

# VD\_OMNI AC.2016.0258 vom 11. August 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-08-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2016.0258](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2016.0258)

FR: VD\_OMNI AC.2016.0258 du 11 août 2017

IT: VD\_OMNI AC.2016.0258 del 11 agosto 2017

## Regeste

A. \_\_\_\_\_ /Municipalité de Montreux | Recours admis contre une décision municipale retirant un permis d'habiter. La Commission de salubrité a procédé à une inspection des lieux en l'absence du recourant en violation de son droit d'être entendu. De plus, la décision municipale n'est pas motivée, dans la mesure où elle n'explique pas en quoi le taux d'humidité mesuré dans le logement est hors norme et de nature à porter atteinte à la santé.

## 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), suspendu par les fêtes (art. 96 LPA-VD), le recours est intervenu en temps utile. Il respecte au surplus les conditions formelles énoncées par l'art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD. En tant que destinataire de la décision attaquée, le recourant dispose de la qualité pour recourir au sens de l'art. 75 LPA-VD. Il y a dès lors lieu d'entrer en matière sur le fond.

### E. 2

A titre préliminaire, il convient de relever que, dans ses écritures, le recourant mentionne à plusieurs reprises que le Syndic de Montreux, qui a signé la décision attaquée, n'est pas "neutre". Le recourant, juriste de profession, n'a cependant pas requis la récusation du syndic, en raison par hypothèse de l'existence d'une inimitié personnelle entre ce dernier et lui-même (cf. art. 9 let. e LPA-VD). Il lui appartenait de requérir la récusation du syndic dès connaissance du motif de récusation (cf. art. 10 al. 2 LPA-VD). En renonçant à présenter une telle requête en temps utile - et indépendamment même des chances de succès de celle-ci, qui n'ont pas à être examinées ici -, le recourant a accepté, de manière tacite, que la municipalité constituée de l'ensemble de ses membres exerce ses fonctions, et ne saurait dès lors, sous l'angle de la bonne foi, se prévaloir a posteriori d'un prétendu motif de récusation (cf. ATF 136 I 207 consid. 3.4; ATF 134 I 20 consid. 4.3.1; CDAP arrêts GE.2016.0039 du 5 septembre 2016 consid. 1c/bb; GE.2015.0068 du 19 novembre 2015 consid. 4 et les références citées). Partant, le grief avancé par l'intéressé en lien avec l'absence d'impartialité du syndic est ainsi dans tous les cas tardif et, partant, irrecevable.

### E. 2.2

; ATF 124 II 132 consid. 2b ; CDAP arrêts AC.2009.0114 du 15 juillet 2009 consid. 1b; FI.2007.0053 du 27 avril 2009). La doctrine et la jurisprudence considèrent que lorsqu'une inspection locale doit servir à l'établissement d'un état de fait litigieux et non clarifié, les parties à la procédure doivent y être régulièrement invitées en temps utile par une convocation. Une partie ne peut en être exclue que si des intérêts dignes de protection de tiers ou de l'Etat ou une urgence particulière l'exigent ou si l'inspection ne peut atteindre

son but qu'à l'improviste (cf. CDAP arrêt AC.2009.0114 du 15 juillet 2009 consid. 1b; Benoît Bovay, Procédure administrative, 2 e éd., Berne 2015, p. 282 s). L'art. 34 LPA-VD régit expressément la participation des parties à l'administration des preuves: « 1 Les parties participent à l'administration des preuves. 2 A ce titre, elles peuvent notamment: a. poser des questions à l'expert désigné par l'autorité, préalablement et consécutivement à l'expertise; b. assister à l'audition des témoins et leur poser des questions; c. assister aux audiences d'instruction et aux inspections locales; d. présenter des offres de preuve au plus tard jusqu'à la clôture de l'instruction; e. s'exprimer sur le résultat de l'administration des preuves.

### **E. 3**

L'autorité doit examiner les allégués de fait et de droit et administrer les preuves requises, si ces moyens n'apparaissent pas d'emblée dénués de pertinence.

