

## **VD\_OMNI AC.2013.0202 vom 12. Juli 2013**

VD Tribunal cantonal, 2013-07-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2013.0202](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0202)

FR: VD\_OMNI AC.2013.0202 du 12 juillet 2013

IT: VD\_OMNI AC.2013.0202 del 12 luglio 2013

### **Regeste**

LEWY/Municipalité de Chavannes-de-Bogis, ECA, LEWY AMACHER, LEWY | Recours contre l'ordre de la municipalité d'obturer les ouvertures d'un bâtiment squatté. Il est admissible en l'espèce que la décision attaquée n'ait été notifiée qu'à la recourante usufruitière et non aux propriétaires. C'est à bon droit que l'autorité intimée a fait application de l'art. 92 LATC pour remédier à tout risque d'atteinte à la sécurité publique. La mesure est proportionnée mais doit être subordonnée à l'expulsion effective des squatters. Décision réformée dans cette mesure. Recours admis partiellement.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

La recourante a manifestement la qualité pour recourir contre la décision attaquée dont elle est destinataire ( art. 75 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]) . Par ailleurs interjeté dans le délai et les formes auprès de l'autorité compétente, son recours est recevable en la forme (art 79, 92, 95 et 99 LPA-VD) , de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

#### **E. 2**

La décision attaquée a été notifiée à la seule recourante, et non aux propriétaires de l'immeuble. a) Les mesures nécessaires à l'élimination d'une situation contraire au droit doivent être dirigées contre le perturbateur (AC.2012.0069 du 25 mars 2013 consid. 6b). Selon la jurisprudence, le perturbateur est celui qui a occasionné le dommage ou le danger, 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 (ATF 122 II 65 consid. 6a p. 70 et les arrêts cités). Lorsque l'on est en présence de plusieurs perturbateurs, l'autorité jouit d'une certaine marge d'appréciation dans le choix de la personne à laquelle incombera l'obligation d'éliminer la perturbation. Il n'y a toutefois pas de doute que la responsabilité en raison du comportement et celle qui découle de la situation peuvent coexister et que l'obligation d'éliminer la perturbation peut être imposée alternativement ou cumulativement à tout perturbateur, aussi bien de comportement que de situation. Dans le cas d'un ordre de remise en état d'une construction non réglementaire par exemple, le Tribunal fédéral a jugé qu'il n'est pas arbitraire d'adresser l'ordre de remise en état au perturbateur par comportement, qui doit entrer en considération si possible avant le perturbateur par situation, s'il n'y pas d'urgence (ATF 107 Ia 19 consid. 2b p. 24). b) En l'espèce, il ressort du registre foncier que la recourante est titulaire d'un droit de jouissance total sur l'immeuble par quoi il faut en inférer qu'elle est usufruitière de la parcelle. A ce titre, elle en a la possession, l'usage et la jouissance (art. 755 al. 1 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 [CC; RS 210]). Elle est d'ailleurs tenue d'en conserver la substance et de faire elle-même les réparations et réfections ordinaires d'entretien; si des travaux plus

importants ou d'autres mesures sont indispensables à la conservation de la chose, elle est tenue d'en aviser le propriétaire et de les souffrir; elle peut y pourvoir elle-même, aux frais du propriétaire, si ce dernier ne fait pas le nécessaire (art. 765 CC). En somme, en sa qualité d'usufruitière, la recourante a la maîtrise juridique sur le bâtiment. Elle est en conséquence perturbatrice par situation. La municipalité a par ailleurs indiqué qu'elle était leur interlocutrice depuis quelque 17 ans, pour toute question en relation avec la parcelle litigieuse. La municipalité était donc en droit d'exiger d'elle l'élimination d'une situation contraire au droit, nonobstant la coexistence d'autres perturbateurs. Ce grief est en conséquence rejeté.

