

VD_OMNI AC.2014.0079 vom 30. März 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-03-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0079

FR: VD_OMNI AC.2014.0079 du 30 mars 2015

IT: VD_OMNI AC.2014.0079 del 30 marzo 2015

Regeste

du Bois de Dunilac, FAVEY, PITTET/Municipalité de Pully | Recours formé au nom d'une PPE par l'un des copropriétaires contre une décision ordonnant la mise en conformité des garde-corps de deux appartements, ainsi que la désaffectation et la rectification au Registre foncier d'un logement de la PPE situé au sous-sol du bâtiment. Le permis de construire délivré au recourant imposait le respect de la norme SIA 358 relative aux garde-corps dans sa version de 1996. Or, contrairement à l'avis du recourant, les filières horizontales utilisées et surmontées d'une main-courante positionnée en retrait ne sont pas conformes à ladite norme. En outre, une dérogation ne pouvait être délivrée en l'absence d'"autre mesure" garantissant que l'objectif de protection de la norme SIA était atteint, la municipalité ayant au surplus expliqué avoir définitivement renoncé à délivrer de telles dérogations depuis plusieurs années. L'ordre de mise en conformité est ainsi fondé. Par ailleurs, le logement aménagé dans le sous-sol l'a été en contrariété du permis de construire, lequel imposait que des locaux communautaires y soient installés à titre de dépendance des autres étages exclusivement. Au demeurant, ce logement supplémentaire est inadmissible en application du règlement communal qui limite à trois le nombre de logements dans cette zone et ne remplit de plus pas les conditions réglementaires permettant l'habilité partielle d'un sous-sol. C'est donc à bon droit que le permis d'habiter a été refusé et la désaffectation, ainsi que la rectification au Registre foncier ordonnées. Le recours est rejeté.

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.

E. 2

La recevabilité du recours de la PPE Clair-Matin 4, par l'entremise de son administrateur, a été contestée par l'autorité intimée au motif que l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires au sens de l'art. 712t al. 2 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC; RS 210) aurait fait défaut. a) aux termes de l'art. 712 l al. 2 CC, la communauté des copropriétaires peut, en son nom, actionner ou être actionnée en justice, ainsi que poursuivre et être poursuivie. Selon l'art. 712 t CC, l'administrateur représente la communauté et les copropriétaires envers les tiers, pour toutes les affaires qui relèvent de l'administration commune et entrent dans ses attributions légales (al. 1). Sauf en procédure sommaire, il ne peut agir en justice sans autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des cas d'urgence pour lesquels l'autorisation peut être demandée ultérieurement (al. 2). À cet égard, lorsque l'administrateur ne démontre pas l'existence d'une autorisation préalable ou lorsqu'il a dû agir dans l'urgence, le juge doit lui fixer un délai pour lui permettre d'apporter la preuve de son pouvoir de représentation.

Refuser d'entrer en matière sans interpellier l'intéressé à cet égard relève en effet du formalisme excessif, ou constitue du moins une entorse à la règle de la proportionnalité (ATF 5A_913/2012 du 24 septembre 2013 consid. 5.2.1. et 5.2.3.; ATF 114 II 310 consid. 2b). b) A ce sujet, le Tribunal fédéral a rappelé que la doctrine préconise l'octroi d'un délai raisonnable pour produire l'autorisation de plaider requise à l'art. 712 t al. 2 CC, lorsque celle-ci fait défaut, et corriger ainsi le vice qui affecte les actes de procédure déjà accomplis par l'administrateur (ATF 1C_289/2007 du 27 décembre 2007 consid. 1 et les références citées). Lui-même agissait de la sorte sous l'empire de l'ancien recours de droit public (ATF 114 II 310 consid. 2b). Cependant, il a relevé que l'art. 42 al. 5 de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110) ne prévoit la fixation d'un tel délai que si la procuration n'a pas été produite ou si le mandataire n'est pas autorisé, mais a laissé la question ouverte de savoir s'il y avait lieu d'étendre cette possibilité au cas où l'autorisation requise par l'art. 712 t al. 2 CC faisait défaut (ATF 1C_289/2007 du 27 décembre 2007 consid. 1) . c) Fondé sur cet arrêt, la Cour de céans a déjà jugé que l'approbation ultérieure par l'assemblée des copropriétaires des actes de représentation judiciaire entrepris sans mandat par l'administrateur corrigeait le vice formel d'absence d'autorisation et que le recours était donc recevable. Cette jurisprudence a encore été précisée en ce sens que, de façon générale selon l'art. 38 al. 1 du Code des obligations (CO; RS 220), si un représentant agit sans pouvoir ou au-delà du pouvoir qui lui appartient effectivement, ses actes sont néanmoins valables lorsque le représenté les ratifie . Conformément à l'art. 7 CC, le principe de cette règle est aussi applicable au régime de l'art. 712 t al. 2 CC (AC.2012.346 du 28 août 2013 consid. 1b; AC.2009.0080 du 9 juin 2010 consid. 1 et AC.2007.0244 du 15 janvier 2009 consid. 1) . De ce fait, le recours déposé sans autorisation, mais ratifié par la communauté des copropriétaires dans le délai que l'autorité leur avait fixé a été déclaré recevable (AC.2009.0080 du 9 juin 2010 consid. 1). Cependant, la notion de délai raisonnable dans lequel la ratification doit intervenir en l'absence d'un délai formellement fixé par l'autorité n'a pas été précisée (AC.2012.0346 du 28 août 2013 consid. 1c). d) En l'espèce, la décision querellée a été adressée par l'autorité intimée à la PPE Clair-Matin 4, soit, pour elle, son administrateur Roland du Bois de Dunilac. Dans l'acte de recours, ce dernier ne précise cependant pas la qualité en laquelle il procède, à savoir en son nom personnel ou en tant que représentant de la PPE Clair-Matin 4. Au surplus, aucun document justifiant ses éventuels pouvoirs n'a été joint au recours du 24 février 2014. En conséquence, la juge instructrice a imparti à Roland du Bois de Dunilac un délai échéant le 18 mars 2014 pour produire l'autorisation préalable de l'art. 712 t al. 2 CC. Dans ce délai, Roland du Bois de Dunilac a uniquement transmis les procurations signées par deux des quatre autres copropriétaires, précisant dans sa lettre d'accompagnement que " Monsieur et Madame Curinga, propriétaires du lot 3A, considérant ne pas être concernés par cette procédure ne désirent [aient] pas signer de procuration ", ajoutant encore qu'étant "[d]e retour de l'étranger le samedi 15 mars [2014] , [il n'avait] malheureusement pas eu le temps de convoquer une assemblée générale extraordinaire ". En date du 17 avril 2014, le recourant a versé au dossier un procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 15 avril 2014 l'autorisant à procéder, lequel était seulement signé par Félix et Cécile Curinga. Le 19 juin 2014, il a encore transmis une copie du procès-verbal de ladite assemblée comprenant en sus sa propre signature. Il s'ensuit que le recourant n'a pas transmis, dans le délai qui lui était imparti, l'autorisation préalable de l'art. 712 t al. 2 CC. Il a d'ailleurs précisé que certains copropriétaires ne " désiraient pas signer de procuration ", qu'aucune assemblée générale n'avait pu être convoquée avant

