de quatre mois précité, la municipalité devra entrer en matière sur cette demande en application du principe de la proportionnalité, tenant compte de l'intérêt privé du recourant à bénéficier des modalités d'exécution de la remise en état qui lui soient le moins dommageables. L'absence d'une aggravation de l'atteinte existante à la réglementation devra néanmoins être garantie à suffisance. On notera encore que la municipalité ne saurait, sous l'angle du droit public, subordonner son approbation à l'accord des époux Thau. Ceux-ci ayant renoncé à participer à la présente procédure de recours, il y a lieu de leur dénier, sauf élément nouveau décisif, tout intérêt à s'exprimer sur la remise en état des lieux dans le cadre du droit public. En ce sens, et compte tenu du fait que les autres voisins ne sont jamais intervenus, la demande de permis de construire précitée devrait être dispensée d'enquête publique (art. 111 LATC). b) Au cours de la présente procédure, soit le 15 mars 2013, le recourant a déjà déposé de nouveaux plans, datés du 7 mars 2013, tendant à illustrer une remise en état " conforme à la réglementation applicable et à ses intérêts économiques ", à savoir excluant à suffisance, selon lui, une augmentation de la capacité d'accueil. La municipalité a toutefois considéré en substance, le 30 mai 2013, que les modalités de remise en état présentées par ces plans constituaient une aggravation de l'atteinte à la réglementation vis-à-vis de l'état d'origine des villas. Par économie de procédure, il convient d'examiner le bien-fondé de cette appréciation. aa) Il sied de rappeler (cf. arrêt AC.2011.0037 du 26 mars 2012 consid. 7b) que le nombre de lits - à savoir le nombre de résidents - ne ressortit pas au droit public des

constructions et déborde des compétences de la municipalité. Sous l'angle du droit public des constructions, l'examen d'une éventuelle aggravation de l'atteinte à la réglementation de l'ordre de remise en l'état doit s'appuyer sur des travaux et non sur un nombre de lits. bb) Une lecture attentive des nouveaux plans du 7 mars 2013 révèle les configurations suivantes: Dans l'immeuble Cascade de la parcelle 3770: - au rez inférieur (dit rez-de-chaussée): 1 chambre avec salle-de-bains, séjour et kitchenette (autrement dit, un 2 pièces), 2 chambres avec salle-de-bains, - au rez supérieur (dit étage 1): 1 chambre avec salle-de-bains, séjour et kitchenette (autrement dit, un 2 pièces), 2 chambres avec salle-de-bains, - dans les combles (dits étage 2): 1 chambre avec salle-de-bains. L'immeuble comporte en outre un sauna, une salle d'étude, une cuisine et une buanderie communs. Dans l'immeuble Clairmont de la parcelle 3769: - au sous-sol (dit rez-de-chaussée): 2 chambres avec salle-de-bains, - au rez (dit étage 1): 5 chambres avec salle-de-bains, - à l'étage (dit étage 2): 5 chambres avec salle-de-bains. L'immeuble comporte en outre deux salle d'étude, une cuisine commune et, au rez, deux salles-de-bains isolées. Au total, selon les plans produits, les deux bâtiments incluent par conséquent désormais 19 chambres ou logements (7 + 12), chacune avec salle-de-bains, voire un séjour et une kitchenette, au lieu des 15 chambres autorisées en 1985 et 1986. Quel que soit le nombre de lits, qui n'intéresse pas le tribunal saisi d'un recours en matière de droit public des constructions, il s'avère ainsi que le nombre de chambres ou logements prévus est supérieur à celui garanti par la protection de la situation acquise. Une aggravation de l'atteinte à la réglementation est par conséquent indéniable. Le refus de la municipalité - prononcé au cours de la présente procédure - de considérer les plans en cause comme une exécution satisfaisante de la décision de remise en état au regard de l'intérêt public à ce que l'atteinte à la réglementation ne soit pas aggravée, doit ainsi être confirmé.

#### **E. 5**

Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Le recourant succombant, il supportera les frais judiciaires, ainsi qu'une indemnité pour les dépens en faveur de la Commune de Montreux.

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