### **E. 3**

L'autorité intimée fonde sa décision sur l'art. 92 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11). La recourante conteste l'application de cette disposition dans le cas présent. L'art. 92 LATC prévoit que la municipalité ordonne la consolidation, le cas échéant la démolition, de tout ouvrage menaçant ruine ou présentant un danger pour le public ou les habitants (al. 1); les mesures prescrites par la municipalité sont communiquées par écrit au propriétaire et au locataire ou à l'occupant; la municipalité désigne la personne à qui elles incombent et fixe le délai d'exécution (al. 2); en cas d'urgence ou si les travaux ordonnés ne sont pas exécutés dans le délai imparti, la municipalité les fait exécuter aux frais du propriétaire (al. 3); en cas de carence de la municipalité, le département peut prendre les mesures prévues aux alinéas 1 à 3 (al. 4). Cette disposition exige la prise de mesures dès lors qu'un ouvrage présente une menace ou un danger pour le public ou pour la sécurité des utilisateurs (AC.2012.0376 du 7 mai 2013; AC.2009.0210 du 29 mars 2011). Certes, dans le cas présent, les bâtiments eux-mêmes ne sont pas en ruine et ne menacent pas de s'effondrer. Il n'en demeure pas moins que, compte tenu de leur défaut d'entretien et de la possibilité d'une occupation illicite par des tiers, ils présentent un risque élevé d'incendie. En effet, à l'issue de sa visite des bâtiments litigieux le 12 février 2013, le STI a constaté que les normes en matière de prévention des incendies n'étaient pas respectées. Il a en particulier observé que des poêles non homologués étaient posés directement sur un plancher en bois en violation des distances de sécurité, que les matériaux utilisés n'étaient pas incombustibles, que des ouvertures n'étaient pas obturées et que les raccordements aux conduits de fumée n'étaient pas réglementaires. Le 14 février 2013, l'ECA a prononcé l'interdiction de faire du feu et d'utiliser toute installation thermique dans le bâtiment litigieux tant qu'il n'aura pas été remédié à ces défauts. Cette décision est entrée en force. En communiquant cette décision à la municipalité, l'ECA lui a indiqué qu'il lui appartenait de prononcer l'évacuation du bâtiment sans délai. Lors de l'audience du 3 juillet 2013, le tribunal de céans a notamment constaté que les immeubles litigieux sont mitoyens à une maison d'habitation occupée, que plusieurs groupes de squatters occupent la parcelle, qu'ils utilisent de l'électricité provenant de deux génératrices et de deux panneaux solaires, que de nombreux fils électriques relient des ampoules et luminaires dans tout l'immeuble, que des fils sont raccordés à un panneau électrique vétuste, que les squatters disposent d'une bonbonne de gaz pour cuisiner, que malgré l'absence de poêles dans les lieux de vie, ces derniers sont stockés dans le hangar et un tuyau d'évacuation permettant le raccordement à un poêle est toujours en place dans la cuisine, qu'une cheminée en tout cas est encore utilisée, que les obturations ne sont pas conformes, ce qui permet un passage de fumée entre les différentes pièces. Il a également été constaté que le hangar comporte un aménagement de type bar, que des sièges de cinéma ou de théâtre sont présents sur les lieux et que la parcelle paraît ainsi susceptible d'accueillir

un nombre conséquent de personnes pour d'éventuels événements d'ordre festif. Le tribunal n'a en revanche constaté aucune interdiction d'entrée sur la parcelle. Dans ces circonstances, c'est à bon droit que la municipalité a fait application de l'art. 92 LATC pour exiger la prise de mesures afin de remédier à tout risque d'atteinte à la sécurité publique.