l'échéance du délai et n'a pas demandé l'octroi d'un délai supplémentaire pour s'exécuter. Dans ces conditions, il paraît pour le moins douteux qu'une approbation ultérieure l'autorisant à recourir en qualité de représentant de la PPE Clair-Matin 4 puisse être admise, cela même en présence des procès-verbaux communiqués postérieurement à l'échéance du délai fixé par la Cour de céans. Au vu de l'issue du litige, cette question peut toutefois demeurer indécise, ce d'autant plus que la qualité pour recourir en son nom personnel doit être reconnue à Roland du Bois pour les raisons qui suivent.

E. 2.1

let. d " Conditions particulières d'exécution ") correspondant aux plans joints à la demande de permis. Il a cependant été constaté lors de l'inspection locale, que lesdits locaux sont en réalité aménagés et utilisés comme logement, par le fils du recourant selon les déclarations de ce dernier. Ils comportent ainsi une chambre à coucher, une salle d'eau, une cuisine et un séjour. Cette appréciation est corroborée par la présence de quatre boîtes aux lettres à l'entrée du bâtiment, ainsi que par la production de quatre attestations de résidence principale par l'autorité intimée. L'instruction n'a pas permis de déterminer avec certitude la date à partir de laquelle le sous-sol a été utilisé comme logement. Toutefois, le recourant a admis, dans ses dernières écritures, avoir considéré le sous-sol comme habitable et l'avoir mis à disposition de son fils en 2012 déjà. Depuis cette date au moins, le sous-sol constitue par conséquent un quatrième logement, cela en contradiction avec la teneur de l'art. 38 al. 2 RCATC dont la lettre, parfaitement claire, n'autorise que trois logements. Cette constatation justifie déjà, à elle seule, la désaffectation et la rectification au Registre foncier ordonnées par l'autorité intimée. On relèvera par ailleurs que contrairement à ce que semble croire le recourant, le fait qu'il mette les locaux en cause à la disposition de son fils " à bien plaisir " ne change rien à ce qui précède. d) C'est toujours dans ce sens que l'autorité intimée a encore précisé, dans son courrier du 26 novembre 2014, que " [...] dans l'hypothèse où la partie du sous-sol réunirait les conditions d'habitabilité de l'art. 37 al. 2, encore faut-il [drait] -il dans la zone villa, que ce niveau partiellement habitable soit relié au rez-de-chaussée pour ne constituer en duplex qu'un logement ", ce qu'elle avait également indiqué lors de l'inspection locale. Cette condition ne ressort pas expressément du RCATC et résulte ainsi de l'interprétation de son propre règlement par l'autorité intimée. Or, de jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux, bien que l'autorité cantonale de recours puisse s'en écarter pour des motifs sérieux, objectifs et convaincants, tirés du texte ou de la systématique de la norme, de sa genèse ou de son but (AC.2014.0151 du 30 juillet 2014 consid. 1 ; AC.2013.0230 du 4 février 2014 consid. 9b/bb ; AC.2012.0184 du 28 mars 2013 consid. 3c/aa ; ATF 1C_103/2008 du 23 septembre 2008 consid. 2.4 et les arrêts cités). En l'espèce, cette condition apparaît fondée et judicieuse, en ce qu'elle permet une application cohérente et garantit le respect des diverses dispositions en jeu dans la zone de villas, à savoir l'art. 37 al. 2 RCATC (habilité partielle d'un sous-sol), d'une part, et l'art. 38 al. 2 RCATC (trois logements maximum), d'autre part. En effet, l'absence d'un lien effectif entre un sous-sol aménagé en appartement et disposant de toutes les commodités et l'un des trois logements autorisés dans la villa où il est situé conduirait, de facto, à admettre l'existence d'un quatrième logement pourtant prohibé par le règlement. Dans ces conditions, rien ne justifie de s'écarter de l'interprétation retenue par l'autorité intimée. Cela est d'autant plus vrai que le recourant ne la conteste pas non plus, mais a, au contraire, indiqué ce qui suit: " [...] aucun article de notre règlement ne mentionne la nécessité de lier la surface du sous-sol à une surface du rez-de-chaussée. C'est probablement une grave