### **E. 4**

Le recourant fait également valoir que la décision municipale est arbitraire, faute d'être suffisamment motivée. a) Le droit d'être entendu implique notamment pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision (art. 42 let. c LPA-VD) afin que l'intéressé puisse la comprendre et l'attaquer utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Il suffit que l'autorité mentionne, 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. L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (cf. ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; ATF 138 IV 81 consid. 2.2; ATF 134 I 83 consid. 4.1; ATF 129 IV 179 consid. 2.2 et les arrêts cités; pour un considérant approfondi, voir CDAP arrêt AC.2016.0034 du 1 er avril 2016 consid. 1a et les références citées). Selon la nouvelle du 1 er novembre 2016 (FAO du 15 novembre 2016), entrée en vigueur le 1 er février 2017, soit postérieurement à la décision attaquée, l'autorité doit exprimer les indications prévues par l'art. 42 LPA-VD dans des termes clairs et précis. Selon la théorie dite " de la guérison ", le défaut de motivation, comme toute violation du droit d'être entendu, peut être corrigé pour autant qu'il n'en résulte aucun préjudice pour la partie lésée, que l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen, en fait et en droit, respectivement du même pouvoir d'examen que l'autorité intimée (cf. ATF 135 I 279 consid. 2.6.1; ATF 133 I 201 consid. 2.2; ATF 126 I 68 consid. 2) et que l'autorité intimée réponde aux arguments développés dans le mémoire de recours (cf. ATF 116 V 39 consid. 4b; cf. également, parmi d'autres, CDAP arrêt AC.2016.0371 du 19 avril 2017 consid. 2a et les références citées), ou tout au moins qu'elle expose les motifs de sa décision de manière à ce qu'ils puissent être discutés dans la procédure de recours (cf. CDAP arrêt AC.2007.0116 du 30 septembre 2009 consid. 4). La jurisprudence a toutefois précisé que la guérison était exclue lorsqu'il s'agissait d'une violation particulièrement grave des droits de la partie et qu'elle devait en tout état de cause demeurer l'exception (cf. ATF 126 I 68 consid. 2; ATF 124 V 180 consid. 4a et les arrêts cités; cf. également, parmi d'autres, CDAP arrêts GE.2012.0126 du 20 décembre 2012; GE.2004.0184 du 25 avril 2005). Il ne faudrait pas que, trop laxiste, la jurisprudence relative à la guérison de la violation du droit d'être entendu constitue pour l'autorité

administrative un oreiller de paresse auquel celle-ci s'habituerait, le vice qu'elle commet étant réparé dans l'instance de recours (cf. Pierre Moor/Etienne Poltier, Droit administratif, vol. II, 3 e éd., Berne 2011, p. 324; CDAP arrêts AC.2016.0241 du 10 mars 2017 consid. 3a; AC.2014.0293 du 3 novembre 2014 consid. 1; GE.2012.0124 du 15 novembre 2012 et les références citées). La jurisprudence a également considéré qu'il n'appartient pas au tribunal de reconstituer, comme s'il était l'instance précédente, l'état de fait ou la motivation qu'aurait dû comporter la décision attaquée (cf. CDAP arrêts AC.2016.0241 du 10 mars 2017 consid. 3a; AC.2017.0019 du 6 février 2017 consid. 1a; AC.2016.0135 du 17 juin 2016 consid. 2c et les références citées).