#### **E. 4**

Reste à déterminer si les mesures exigées sont proportionnées à leur but. La municipalité a exigé la prise " des mesures propres à assurer la salubrité, la sécurité ainsi qu'à préserver l'environnement autour de la propriété ", par quoi elle entend l'obturation de " toutes les ouvertures afin que de nouveaux occupants illicites ne puissent pénétrer dans l'immeuble " . La recourante estime cette exigence disproportionnée. a) Lorsque plusieurs mesures permettent d'atteindre l'objectif visé, l'autorité applique celle qui lèse le moins les intéressés (art. 4 LATC). Le principe de proportionnalité (cf. art. 5 al. 2 Cst.) se compose traditionnellement des règles d'aptitude - qui exige que le moyen choisi soit propre à atteindre le but fixé -, de nécessité - qui impose qu'entre plusieurs moyens adaptés, on choisisse celui qui porte l'atteinte la moins grave aux intérêts privés -, et de proportionnalité au sens étroit - qui met en balance les effets de la mesure choisie sur la situation de l'administré et sur le résultat escompté du point de vue de l'intérêt public (ATF 133 I 77 consid. 4.1 p. 81, 130 II 425 consid. 5.2 p. 438, 128 II 292 consid. 5.1 p. 297 et la jurisprudence citée; AC.2012.0149 du 26 février 2013 consid. 3f). b) L'art. 92 LATC prévoit la consolidation ou, le cas échéant, la démolition d'un ouvrage. La source du danger à circonvenir en l'occurrence provient essentiellement des installations électriques et thermiques, en relation avec une occupation illicite des immeubles. Une démolition des bâtiments serait certes de nature à éviter tout risque d'incendie consécutive à une occupation illicite. Une telle mesure apparaît toutefois manifestement disproportionnée au regard de l'état des bâtiments qui souffrent certes d'un défaut d'entretien et sont aujourd'hui insalubres, mais dont la structure reste en bon état. De ce point de vue, la mesure litigieuse consistant à exiger l'obturation des accès de l'immeuble pour empêcher le retour des occupants respecte le principe de la proportionnalité. Une telle mesure est en outre apte à éviter une nouvelle occupation des immeubles et conséquemment un danger d'incendie. Cela étant, le bâtiment litigieux comporte de nombreuses ouvertures, notamment une porte de grange. Le hangar de tôle annexé au bâtiment est partiellement ouvert. Selon la recourante, l'obturation de tous ces accès serait ainsi coûteuse pour un résultat incertain. Elle estime, sans toutefois le documenter, que de tels travaux représenteraient plusieurs dizaines de milliers de francs. La municipalité a estimé pour sa part ces travaux à 100 francs par m<sup>2</sup>. Même si son coût exact n'est pas connu, l'obturation des ouvertures des bâtiments apparaît a priori relativement importante, mais il n'est pas démontré que le coût de tels travaux serait supérieur à une autre mesure tendant à empêcher l'accès à la parcelle, tel un service de gardiennage, voire à des travaux de remise en conformité des bâtiments afin d'exclure les risques d'incendie précités. Quant à l'efficacité de l'obturation des ouvertures, il n'est pas contestable qu'une telle mesure est susceptible d'empêcher le retour d'éventuels occupants sans droit, davantage que la pose d'un simple grillage par exemple. Il importe en tout cas que l'accès à l'immeuble, voire à l'ensemble de la parcelle, soit manifestement interdit. La mesure prescrite apparaît adéquate à cet égard, bien qu'on ne puisse pas exclure la nécessité de devoir prendre ultérieurement d'autres mesures complémentaires. La recourante n'a pour sa part pas allégué envisager d'autres mesures à la place de celle qui est litigieuse. Il ressort plutôt de ses explications fournies en audience qu'elle serait dans l'attente de l'issue d'un litige d'ordre successoral qui concerne notamment les droits de propriété sur la parcelle n° 41. La

recourante n'a pas précisé l'état de cette procédure, dont l'issue doit, partant, être considérée comme incertaine. Or, comme il a été retenu plus haut, il existe un risque concret et imminent pour la sécurité publique, ce qui implique la prise de mesures sans tarder. Il appartiendra en définitive à la recourante de régler une éventuelle répartition interne des coûts liés aux travaux litigieux entre les différents ayants droit sur la parcelle, dans le cadre du litige civil qui semble l'opposer à ces derniers. C'est donc à bon droit que la municipalité a exigé de la recourante la prise de mesures propres à assurer la sécurité de la propriété dont elle est l'usufruitière. La décision attaquée souffre cependant d'une imprécision dès lors qu'elle entend fixer une échéance à la recourante pour débiter les travaux, alors que la date d'une évacuation des occupants illicites n'est pas connue. Il convient en conséquence de réformer cette décision en subordonnant le délai de commencement des travaux d'obturation à l'expulsion effective des squatters.

#### **E. 5**

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission très partielle du recours et à la réforme de la décision attaquée en ce sens que le paragraphe 4 de cette décision est réformé comme suit: "Si les travaux requis pour empêcher toute nouvelle intrusion n'ont pas débuté dans les 10 jours dès la date d'expulsion des occupants, ils seront effectués par ordre municipal, sans autre notification, à vos frais." Dès lors que la recourante succombe pour l'essentiel, il se justifie de mettre à sa charge l'émolument de justice, ainsi que des dépens en faveur de la municipalité (art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD). L'émolument de justice ainsi que les dépens seront légèrement réduits en l'absence d'un échange d'écritures et compte tenu du fait que la municipalité n'était pas assistée en audience (art. 50 et 56 LPA-VD). Les propriétaires n'ayant pas pris de conclusions, il ne leur est pas alloué de dépens.

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