lacune; j'ai donc suggéré à la commune d'inscrire au Registre foncier les locaux sous-sol liés à un des lots d'appartements situés au-dessus et de permettre ainsi son exploitation comme surface habitable. " (cf . courrier du recourant du 8 décembre 2014). Néanmoins, la solution qu'il propose – soit la création d'un lien purement juridique par une inscription au Registre foncier – apparaît insuffisante, puisqu'elle ne permettrait pas de garantir que le sous-sol ne serait pas utilisé comme un logement supplémentaire. Cela étant, seule l'existence d'un lien effectif entre les surfaces concernées, conformément aux indications de l'autorité intimée, est de nature à assurer le respect de cette exigence relative au nombre de logements en zone villas. Il en découle que, sous cet angle également, la décision de la municipalité est bien fondée. e) Par surabondance, il convient de souligner que la condition de l'art. 37 al. 2 let. b RCATC ne serait, dans la configuration actuelle du sous-sol, de toute façon pas remplie. En effet, la surface habitable brute de ce dernier (surface habitable évaluée à 82 m² dans le contrat de bail établi par le recourant lui-même et surface de 82.75 m² selon l'inscription au Registre foncier) excéderait largement les 50% des 140 m² correspondants à la surface bâtie de la parcelle n o 1774 de 700m² (cf . art. 37 al. 2 let b RCATC).

E. 3

A qualité pour recourir tout personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (art. 75 al. 1 LPA-VD). a) L'intérêt dont dépend la qualité pour agir peut être juridique ou de fait. Il faut toutefois que le recourant soit touché plus que quiconque ou la généralité des administrés dans un intérêt important, résultant de sa situation par rapport à l'objet litigieux. Un intérêt digne de protection existe lorsque la situation de fait ou de droit du recourant peut être influencée par le sort de la cause; il faut que l'admission du recours procure au recourant un avantage de nature économique, matérielle ou autre. L'intérêt doit être direct et concret; en particulier, la personne doit se trouver dans un rapport suffisamment étroit avec la décision; tel n'est pas le cas de celui qui n'est atteint que de manière indirecte et médiate (ATF 138 II 162 consid. 2.1.2; ATF 133 II 400 consid. 2.4.2; ATF 130 V 196 consid. 3; AC.2014.0227 du 19 novembre 2014 consid. 1). Un intérêt de fait suffit pour que la condition de l'intérêt digne de protection soit remplie. Pour que l'intéressé puisse recourir, il n'est donc pas nécessaire qu'il soit affecté dans des intérêts que la norme prétendument violée a pour but de protéger. Toutefois, le lien avec la norme invoquée ne disparaît pas totalement: le recourant ne peut en effet se prévaloir d'un intérêt digne de protection à invoquer des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers que si elles peuvent avoir une influence directe sur sa situation de fait ou de droit (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3; 135 II 145 consid. 6.2; 2C_869/2012 du 12 février 2013 consid. 5.2; AC.2014.0227 du 19 novembre 2014 consid. 1). b) Comme déjà rappelé par la Cour de céans, la propriété par étages est une forme de copropriété sur un immeuble, organisée de manière à ce que chaque copropriétaire a le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment (art. 712 a al. 1 CC) (AC.2013.0366 du 25 mars 2014 consid. 2b; AC.2008.0319 du 22 avril 2009 consid. 5) . Pour la doctrine, le droit du propriétaire d'étage comporte deux éléments: une part de copropriété qui porte sur l'immeuble tout entier et un droit exclusif de jouissance et d'administration sur des parties déterminées de l'immeuble (Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, tome I, 5 ème éd., Berne 2012, n o 1125, p. 393). aa) Le droit exclusif définit les prérogatives du propriétaire d'étage sur certains locaux (Amedeo Wermelinger, La

propriété par étages, 3^{ème} éd. Rothenburg 2015, n o 20 ad 712 a CC) ; il est clairement délimité dans l'espace (art. 68 al. 1 de l'ordonnance sur le registre foncier du 23 septembre 2011 (ORF; RS 211.432.1)). Outre le droit d'utiliser et d'aménager intérieurement les parties déterminées de l'immeuble, le propriétaire d'étage se voit conférer le pouvoir de gérer et d'administrer celles-ci (op. cit., n os 39-40). Ainsi, lorsque l'aménagement intérieur de parties exclusives est subordonné à l'obtention d'un permis de construire, il n'est pas douteux que celui-ci doit être requis par le propriétaire d'étages concerné, qui est au surplus seul légitimé à en formuler la demande, sans avoir à obtenir l'accord des autres propriétaires d'étages (AC.2008.0319 du 22 avril 2009 consid. 5) . Dès lors, en tant qu'elle a trait à la gestion de son droit exclusif sur une partie déterminée de l'immeuble, la qualité pour recourir du propriétaire d'étage au sens de l'art. 75 al. 1 LPA-VD n'est pas non plus douteuse (AC.2013.0366 du 25 mars 2014 consid. 2b) . bb) Il en va différemment en revanche s'agissant des parties communes de l'immeuble. En principe, le propriétaire d'étage a l'usage et la jouissance des parties communes dans la mesure de sa quote-part (art. 648 al. 1, 2^{ème} phrase, CC), mais les modalités d'utilisation doivent être définies par les propriétaires d'étages (Steinauer I, n o 1241). Sur le plan pratique, il en résulte que les propriétaires d'étages exercent leur droit de copropriété au moyen d'un droit commun sur les parties communes (AC.2013.0366 du 25 mars 2014 consid. 2b). cc) Dans ce cadre, la Cour de céans a déjà reconnu plusieurs hypothèses dans lesquelles un copropriétaire peut agir en son nom propre, sans le concours des autres copropriétaires (AC.2013.0366 du 25 mars 2014 consid. 2c/bb). Il est ainsi admis qu'un copropriétaire d'une PPE puisse agir à l'encontre d'une parcelle tierce lorsqu'il est lui-même atteint par cet ouvrage (AC.1991.0011 du 24 mars 1992 consid. 1c; AC.1991.0028 du 14 avril 1992 consid. 1c). Il en va de même, selon une jurisprudence constante, lorsqu'il agit en son nom propre à l'encontre d'une construction à ériger sur la parcelle de base; peu importe qu'un droit de jouissance exclusif ait été conféré sur la portion de la parcelle destinée à recevoir la construction projetée ou que celle-ci soit une partie commune. L'ancienne Commission cantonale de recours en matière de constructions avait admis à cet égard que le titulaire d'une part de copropriété par étages pouvait justifier d'un intérêt légitime, matériel ou idéal à voir contrôler par l'autorité de recours la réglementarité d'un projet de la communauté des propriétaires d'étages (prononcé n o 6619 du 28 juin 1990, reproduit partiellement in RDAF 1991 p. 102 s. n o 28). L'ancien Tribunal administratif avait également reconnu le principe de la qualité pour agir du copropriétaire agissant en son nom propre contre l'octroi d'un permis de construire à la communauté des copropriétaires, sous réserve d'un examen de la nature des règles invoquées ainsi que des intérêts qu'elles tendent à protéger (AC.1991.0028 du 14 avril 1992 consid. 1d). Cette jurisprudence a été confirmée ultérieurement par la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (AC.2012.0090 du 10 juin 2013 consid. 1; AC.2011.0141 du 25 janvier 2012 consid. 1a/aa; cf . en outre arrêts AC.2011.0219 du 18 avril 2012; AC.2007.0215 du 26 novembre 2008, confirmé par ATF 1C_7/2009 du 20 août 2009). c) Dans le cas présent, la décision dont est recours porte tout d'abord sur la perception d'une contribution compensatoire pour le défaut de place "visiteurs". Cette question n'est toutefois plus litigieuse, comme l'ont confirmé les parties lors de l'inspection locale. La décision incriminée impose en outre la mise en conformité des garde-corps des deux appartements sis au rez supérieur et aux combles de la PPE Clair-Matin 4, soit les lots 136/1774-3 (280/1000), respectivement 136/1774-4 (264/1000), appartenant en propriété individuelle au recourant. Enfin, la désaffectation et la rectification au Registre foncier des locaux du sous-sol ordonnées par l'autorité intimée concernent le lot 136/1774-1 (158/1000)

