

# VD\_OMNI AC.2015.0237 vom 8. Dezember 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-12-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2015.0237](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2015.0237)

FR: VD\_OMNI AC.2015.0237 du 8 décembre 2016

IT: VD\_OMNI AC.2015.0237 del 8 dicembre 2016

## Regeste

A. \_\_\_\_\_ c/Département du territoire et de l'environnement (DTE), Municipalité de Cronay | Ordre de démolition. Les fenêtres en façade pignon sud contribuent à donner visuellement l'impression qu'on est en présence d'un bâtiment d'habitation. La paroi litigieuse contribue également à donner au bâtiment un aspect qui s'éloigne de celui d'une dépendance rurale. Le maintien de ces éléments irait clairement à l'encontre du but visé par les règles de la zone agricole. Il n'y a pas non plus lieu d'autoriser le maintien du bac de douche aménagé dans le studio au premier étage du bâtiment dans le but que ce studio puisse servir à un ouvrier agricole, dès lors qu'il n'y a plus d'ouvrier agricole sur le domaine depuis de nombreuses années. L'ordre de remise en état formulé par l'autorité intimée est conforme au principe de proportionnalité et est confirmé.

## 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. Le recourant dispose de la qualité pour recourir au sens de l'art. 75 LPA-VD. Le recours satisfait par ailleurs aux conditions formelles énoncées par l'art. 79 LPA-VD. Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le fond.

### E. 2

Le droit d'être entendu 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) comprend le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise au détriment d'une partie (ATF 137 IV 33 consid. 9.2 pp. 48/49; 136 I 265 consid. 3.2 p. 272; 136 V 351 consid. 4.4 p. 356, et les arrêts cités). Le droit de s'exprimer sur les points pertinents implique la possibilité de prendre position, avant la décision, sur tous les éléments de fait et de droit qui peuvent l'influencer (Aubert/Mahon, Petit Commentaire de la Constitution fédérale de la Confédération suisse, Zurich/Bâle/Genève 2003, n° 6 ad art. 29 Cst., pp 267 s.). Le droit d'être entendu poursuit dès lors une double fonction. Il est d'une part un moyen d'instruire qui, à ce titre, sert à l'établissement des faits. Il constitue, d'autre part, un droit, indissociable de la personnalité, permettant aux particuliers de participer à la prise des décisions qui les touchent dans leur situation juridique (v. Auer/Malinverni/ Hottelier, Droit constitutionnel suisse, vol. II, 2 e éd, Berne 2006, p. 602 n° 1306; FF 1997 I 183 ss; arrêts AC.2010.0156 du 28 avril 2011; GE.2006.0004 du 6 juillet 2006). Le recourant estime que son droit d'être entendu a été violé par le fait que le projet de décision du 31 octobre 2014 spécifiait que la question de la charge foncière était réservée et ferait l'objet d'une décision séparée. Il aurait ainsi été incité à ne pas prendre position sur cette question et aurait manqué l'occasion de se déterminer. Cet argument n'est pas fondé. En effet, le projet de décision exposait déjà clairement l'avis

de l'autorité intimée et les raisons pour lesquelles elle estimait que les engagements liés à la charge foncière n'avaient pas été respectés, tant dans la partie droit que dans le dispositif; seule la question du paiement était réservée. En outre, cet élément avait déjà été soulevé lors de l'entretien 11 décembre 2013 entre le recourant et les représentants de l'autorité intimée. Vu ce qui précède, le grief de violation du droit d'être entendu soulevé par le recourant doit être rejeté.

### **E. 3**

La charge foncière de droit public n'est pas rachetable, mais se prescrit aux mêmes conditions qu'une hypothèque légale.

### **E. 4**

En l'espèce, il se pose en premier lieu la question de la validité de la charge foncière telle qu'elle a été constituée. En effet, selon la jurisprudence précitée, la charge foncière prévue par l'art. 81 LATC ne peut pas être assortie de conditions qui concerneraient d'autres bâtiments que le bâtiment pour lequel une autorisation est délivrée. En d'autres termes, il n'est pas possible de constituer une charge foncière commune pour deux bâtiments distincts faisant l'objet de procédures d'autorisation distinctes et il n'est pas non plus possible de constituer une charge qui grève l'ensemble des bâtiments d'une parcelle lorsqu'un seul des bâtiments est concerné par la procédure d'autorisation. Une interprétation très formaliste de l'art. 81 LATC s'impose au vu des conséquences extrêmement lourdes liées à la violation d'une charge foncière. En l'occurrence, il en résulte que la charge foncière constituée en 1998 pouvait être assortie uniquement de conditions concernant la bergerie à construire sur la parcelle n° 256 et que le complément de charge constitué en 2006, mais imposé en 2000 en rapport avec une demande de permis de construire, ne pouvait concerner que le bâtiment pour lequel des travaux étaient envisagés en 2000, soit le bâtiment n° 158 sur la parcelle n° 250. La charge constituée en 2006 ne pouvait donc pas venir compléter la charge de 1998 mais aurait dû être constituée de façon indépendante. En outre, la charge constituée en 2006 ne pouvait se rapporter qu'au bâtiment n° 158. Certes, l'obligation de constituer une charge grevant la parcelle n° 250 ainsi que les bâtiments qu'elle supporte et l'obligation de concevoir cette charge comme une extension du gage grevant la parcelle n° 256 du cadastre de la commune de Cronay n'ont pas été contestées en 2000. Le tribunal, qui applique le droit d'office, peut néanmoins se saisir de cette question à titre préjudiciel. Comme cela a été dit ci-dessus, l'interprétation très formaliste de l'art. 81 LATC s'impose au vu des conséquences extrêmement lourdes liées à la violation d'une charge foncière. Dans ces circonstances, le tribunal ne peut que constater l'inapplicabilité de la charge en tant qu'elle concernerait le bâtiment n° 157. En outre, dès lors que tous les travaux concernant le bâtiment n° 158 ont été régularisés, il n'y a pas non plus lieu de considérer à cet égard que le recourant a violé une charge foncière qui s'imposait à lui. Il convient dès lors d'annuler la décision attaquée en tant qu'elle constate une violation de la charge foncière instrumentée en 2006.

