

VD_OMNI AC.2014.0407 vom 20. August 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-08-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0407

FR: VD_OMNI AC.2014.0407 du 20 août 2015

IT: VD_OMNI AC.2014.0407 del 20 agosto 2015

Regeste

Excel Voyages SA/Municipalité d'Ollon | Décision municipale ordonnant l'enlèvement des lits et le démontage de la cuisine installés dans un local commercial insalubre et suspecté d'être habité. Pas de violation du droit d'être entendu de la propriétaire recourante, que ce soit sous l'angle de la motivation de la décision entreprise, de l'accès au dossier ou de la participation à l'administration des preuves. Sur le fond, la municipalité n'a pas constaté les faits de manière inexacte en considérant le local litigieux comme habité, sur la base des photographies produites. La recourante ne peut pas se prévaloir d'un droit acquis et ne prétend pas que les conditions de salubrité seraient respectées. Enfin, les mesures ordonnées sont proportionnées aux circonstances. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

Le recours, déposé dans le délai légal de trente jours (cf. art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]) par la destinataire de la décision qui peut se prévaloir d'un intérêt digne de protection à son annulation ou sa modification (cf. art. 75 let. a LPA-VD), et qui respecte les autres conditions formelles (cf. art. 79 LPA-VD), est recevable. Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Est litigieuse la question de savoir si l'autorité intimée était fondée à ordonner l'enlèvement des lits et le démontage de la cuisine installés dans le local commercial dont la société recourante est propriétaire.

E. 3

La recourante invoque au premier chef une violation de son droit d'être entendue, en ce sens que l'autorité intimée aurait rendu une décision insuffisamment motivée, tardé à produire intégralement son dossier et procédé à une inspection locale à son insu. a) Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de caractère formel, dont la violation doit entraîner l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 122 II 464 consid. 4a). Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit de toute partie de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur leur résultat lorsque ceci est de nature à influencer sur la décision à rendre (cf. ATF 137 IV 33 consid. 9.2). Le droit de consulter le dossier s'étend à toutes les pièces décisives et garantit que les parties puissent prendre connaissance des éléments

fondant la décision et s'exprimer à leur sujet (cf. ATF 132 II 485 consid. 3.2). Le droit d'être entendu comprend également le devoir, pour l'autorité, de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, l'autorité doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (cf. ATF 138 IV 81 consid. 2.2). La motivation peut être implicite et résulter des différents considérants de la décision (cf. TF 1B_176/2015 du 2 juin 2015 consid. 3.1 et les références). Le droit à la motivation d'une décision est également prévu par l'art. 42 al. 1 let. c LPA-VD. Selon la jurisprudence, une violation du droit d'être entendu est considérée comme réparée lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen. Toutefois, la réparation de la violation du droit d'être entendu doit rester l'exception et n'est admissible que dans l'hypothèse d'une atteinte qui n'est pas particulièrement grave aux droits procéduraux de la partie lésée. Si par contre l'atteinte est importante, il n'est en règle générale pas possible de remédier à la violation. Cela étant, une réparation de la violation du droit d'être entendu peut également se justifier, même en présence d'un vice grave, lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure (cf. ATF 137 I 195 consid. 2.3; TF 2C_980/2013 et 2C_981/2013 du 21 juillet 2014 consid. 4.3 et les références). b) Dans le cas d'espèce, c'est en vain que la recourante soutient que la décision dont est recours serait lapidaire et "sans aucune explication". En effet, dite décision indique de manière suffisamment claire la raison pour laquelle les mesures litigieuses ont été ordonnées, savoir le fait que le local concerné ne remplirait pas les conditions de l'art. 28 RLATC pour être habitable. Elle fait en outre référence à la deuxième inspection locale du 30 octobre 2014, à laquelle la recourante avait participé et dont elle connaissait donc les tenants et aboutissants. Partant, l'intéressée disposait des éléments nécessaires à comprendre le fondement de la décision entreprise et à l'attaquer utilement, ce qu'elle a d'ailleurs fait. Cela étant, la recourante est malvenue d'alléguer que la municipalité serait à tard pour invoquer dans sa réponse l'art. 93 LATC, qui ne figurait pas dans la décision querellée, alors même que cette disposition lui avait été opposée dans la mise en demeure du 2 octobre 2014 et qu'elle figure de surcroît dans l'argumentation du recours. c) S'agissant du grief relatif à la production du dossier, il est vrai que l'autorité intimée n'a pas transmis d'emblée l'intégralité des pièces en sa possession au tribunal, contrairement à l'injonction de ce dernier, puisque deux nouvelles photographies ont encore été produites à l'appui de la duplique. Cette irrégularité ne tire toutefois pas à conséquence, puisque les images en question n'apportent pas d'éléments nouveaux par rapport aux anciennes et que la recourante a pu s'exprimer sur leur contenu. Une éventuelle violation de son droit d'être entendue par la municipalité devrait par conséquent être considérée comme réparée devant l'autorité de céans. d) En dernier lieu, la recourante accuse l'autorité intimée d'avoir procédé à sa première inspection locale du 25 septembre 2014 sans l'en avoir avisée au préalable, en violation de l'art. 93 al. 1 LATC. Selon cette disposition, la municipalité fait procéder à des inspections des bâtiments chaque fois qu'elle le juge nécessaire, ainsi que sur la demande motivée des propriétaires, des locataires ou des médecins notamment; le propriétaire et les personnes qui ont requis l'inspection en sont avisés. Le règlement communal peut prescrire des inspections périodiques. L'art. 34 LPA-VD prévoit pour sa part que les parties participent à l'administration des preuves (al. 1) et qu'elles peuvent notamment, à ce titre, assister aux inspections locales et s'exprimer sur le résultat de