, également propriété individuelle du précité. Force est dès lors de constater que si le recourant n'est pas formellement le destinataire de la décision, les points encore litigieux au jour du présent arrêt ne concernent cependant plus que ses propres lots. En conséquence, le recourant est particulièrement touché par la décision et dénonce notamment l'existence d'un préjudice économique (coût de la mise en conformité et type d'affectation du sous-sol), de même qu'un préjudice esthétique (pose d'une plaque de plexiglas sur les garde-corps visible depuis l'intérieur et l'extérieur). En sa qualité de copropriétaire agissant en son nom propre pour ses propres lots, il dispose dès lors d'un intérêt digne de protection à la modification ou à l'annulation de la décision contestée, de sorte que la qualité pour recourir au sens de l'art. 75 al. 1 LPA-VD doit lui être reconnue.

E. 4

Se pose également la question de qualité pour recourir de Claude Favey et Jean-Bernard Pittet. En effet, Roland du Bois de Dunilac a produit, à défaut d'autorisation préalable de la PPE, "les procurations d'une partie des propriétaires de l'immeuble", soit précisément les deux copropriétaires (en propriété commune) du lot 133/1774-6 pour 13/1000 de la PPE, correspondant à un garage. Néanmoins, le recourant a précisé dans son courrier du 17 mars 2014, que " les deux éléments contestés [n'avaient] trait qu'à [s]es lots", ce que les parties ont implicitement confirmé lors de l'inspection locale du 10 novembre 2014 en indiquant que la question des places de parc "visiteurs" "n'[était] désormais plus litigieuse". En application des principes régissant la qualité pour recourir (consid. 3a ci-dessus), le sort de la cause n'aurait aucune influence, de nature juridique ou même de pur fait, sur la situation de Claude Favey et Jean-Bernard Pittet. En effet, l'admission du recours s'agissant des éléments encore litigieux, soit les garde-corps ainsi que les locaux du sous-sol, ne leur procurerait aucun avantage de quelque nature que ce soit, étant rappelé qu'ils ne sont que propriétaires d'un garage situé sur la PPE Clair-Matin 4. Faute d'intérêt digne de protection, la qualité pour recourir doit ainsi leur être déniée, entraînant l'irrecevabilité du recours à leur égard.

E. 5

Les autres conditions de recevabilité du recours de Roland du Bois de Dunilac étant satisfaites, en particulier les conditions formelles de l'art. 79 LPA-VD, il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 6

Il se déduit tout d'abord du pourvoi du recourant que ce dernier critique l'appréciation portée par l'autorité intimée sur la non-conformité des garde-corps des balcons situés au rez supérieur et aux combles de la PPE et que, subsidiairement, une dérogation à la norme SIA 358 dans sa version de 1996, aurait dû lui être accordée concernant les balustrades litigieuses.

E. 7

Avant d'aborder la question de la conformité et, cas échéant, celle d'une éventuelle dérogation à la norme SIA 358, il est nécessaire de déterminer si ladite norme est applicable en l'espèce et la version à laquelle il convient de se référer, savoir l'édition de 1996 ou de 2010. a) Concernant l'applicabilité de la norme SIA 358, il faut tout d'abord rappeler la teneur de l'art. 90 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) relatif aux normes de construction: "Art. 90 Normes de construction 1 Le règlement cantonal fixe les normes applicables aux différents genres de

constructions et de matériaux utilisés, en vue d'assurer la stabilité, la solidité et la salubrité des constructions et de garantir la sécurité des habitants et celle des ouvriers pendant l'exécution des travaux. Le droit fédéral est réservé. 2 Le règlement cantonal fixe également les normes en matière d'isolation phonique et thermique, de ventilation, d'éclairage et de chauffage des locaux. 3 Il est tenu compte des normes professionnelles en usage."