b) L'institution du permis d'habiter est destinée en premier lieu à permettre à la municipalité de vérifier que la construction est conforme aux plans approuvés, ainsi qu'aux conditions posées dans le permis de construire (art. 128 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et des constructions [LATC; RSV 700.11]). Le règlement d'application du 19 septembre 1986 de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1) fixe les conditions auxquelles doit répondre une construction pour bénéficier d'un permis d'habiter. Ainsi, le permis d'habiter ne peut notamment être délivré que si les travaux extérieurs et intérieurs sont suffisamment achevés pour assurer la sécurité et la santé des habitants ou des utilisateurs (art. 79 al. 1 let. c RLATC). La municipalité statue après inspection par la Commission de salubrité; cette inspection fait l'objet d'un rapport spécial (art. 80 RLATC). L'art. 88 du règlement sur le plan d'affectation et la police des constructions de la Commune de Montreux adopté par le Conseil communal le 25 janvier 1995 et approuvé par le Conseil d'Etat le 19 avril 1995, qui définit les prescriptions de police des constructions destinées à garantir la sécurité et la salubrité des bâtiments, renvoie aux dispositions du RLATC et aux directives de l'ECA. L'art. 93 LATC prévoit encore que: " 1 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. 2 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." c) En l'espèce, dans sa décision, la municipalité se contente de mentionner, s'agissant des problèmes constatés dans le logement, que " l'humidité relative est encore élevée, les bas des murs et sols portent les traces – importantes – d'une hygrométrie excessive et, à l'arrière des agencements de cuisine et sous les tiroirs, des moisissures apparaissent manifestement ". Elle reprend ainsi de manière imprécise le contenu du rapport du 9 juin 2016 de la Commission de salubrité, les traces n'y étant pas décrites comme " importantes ". Or, la Commission de salubrité ne fait que des constatations dans son rapport et en conclut que le logement n'est pas habitable, mais elle n'explique pas en quoi le taux d'humidité présent est hors norme et susceptible de mettre en danger la santé des occupants, au sens de l'art. 93 al. 2 LATC. On ignore par ailleurs, où exactement et dans quelles conditions a été mesuré le taux d'humidité relative de 63% indiqué dans le rapport du 9 juin 2016. En procédure judiciaire, le recourant fait par ailleurs valoir que le taux d'humidité ambiant était à cette période très élevé notamment en raison d'une phase pluvieuse; la partie intimée ne s'est à aucun moment prononcé à ce sujet. La motivation de la décision est d'autant plus faible que le Tribunal des baux a procédé au mois de décembre 2015, donc peu après le premier passage de la Commission de salubrité le mois précédent, à une inspection de l'appartement dans le cadre de la procédure opposant B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ au recourant, durant laquelle il a constaté que le logement, bien

que n'étant pas exempt de défauts, n'en demeurait pas moins habitable. Il a en outre relevé que le chalet dans lequel se trouvait le logement datait du milieu du 19<sup>e</sup> siècle, de sorte que l'on ne pouvait pas s'attendre à ce que ce logement réponde aux standards de construction actuels en matière d'isolation et de chauffage. Le 21 juin 2016, le Service de l'urbanisme s'était contenté de retenir qu'en juin 2016 il n'y avait pas eu d'amélioration de la situation à l'intérieur depuis la visite de la Commission de salubrité en novembre 2015. La Commission de salubrité et la municipalité n'ont pas non plus cherché à déterminer si les locataires, ouvertement en conflit avec le recourant au moins depuis février 2015, avaient pu adopter des comportements susceptibles d'aggraver l'humidité du logement, par exemple en ne le chauffant pas, en ne l'aérant pas ou en coulant de l'eau chaude plus que de raison avant les inspections. La situation pourrait alors avoir été améliorée du simple départ des locataires, sans qu'il ne soit nécessaire de mettre en place des mesures d'assainissement. Partant, ni la décision de la municipalité, ni les rapports de la Commission de salubrité et du Service de l'urbanisme, n'expliquent à satisfaction en quoi les constatations faites dans l'appartement – en violation du droit d'être entendu du recourant d'ailleurs (cf. consid. 3b ci-dessus) – seraient de nature à créer un risque pour la santé et à rendre ce logement insalubre. En conséquence, la décision attaquée est insuffisamment motivée. Dans la mesure où la municipalité n'apporte pas plus d'informations à cet égard, ni dans ses déterminations du 18 octobre 2016, ni par la suite après avoir consulté le dossier du Tribunal des baux, ce vice ne peut pas être guéri devant le Tribunal de céans qui n'a pas à reconstituer la motivation qu'aurait dû contenir la décision entreprise, ni à procéder aux investigations qu'auraient dû entreprendre l'intimée, respectivement ses services spécialisés. En outre, le cumul des violations des droits de partie du recourant exposées ci-dessus constitue une atteinte grave à ceux-ci qui ne saurait être réparée devant l'autorité de recours.

## **E. 5**

Il suit de ce qui précède que le recours doit être admis et la décision attaquée annulée. Si l'autorité intimée entend poursuivre la cause, elle devra instruire et rendre une nouvelle décision dans le respect du droit d'être entendu du recourant. Un émolument judiciaire, fixé à 2'000 fr., sera mis à la charge de la Commune de Montreux, qui succombe (art. 49 al. 1 LPA-VD, art. 4 du Tarif cantonal du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; RSV 173.36.5.1]). Il n'est pas alloué de dépens, la partie obtenant gain de cause n'ayant pas procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (art. 55 LPA-VD).

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