l'administration des preuves (al. 2 let. c et e). L'accusation de la recourante est cependant démentie par l'autorité intimée, laquelle affirme avoir effectué sa première visite en présence de la gérance de la société. Compte tenu des déclarations contradictoires des parties et à défaut d'autres éléments probants au dossier sur ce point, l'existence d'une éventuelle violation, par la municipalité, du droit de la propriétaire de participer à l'administration des preuves n'est donc pas établie à satisfaction. Quoi qu'il en soit, il est constant que la recourante était présente ou à tout le moins représentée lors des deux inspections locales subséquentes, dont celle du 30 octobre 2014, antérieure à la décision attaquée, de sorte qu'elle a eu loisir de faire valoir ses arguments en temps utile. Au demeurant, une annulation de dite décision et un renvoi de la cause à l'autorité intimée pour ce seul motif, comme le souhaiterait l'intéressée, contreviendrait au principe de l'économie de la procédure. Partant, les griefs d'ordre formel doivent être écartés.

E. 4

Sur le fond, la recourante conteste les mesures ordonnées par l'autorité intimée. a) Selon l'art. 93 al. 2 LATC, lorsqu'un bâtiment est reconnu insalubre ou dangereux et que le propriétaire ne prend aucune mesure pour y remédier dans le délai qui lui est imparti, la municipalité en ordonne l'évacuation et retire le permis d'habiter. L'art. 28 al. 1 RLATC, relatif à la salubrité des constructions, prévoit quant à lui que tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire est aéré naturellement et éclairé par une ou plusieurs baies représentant une surface qui n'est pas inférieure au 1/8 e de la superficie du plancher et de 1 m² au minimum. Cette proportion peut être réduite au 1/15 e de la surface du plancher et à 0,80 m² au minimum pour les lucarnes et les tabatières. Si les contraintes de l'état existant l'imposent, des dérogations peuvent être admises pour les fenêtres, les lucarnes et les tabatières. b) La recourante soutient que l'autorité intimée aurait constaté les faits de manière inexacte, en considérant le local litigieux comme habité, et allègue que rien n'interdit à sa connaissance d'installer une cuisine ou de stocker des objets dans un local commercial. Cette assertion frise la témérité. En effet, les diverses photographies au dossier, que la recourante ne remet pas en cause, ne laissent planer aucun doute sur l'utilisation du local en question à des fins d'habitation (lits équipés mais défaits, appareils de fitness, réfrigérateur, micro-ondes, effets personnels épars notamment). Aussi, le seul fait d'avoir empilé les matelas dans un coin ne suffit assurément pas à en tirer une conclusion différente. La directrice de la société recourante aurait d'ailleurs elle-même reconnu, aux termes du rapport établi lors de la troisième inspection locale du 4 décembre 2014, que quelqu'un avait déjà dormi dans ledit local quelques semaines auparavant. c) La recourante se prévaut d'un droit acquis, arguant qu'elle a acheté le local en l'état il y a près de vingt ans et que la municipalité ne s'est jamais manifestée jusqu'à présent. Sous le vocable de "droit acquis", il faut comprendre un certain nombre de prétentions patrimoniales des individus contre l'Etat caractérisées par une stabilité juridique particulière. Les droits acquis se composent, d'une part, de droits immémoriaux, souvent qualifiés d'intangibles et cédés à l'époque à leur titulaire comme tout autre droit de nature privée (droits d'utilisation accrue du domaine public ou d'une régale; droits de taverne), d'autre part, de droits découlant d'un accord passé avec l'Etat et corollaires d'une obligation de prestation librement consentie par l'individu (droits découlant d'une concession, droits patrimoniaux des fonctionnaires, etc.). Suivant que la relation entre l'Etat et le citoyen à propos de laquelle est invoqué le droit acquis est dominée par un aspect réel ou par une relation de confiance, la protection primaire du droit se rattacherait à la garantie de la propriété ou au principe de la confiance (cf. notamment ATF 128 II 112 consid. 10; ATF 118 Ia 245 consid. 5). Les conditions de la