Contrairement à ce que cette disposition pourrait laisser supposer, la Cour de céans a jugé que son alinéa 3 n'est pas un renvoi en tant que tel, mais qu'il s'adresse au Conseil d'Etat, à charge pour lui de tenir compte des normes professionnelles en usage dans l'élaboration du règlement cantonal. Il a précisé en outre que ce n'est pas l'art. 20 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; RSV 700.11.1), lequel renvoie expressément aux normes de résistance de la SIA, qui constitue la disposition d'exécution de l'art. 90 LATC, mais bien l'art. 24 RLATC (AC.2010.0219 du 12 juin 2014 consid. 2). Or ce dernier dispose, à son alinéa 4, que " les ouvertures donnant sur le vide, telles que fenêtres, balcons, escaliers ou terrasses, doivent être pourvues d'une protection suffisante " ; il ne renvoie cependant ni aux normes professionnelles de manière générale, ni à la norme SIA 358. En définitive, faute pour la loi et le règlement de donner expressément force obligatoire à la norme SIA 358 en matière de garde-corps, on ne saurait conclure à l'application directe de ces règles professionnelles (AC.2010.0219 déjà cité, consid. 2). Quant au RCATC, il ne contient pas non plus de renvoi à la norme SIA 358. Dans le présent cas, l'application de la norme SIA 358 ne peut donc résulter ni de la LATC, ni du RLATC ni encore du RCATC. b) Néanmoins, il ne faut pas perdre de vue que le litige entre les parties est né à l'occasion d'une décision rendue dans le cadre de la délivrance d'un permis d'habiter. Les conditions de l'octroi d'un tel permis sont définies positivement à l'art. 128 al. 1 LATC, selon lequel il ne s'agit que de vérifier si l'autorisation de construire, dont le contenu dépend des plans mis à l'enquête (p. ex. AC.2011.0270 du 31 mai 2012) et des éventuelles conditions figurant dans le permis de construire, a été respectée (AC.2010.0219 du 12 juin 2012 consid. 4). Quant à l'art. 79 al. 1 RLATC, il précise que le permis d'habiter ou d'utiliser ne peut notamment être délivré que si les locaux satisfont aux conditions fixées par la loi et les règlements (let. a), si la construction est conforme aux plans approuvés et aux conditions posées dans le permis de construire (let. b) et que les travaux extérieurs et intérieurs sont suffisamment achevés pour assurer la sécurité et la santé des habitants ou des utilisateurs (let. c). c) En l'occurrence, l'autorité intimée a, le 24 juin 2002, délivré au recourant le permis de construire n o 5618, lequel réservait expressément les dispositions légales et réglementaires et imposait le respect des " Conditions particulières d'exécution " figurant dans un document annexe. Le chiffre 6.7 des conditions susmentionnées indiquait que " les ouvertures donnant sur le vide, telles que les fenêtres, balcons, escaliers ou terrasses, [devront] être pourvues d'une protection suffisante répondant aux prescriptions contenues dans la norme No 358 (balustrades, parapets et allèges, mains courantes), édition 1996, établie par la Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA) ". Sur ce fondement, le rapport du 7 avril 2005 de la commission a constaté que le permis d'habiter ne pourrait être délivré avant la mise en conformité des garde-corps litigieux ou l'obtention d'une dérogation à la norme SIA 358 de 1996. La validité de la condition accessoire 6.7 du permis de construire n'est – à juste titre s'agissant d'un permis entré en force et en l'absence d'un motif de nullité – remise en cause par aucune des parties. Au contraire, le recourant demande précisément à être mis au bénéfice d'une dérogation prévue par la norme SIA 358 dans sa version de 1996. Quant à l'autorité intimée, elle fonde sa décision sur ladite norme,

sans toutefois spécifier l'édition à laquelle elle se réfère. Or, s'il ressort du dossier que la municipalité a pu invoquer l'édition 2010 de la norme SIA 358 (en particulier dans le cadre de la procédure de mise en conformité concernant la PPE Clair-Matin 4A, ainsi que dans son mémoire de réponse du 13 mai 2014), il n'empêche que les divers courriers et mises en demeure adressés au recourant, bien que ne précisant pas la version de la norme SIA applicable, mentionnaient l'exécution des travaux " en conformité du permis de construire " (p. ex. rapport de visite du 27 septembre 2013; courrier du 11 septembre 2013; mise en demeure du 27 juillet 2012). À cela s'ajoute que lors de l'inspection locale du 10 novembre 2014, l'autorité intimée a rappelé par l'entremise de son représentant, que le permis de construire délivré au recourant se référait à la norme SIA 358 de 1996. Surtout, elle a précisé qu'il s'agissait d'un renvoi statique, avant de s'exprimer brièvement sur les conditions dérogatoires de la norme de 1996. Il s'ensuit que c'est donc bien à la norme SIA 358, dans sa version de 1996, que la municipalité entendait soumettre le recourant par sa décision du 24 janvier 2014. Partant, il convient d'entrer en matière sur le fond et d'examiner la conformité des garde-corps litigieux à l'aune de la norme SIA 358 de 1996.