### **E. 5**

a) En vertu de l'art. 105 al. 1 LATC, la Municipalité, à son défaut le département compétent, est en droit de faire suspendre et, le cas échéant, supprimer ou modifier, aux frais du propriétaire, tous travaux qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales et réglementaires. Contrairement à ce que sa formulation peut laisser entendre, cette disposition n'accorde pas une latitude de jugement ou un pouvoir d'appréciation à l'autorité

compétente, mais lui impose une obligation quand les conditions en sont remplies. Par démolition, il faut entendre non seulement la démolition proprement dite de travaux effectués sans droit, mais aussi la remise en état des lieux. 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 (arrêts AC.2011.0066 du 17 décembre 2013 consid. 17a et les références; AC.2012.0130 du 13 décembre 2012 consid. 9a, AC.2011.0228 du 23 août 2012 consid. 4a, AC.2012.0034 du 25 juin 2012 consid. 3a). L'ordre de démolir doit encore respecter le principe de proportionnalité. Un tel ordre de démolir une construction ou un ouvrage édifiés sans permis et pour lequel une autorisation ne pouvait être accordée n'est en principe pas contraire à ce principe. Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce qu'elle se préoccupe davantage de rétablir une situation conforme au droit que d'éviter les inconvénients qui en découlent pour lui (ATF 123 II 248 consid. 4a; ATF 111 Ib 213 consid. 6 et les références). Les mesures de remise en état doivent toutefois être strictement limitées à ce qui est nécessaire pour atteindre le but recherché. L'autorité doit en effet renoncer à de telles mesures 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 qui aurait changé dans l'intervalle (ATF 136 II 359 consid. 7.1; ATF 123 II 248 consid. 4b; arrêts AC.2013.0446 du 15 avril 2014 consid. 3b; AC.2011.0066 précité consid. 17a, AC.2012.0048 du 7 février 2013 consid. 2a; AC.2012.0130 précité consid. 9a; AC.2011.0228 précité consid. 4a). b) En rapport avec la décision attaquée et les mesures de remise en état préconisées, le recourant formule deux conclusions. Il demande en premier lieu que la paroi en bois en façade est ainsi que les deux fenêtres en façade pignon sud puissent être maintenues. Cette demande ne peut pas être acceptée. Tout d'abord, d'un point de vue pratique, il n'est pas contestable qu'une paroi, qui ferme un local, permet de faire de ce local un tout autre usage que si ce local était ouvert, en particulier de l'utiliser comme dépôt. Or si un dépôt peut éventuellement être autorisé, en particulier s'il a un usage lié à l'exploitation agricole, il convient d'entamer la procédure d'autorisation idoine qui implique notamment un préavis du service de l'agriculture et il ne revient pas au tribunal de céans, autorité de recours, d'autoriser un local de ce genre. D'un point de vue pratique toujours, l'existence de fenêtres est de nature à permettre l'habitabilité d'un local qui n'est en aucune manière censé être habitable. Lors de la vision locale, il a pu en outre être constaté que les fenêtres en façade pignon sud contribuent à donner visuellement l'impression qu'on est en présence d'un bâtiment habitation, ce qui n'est pas admissible. La paroi litigieuse contribue également à donner un aspect au bâtiment n° 157 qui s'éloigne de celui d'une dépendance rurale, ceci étant clairement visible depuis la route. Ces divers éléments démontrent que le maintien de la paroi en bois en façade est ainsi que des deux fenêtres en façade pignon sud vont clairement à l'encontre du but visé visé par les règles de la zone agricole. La violation de ces règles ne pouvant pas être considérée comme mineure, il n'y a pas lieu de s'écarter dans le

cas d'espèce du principe selon lequel celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce qu'elle se préoccupe davantage de rétablir une situation conforme au droit que d'éviter les inconvénients qui en découlent pour lui. Le recourant demande en second lieu que le bac de douche aménagé dans le studio au premier étage du bâtiment ECA n° 157 puisse être maintenu, en particulier dans l'hypothèse que ce studio puisse servir à un ouvrier agricole. Dès lors qu'il est apparu qu'il n'y avait plus d'ouvrier agricole sur le domaine depuis de nombreuses années, cet argument n'apparaît guère convaincant et il existe un risque que cette douche permette de loger dans le studio des personnes n'ayant pas de lien avec l'exploitation agricole. Le tribunal souligne également que, dans son autorisation figurant dans la synthèse CAMAC du 5 novembre 2007, le SDT excluait expressément la possibilité d'installer une douche à l'étage du studio concerné. Au vu de ce qui précède, l'ordre de remise en état formulé par l'autorité intimée est conforme au principe de proportionnalité.

## **E. 6**

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être partiellement admis et la décision entreprise annulée en tant qu'elle constate qu'A. \_\_\_\_\_ a violé l'obligation à laquelle il avait souscrit par charge foncière de n'utiliser, jusqu'au 25 février 2023, les bâtiments sis sur la parcelle n° 250 de la Commune de Cronay qu'à des fins strictement agricoles. Pour le surplus, le recours est rejeté. Vu le sort du recours, un émolument de 1'250 fr. est mis à la charge du recourant, le solde des frais de la cause étant laissé à la charge de l'Etat. Le recourant a droit à des dépens réduits, à la charge de l'Etat.

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