reconnaissance d'un droit acquis sont strictes: le droit acquis doit en tout cas se fonder sur un titre juridique, qui peut être la loi elle-même, un acte administratif, un contrat de droit administratif ou une certaine assurance donnée par l'administration (CDAP GE.2013.0105 du 4 novembre 2014 consid. 10b/aa; CDAP AC.2005.0137 du 20 décembre 2006 et les références). En l'occurrence, la recourante ne peut pas se prévaloir d'un titre juridique ou d'un lien particulier avec l'Etat qui imposerait à l'autorité intimée de renoncer aux mesures ordonnées. En particulier, rien n'indique que la municipalité aurait toléré l'occupation du local à des fins d'habitation pendant ces vingt dernières années, ni qu'elle aurait donné quelque assurance à la recourante dans ce sens, sur lesquelles elle serait revenue par la suite. Il résulte bien plutôt du dossier que la problématique actuelle était inconnue de l'autorité intimée jusqu'à ce qu'elle soit saisie d'une dénonciation, le 30 juin 2014. Partant, il ne saurait être fait grief à la municipalité d'avoir tardé à réagir ou d'avoir adopté un comportement contradictoire. Enfin, la recourante ne saurait davantage opposer à l'autorité le contrat de droit privé conclu à l'époque avec l'ancien propriétaire du local. d) Pour le surplus, la recourante ne prétend pas que les conditions de salubrité posées à l'art. 28 al. 1 RLATC seraient respectées. Enfin, le fait que la municipalité ait déjà été opposée à la directrice de la société recourante dans une précédente procédure judiciaire (cf. AC.2014.0192) ne suffit assurément pas à en déduire que l'autorité ferait preuve d'acharnement ou d'arbitraire à son égard. Mal fondés, ces différents moyens doivent donc être rejetés.

E. 5

La recourante tient enfin les mesures ordonnées pour disproportionnées. a) Le principe de la proportionnalité, ancré à l'art. 5 al. 2 Cst., exige qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés (règle de l'aptitude) et que ceux-ci ne puissent être atteints par une mesure moins incisive (règle de la nécessité); en outre, il interdit toute limitation allant au-delà du but visé et exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts; cf. ATF 136 I 87 consid. 3.2, JT 2010 I 367; TF 1C_263/2013 du 14 mai 2013 consid. 3.1; cf. également TF 2D_16/2012 du 18 juillet 2012 consid. 5.1). b) En l'espèce, la recourante considère que le fait d'exiger le démontage de la cuisine, qui existe depuis une vingtaine d'années, dans un délai d'un mois est disproportionné. Toutefois, comme le relève justement l'autorité intimée, l'art. 93 al. 2 LATC permet à la municipalité d'ordonner l'évacuation d'un bâtiment insalubre et de retirer le permis d'habiter. Par ailleurs, la recourante a déjà démontré, en se limitant à empiler les matelas sur un lit, que le simple enlèvement de ces derniers ne suffira manifestement pas à éviter que le local en cause soit de nouveau habité à l'avenir. En exigeant la suppression des lits et le démontage de la cuisine, la décision attaquée porte donc une moindre atteinte aux intérêts de la recourante, tout en étant propre à atteindre le but visé, savoir rendre le local inhabitable. Enfin, quoique relativement bref, le délai d'un mois imparti à l'intéressée pour s'exécuter paraît suffisant pour procéder aux mesures prescrites. Le moyen tiré de la violation du principe de la proportionnalité est donc également infondé.

E. 6

Au vu de ce qui précède, la décision attaquée, qui ne procède ni d'une violation du droit ni d'un abus du pouvoir d'appréciation, ne prête pas le flanc à la critique.

E. 7

Le dossier de la cause étant suffisamment complet pour permettre à la Cour de céans de statuer en toute connaissance de cause, les mesures d'instruction requises par la recourante ne se justifient pas. Il n'en résulte pas de violation du droit d'être entendu de cette dernière (cf. TF 2C_5/2014 du 30 juin 2014 consid. 2.2 et les références).

E. 8

En définitive, le recours, mal fondé, doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Vu l'issue du pourvoi, la municipalité est chargée de fixer à la recourante un nouveau délai pour se conformer aux mesures ordonnées et de veiller à l'exécution de sa décision. La recourante, qui succombe, supportera les frais de justice (cf. art. 49 al. 1 LPA-VD), ainsi qu'une indemnité de dépens en faveur de la municipalité, qui a procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (cf. art. 55 LPA-VD).

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