E. 8

a) La norme SIA 358 de 1996 s'applique à la conception des garde-corps et allèges, ainsi que d'éléments similaires de protection contre la chute de personnes dans les constructions et leurs accès (ch. 0 11). La sécurité vis-à-vis d'un risque de chute est garantie lorsque, pour la situation de risque déterminante, ce risque est ramené à un niveau acceptable grâce à des dispositifs appropriés (ch. 1 12). Le degré de sécurité et les exigences fixés par la norme tiennent compte des situations de risque qui se déduisent d'une utilisation et d'un comportement normal, mais également des situations spécifiques de risque, soit en particulier le mauvais comportement d'enfants sans surveillance dans des habitations (ch. 1 32 et 1 33). Fondé sur ce qui précède, la norme définit les exigences relatives à la hauteur (ch. 3 1), la forme (ch. 3 2), la résistance (ch. 3 3) et les matériaux (ch. 3 4) admissibles pour l'élaboration de garde-corps. Au niveau de leur forme (ch. 3 2), les éléments de protection doivent empêcher les chutes à travers des balustrades, parapets ou autres éléments de protection similaires. Les exigences minimales sont la présence d'une traverse supérieure ainsi qu'une intermédiaire à mi-hauteur ou une distance de 30 cm entre les montants verticaux (ch. 3 21). Toutefois, dans les bâtiments et les installations où la situation de risque 1 est déterminante, par exemple en raison du " mauvais comportement d'enfants sans surveillance " dans les habitations (ch. 1 33), les exigences supplémentaires suivantes doivent être respectées (ch. 3 22): " [1] jusqu'à une hauteur de 0.75 m, les ouvertures dans les éléments de protection ne doivent pas permettre le passage d'une sphère de 0.12 m de diamètre [2] cette exigence s'applique également aux ouvertures entre l'élément de protection et les éléments adjacents, à l'exception de l'espace entre l'arête des marches et la balustrade [3] dans les escaliers, la distance entre l'arête des marches et la balustrade ne doit pas être supérieure à 0.05 m [4] l'escalade des éléments de protection doit être empêchée ou rendue difficile au moyen de mesure appropriées. " b) De son côté, le BPA a édité une brochure intitulée "Garde-corps", laquelle indique que "l'expérience montre que les mains courantes tournées vers l'intérieur n'offrent pas assez de sécurité car il est possible de les escalader". À son sens, l'objectif de sécurité n'est, par ce dispositif, pas atteint dans des bâtiments d'habitation. Allant plus loin que la norme SIA 358 sur ce point, le BPA recommande d'ailleurs que les traverses horizontales d'un garde-corps situées à moins de 75 cm du sol ne soient espacées que de trois centimètres au maximum, pour empêcher toute tentative d'escalade. Si cette recommandation ne contient pas formellement

de règle de droit, il convient toutefois de ne pas négliger son importance, étant rappelé que la sécurisation de l'habitat est précisément l'une des missions confiées au BPA. À ce propos et bien que ce soit dans le cadre de la responsabilité du propriétaire de l'ouvrage, le Tribunal fédéral a jugé que si les recommandations du BPA ne constituaient pas du droit positif, elles remplissaient néanmoins "une fonction de concrétisation importante compte tenu du contenu de l'obligation de l'exploitant de la piscine" (ATF 4A_359/2013 et 4A_421/2013 du 13 janvier 2014 consid. 3.4, résumé in JDC 2015, p. 329). Bien que cette brochure ait été éditée en 2012 et se réfère à la norme SIA 358 de 2010, il n'est pas interdit de s'en inspirer dans le cadre de l'application de la norme de 1996 au cas d'espèce. En effet, les exigences de forme (ch. 3 2) imposant que l'escalade soit empêchée ou rendue difficile (ch. 3 22) et dont le respect est précisément litigieux sont identiques dans les deux éditions (voir l'avant-propos de l'édition 2010 qui dresse la liste exhaustive des modifications intervenues). Il en découle que les appréciations du BPA concernant ces conditions de forme constituent, quelle que soit l'édition en cause, l'un des éléments de fait pertinents dans le cadre du présent litige et peuvent être prises en compte à ce titre. c) En l'occurrence, les garde-corps litigieux sont composés de trois traverses horizontales rigides complétées par quatre filières tendues horizontalement, le tout surmonté d'une main-courante positionnée en retrait. Faisant partie intégrante de locaux à usage d'habitation, elles sont soumises aux conditions relatives à une situation de risque 1 selon la norme SIA 358 de 1996 (éventuels mauvais comportement d'enfants sans surveillance). Cela implique, comme le rappelle à juste titre le recourant dans son écriture du 20 novembre 2014, que ces balustrades doivent respecter le ch. 3 21 de la norme, soit la présence d'une traverse à mi-hauteur, afin d'éviter une chute à travers l'élément de protection. Cependant, le recourant omet d'indiquer que, s'agissant de locaux d'habitation, les quatre conditions supplémentaires du ch. 3 22 reproduites ci-dessus sont de plus applicables. Il ressort de l'état de fait que la troisième condition relative aux escaliers n'est pas déterminante et que les première et deuxième conditions sont satisfaites – comme mentionné par l'autorité intimée dans sa demande d'avis de droit à la SIA du 20 décembre 2005. Seule demeure ainsi litigieuse la quatrième condition imposant que des mesures appropriées soient mises en œuvre pour empêcher ou du moins rendre difficile l'escalade des éléments de protection. De l'avis du recourant, les filières horizontales ne seraient pas de nature à favoriser l'escalade, puisque les enfants en bas âge ne les utiliseraient pas en raison de leur manque de stabilité. Il affirme au contraire que la main-courante déviée vers l'intérieur " garanti [rait] l'impossibilité d'escalade aux enfants en bas âge " (lettre du recourant du 20 novembre 2014), étant de plus précisé qu'aucune balustrade ne serait à même de résister à l'escalade d'enfants âgés de huit ans ou plus. Enfin, il précise que " le problème des garde-corps [serait] une question de principe, sur laquelle ni la SIA, ni le BPA, ni l'ECA ne [se seraient] prononcé [s] ". De son côté, l'autorité intimée considère que cet aménagement ne constitue pas une mesure appropriée au sens de la norme SIA et en déduit la non-conformité des garde-corps. Appelée à se prononcer sur ce point, la SIA qui n'a pas voulu, sur le fondement de deux photographies, donner de réponse définitive concernant la conformité des garde-corps litigieux, a toutefois expressément indiqué que la seule présence d'une main-courante légèrement en retrait n'empêchait " très probablement " pas le risque de chute en cas d'escalade. La brochure du BPA abonde en ce sens, puisqu'elle indique que la pratique a montré l'insuffisance de cette mesure pour prévenir les risques d'escalade et de chute. d) L'examen des croquis des garde-corps de 2004 (lettre M ci-dessus) et des photographies versées au dossier (lettre F ci-dessus) révèle clairement que l'escalade des balustrades du recourant reste aisée, malgré

le respect de la distance maximale de 12 cm (ch. 3 21) entre les différents éléments du garde-corps, en raison de l'espacement important existant entre les traverses rigides et les filières horizontales. C'est également ce qui est ressorti de l'examen de visu des garde-corps lors de l'inspection locale. Enfin, les travaux du BPA confortent cette appréciation, puisqu'ils recommandent d'espacer les traverses horizontales situées à moins de 75 cm de hauteur, de 3 cm au maximum, afin de prévenir au mieux le risque d'escalade et de chute, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Il en découle que l'escalade des garde-corps litigieux ne peut être considérée comme empêchée ou même rendue difficile par des mesures appropriées au sens du ch. 3 21 de la norme SIA, ce qui constitue pourtant une condition essentielle pour des locaux d'habitation. e) Par ailleurs, le seul dispositif dont se prévaut le recourant, à savoir l'aménagement en retrait de la main-courante, a été considéré par la SIA dans son courriel du 14 mars 2006, ainsi que par le BPA dans ses recommandations comme insuffisant à garantir la sécurité dans des locaux d'habitation. Le recourant s'est limité à avancer que cette mesure serait suffisante, sans toutefois fournir des explications circonstanciées à ce sujet, de nature à emporter une conviction contraire à l'avis exprimé par l'autorité intimée et conforté par la SIA et le BPA, organismes tous deux en charge de la sécurisation de l'habitat. En conséquence, c'est à bon droit que la municipalité a considéré que les garde-corps litigieux n'étaient pas conformes à la norme SIA 358 de 1996 (ch. 3 22, 4 e condition).

E. 9

Partant, il convient d'examiner si, comme le soutient le recourant, une dérogation pouvait lui être accordée. a) Les dérogations à la norme SIA 358 de 1996 sont prévues au ch. 0 3 intitulé "Exceptions", dont la teneur est la suivante: " 0 31 Des dérogations par rapport aux dispositions de la présente norme sont admises dans les cas suivants: - dans un bâtiment d'habitation utilisé par le propriétaire lui-même - lors de la transformation de constructions existantes dans lesquelles les éléments de protection disponibles garantissent la sécurité et où la transformation ne crée aucun nouveau risque de danger - lorsqu'il est prouvé que l'objectif de protection est atteint grâce à d'autres mesures. 0 32 Des dérogations par rapport aux dispositions de cette norme selon chiffre 0 31 ne sont admises qu'avec l'accord explicite du propriétaire de l'ouvrage. " b) En l'espèce, il n'est pas contesté que le recourant n'est pas lui-même utilisateur – et ne l'a jamais été – des habitations où sont situés les garde-corps litigieux et qu'il s'agit en outre d'une nouvelle construction. En conséquence, le recourant ne pouvait être mis au bénéfice d'une dérogation à l'un ou l'autre de ces titres. c) Reste dès lors à examiner si l'objectif de protection est atteint grâce à d'autres mesures, ce qui pourrait justifier l'octroi d'une dérogation. Selon les propres mots du recourant, " seule la main-courante déviée sur l'intérieur garanti [sic] l'impossibilité d'escalade aux enfants en bas âge ". Il s'agit de l'unique " autre mesure " dont il se prévaut pour fonder sa demande de dérogation. Or il a été expliqué ci-dessus (consid. 8) que cette seule mesure n'offrait pas le degré de sécurité requis par la norme SIA 358 quant à la forme des garde-corps. Il s'ensuit qu'elle ne peut pas non plus être considérée comme une " autre mesure " garantissant l'objectif de la norme SIA et justifiant une dérogation au sens du ch. 0 31. d) Par surabondance, on relèvera que, selon ses propres déclarations, l'autorité intimée aurait cessé d'accorder des dérogations concernant la conformité des garde-corps avant même la nouvelle mouture de la norme SIA 358 de 2010, dont le principal objectif était précisément de mieux définir et restreindre les possibilités de dérogation. Rien ne permettant de mettre cette affirmation en doute, le recourant ne saurait se prévaloir, comme il tente de le faire, de l'existence de garde-corps ne respectant pas la norme SIA 358 sur le territoire de la

commune – et encore moins de ceux situés sur les territoires d'autres communes ne ressortissant pas de la compétence de l'autorité intimée – pour justifier l'octroi d'une dérogation dont il ne remplit pas les conditions. Au demeurant, la présence de garde-corps non conformes sur le territoire communal n'est pas surprenante, puisqu'il n'existe en particulier pas d'obligation d'adaptation systématique des constructions antérieures à la norme SIA 358 (ATF 6B_234/2014 du 19 juin 2014 consid. 3.6), que de plus les garde-corps, même réalisés sous l'empire de la norme SIA 358, n'y sont pas nécessairement soumis (cf . Champ d'application de la norme, ch. 0) et que le degré de sécurité et donc les exigences en découlant varient selon l'utilisation et la destination des locaux en question (ch. 1 2 et 1 3). Enfin, il va de soi que certains propriétaires bénéficient aujourd'hui de dérogations à la norme obtenues à l'époque où l'autorité intimée les accordait encore. e) Dans ces conditions, l'autorité intimée était pleinement fondée à refuser les dérogations demandées par le recourant et le premier moyen tiré de la mauvaise application de la norme SIA 358 de 1996 doit être rejeté.

E. 10

Le second grief du recourant porte sur la désaffectation des locaux du sous-sol et l'ordre de rectification au Registre foncier décidés par l'autorité intimée. Il allègue à cet égard que le sous-sol litigieux remplirait les conditions de l'art. 37 al. 2 RCATC et requiert la Cour de céans de confirmer que l'usage desdits locaux serait réglementaire. a) S'agissant du nombre de niveaux et les sous-sols admissibles, les articles du RCATC du " Titre 2 – Domaine bâti: règles générales " disposent ce qui suit: " Article 20 – Nombre de niveaux et rez-de-chaussée 1 Le nombre de niveaux maximum est déterminé par les dispositions particulières applicables à chaque zone. 2 Est considéré comme rez-de-chaussée le premier niveau dont la surélévation par rapport au niveau moyen du terrain naturel, calculée conformément à l'article 19, n'excède pas 1.50 m. [...] Article 21 – Sous-sol 1 Le sous-sol ne compte pas comme niveau et n'est pas habitable. Il peut toutefois comporter des locaux ou des espaces destinés à une occupation non sédentaire en relation avec l'affectation du bâtiment principal (carnotsets, salles de jeux, ateliers, piscines, saunas, réfectoires, salles de conférence, locaux d'exposition, etc.). 2 L'article 37 alinéa 2 est réservé. " Ce sont ensuite les dispositions du " Titre 3 – Domaine bâti: règles particulières " qui fixent les conditions précises applicables dans la zone de villas. " Article 38 – Destination 1 Cette zone est réservée à la construction de villas exclusivement. 2 On entend par villa toute construction destinée à l'habitation, abritant au maximum trois logements superposés ou juxtaposés. Article 39 – Hauteur et nombre de niveaux 1 Le nombre de niveaux est limité à 3, soit rez-de-chaussée, un étage et combles. 2 [...] 3 L'article 37 alinéas 2 et 3 est applicable. " Enfin, la teneur de l'art. 37 al. 2 RCATC est la suivante: " 2 Sur les terrains en forte pente, mais à l'exclusion de ceux orientés au Nord, la création d'un seul niveau partiellement habitable au-dessous du rez-de-chaussée est autorisée si les conditions suivantes sont remplies: a. la façade aval doit être dégagée du terrain naturel moyen, jusqu'au plancher du sous-sol; b. la surface habitable brute ne peut excéder 50% de la surface bâtie. " b) En réservant aux art. 21 al. 2 et 39 al. 3 RCATC l'application de l'art. 37 al. 2 RCATC relatif à la création d'un niveau partiellement habitable sous le rez-de-chaussée, le règlement a permis une augmentation de la surface habitable dans la zone de villas, tout en conservant la hauteur maximale, ainsi que le nombre de niveaux sur rez-de-chaussée admissibles. Par ce biais, le législateur communal n'a cependant pas entendu déroger au nombre de logements maximum admissibles dans la zone de villas de l'art. 38 al. 2 RCATC. Il ressort ainsi de la systématique de la loi que si l'art. 37 al. 2 RCATC permet effectivement

d'augmenter la surface habitable, il ne saurait en aucun cas justifier l'existence d'un quatrième logement dans la zone de villas en violation de l'art. 38 al. 2 RCATC. c) En l'espèce, la qualification de "sous-sol" des locaux litigieux, de même que l'implantation de la construction dans la zone de villas sont admises par les parties. Le permis de construire délivré au recourant mentionnait dans les " Conditions particulières d'exécution ", que celui-ci était autorisé à " consacrer une partie du premier niveau inférieur de ses bâtiments à l'aménagement de locaux communautaires (vestiaires, jeux, douche-wc) à titre de dépendance des autres étages exclusivement " (ch.

E. 11

En dernier lieu, le recourant se plaint d'une inégalité de traitement en relation avec une construction, également colloquée par le plan général d'affectation en zone de villas, qui comporterait un niveau supplémentaire non réglementaire et un sous-sol considéré comme 100% habitable, sans qu'il ne soit lié à l'un des autres logements, tant sur le plan juridique que factuel. a) De jurisprudence constante, le principe de la légalité de l'activité administrative prévaut en principe sur celui de l'égalité de traitement. En conséquence, le justiciable ne peut généralement pas se prétendre victime d'une inégalité devant la loi lorsque celle-ci est correctement appliquée à son cas, alors qu'elle aurait été fausement, voire pas appliquée du tout, dans d'autres cas. Cela présuppose cependant, de la part de l'autorité dont la décision est attaquée, la volonté d'appliquer correctement à l'avenir les dispositions légales en question. Le citoyen ne peut prétendre à l'égalité dans l'illégalité que s'il y a lieu de prévoir que l'administration persévérera dans l'inobservation de la loi. Il faut encore que l'autorité n'ait pas respecté la loi selon une pratique constante, et non pas dans un ou quelques cas isolés, et qu'aucun intérêt public ou privé prépondérant n'impose de donner la préférence au respect de la légalité (ATF 139 II 49 consid. 7.1 et les références citées; ATF 132 II 485 consid. 8.6; 127 I 1 consid. 3a; AC.2014.0208 du 9 février 2015 consid. 5a). b) En l'occurrence, il ressort du dossier que les conditions jurisprudentielles rappelées ci-dessus ne sont pas réunies. En premier lieu, le recourant se réfère à une seule construction précise, soit un cas isolé, sans démontrer qu'il s'agirait d'une pratique constante de l'autorité intimée. En second lieu, il n'est pas établi que l'immeuble auquel se réfère le recourant se trouve dans une situation illicite, ce que l'autorité intimée conteste précisément. Quoi qu'il en soit, ce second point peu demeurer indécis, étant entendu que la municipalité a clairement manifesté sa volonté de faire une correcte application de son règlement communal et exprimé son refus de tolérer quatre logements dans la zone villas qui ne peut en accueillir que trois. Ainsi, même à supposer que ladite construction ait effectivement bénéficié d'une application erronée du règlement, le recourant ne saurait exciper de cette constatation un quelconque droit au maintien du logement supplémentaire illicite dans l'immeuble lui appartenant. c) En conséquence, le second moyen doit également être écarté.

E. 12

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté et la décision attaquée, confirmée. Succombant, le recourant supportera les frais de justice et versera des dépens en faveur de l'autorité intimée, qui obtient gain de cause en ayant procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD).