

VD_OMNI AC.2017.0084 vom 20. Februar 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-02-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0084

FR: VD_OMNI AC.2017.0084 du 20 février 2018

IT: VD_OMNI AC.2017.0084 del 20 febbraio 2018

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____, D. _____, Municipalité de Montreux | Recours de propriétaires d'un lot d'une PPE contre le permis de construire délivré par la municipalité aux propriétaires de l'autre lot, concernant la régularisation de l'aménagement des combles et de la cage d'escalier, ainsi que des travaux supplémentaires visant à rendre habitables les combles. Les questions relatives à la nécessité de la signature de l'ensemble des copropriétaires pour des travaux déjà exécutés et de la détermination des parties communes et exclusives de la PPE peuvent rester indécises (consid. 4). Pas d'effet anticipé positif de la future planification concernant l'IUS, cet élément devant cependant être pris en compte dans l'examen de la proportionnalité de la remise en état (consid. 5). Eclairage et ventilation des combles insuffisants (consid. 6). Recours partiellement admis.

Erwägungen

E. 1

La voie du recours de droit administratif, au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), est ouverte contre la décision d'une municipalité qui octroie un permis de construire en rejetant les oppositions. Les recourants, qui sont copropriétaires d'une part de copropriété par étages, et ont formé opposition dans le cadre de la procédure de délivrance du permis, ont manifestement qualité pour recourir (art. 75 let. a LPA-VD). Pour le reste, le recours a été déposé dans le délai légal (art. 95 LPA-VD) et respecte les exigences formelles de l'art. 79 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Les recourants ont requis une inspection locale. a) L'autorité peut mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a acquis la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2; 136 I 229 consid. 5.3; 131 I 153 consid. 3). b) Compte tenu des pièces au dossier, notamment des plans, une inspection locale n'apparaît ni nécessaire ni utile à l'établissement des faits pertinents pour l'issue du litige. Cette requête doit dès lors être écartée.

E. 3

Il convient de préciser l'objet du litige. Les recourants concluent notamment à ce que le tribunal ordonne la remise en état des combles et la démolition des aménagements contestés sous menace des peines prévues par l'art. 292 du Code pénal suisse du 21 décembre 1937. Selon l'art. 105 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), la municipalité 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. En l'espèce, la décision attaquée se prononce uniquement sur la conformité des aménagements litigieux aux prescriptions légales et réglementaires. Dans la mesure où la municipalité a accordé le permis de construire, elle ne s'est en revanche pas prononcée sur l'éventualité d'une remise en état. Il en résulte dès lors que la question de la remise en état éventuelle des aménagements litigieux excède l'objet du litige et que les conclusions prises en ce sens par les recourants sont irrecevables.

E. 4

Les recourants allèguent que la demande de permis de construire aurait nécessité leur accord, puisqu'ils sont également propriétaires d'une part de copropriété par étages. L'art. 108 al. 1 LATC dispose ce qui suit: " Art. 108 Forme de la demande de permis 1 La demande de permis est adressée à la municipalité. Elle est signée par celui qui fait exécuter les travaux et, s'il s'agit de travaux à exécuter sur le fonds d'autrui, par le propriétaire du fonds. Elle indique les dérogations requises et les dispositions réglementaires sur lesquelles elles sont fondées." La question de savoir si, en présence de travaux qui ont déjà été exécutés, comme c'est le cas en l'espèce, l'exigence de la signature de l'ensemble des copropriétaires est requise n'a pas été résolue de manière uniforme par la jurisprudence (cf. AC.2010.0201 du 16 juin 2011 consid. 4a et les références citées). En l'espèce, la question de savoir si les travaux litigieux, dans la mesure où ils portent sur la modification de la cage d'escalier par son cloisonnement et l'ajout d'une porte palière à l'étage, concernent des parties communes ou des parties exclusives (art. 712b CC) de la PPE est controversée. Il serait donc nécessaire d'examiner à titre préjudiciel cette question de droit civil pour déterminer si la signature des recourants est requise au sens de l'art. 108 LATC. Au final, cette question peut rester indécise, le recours devant de toute manière être admis pour un autre motif.

E. 5

a) La parcelle n° 3184 est actuellement affectée en zone villa II au sens du PEP "A Chailly" - "Baugy" - "Les Crêtes" - "Beau Regard" dont le règlement prévoit à son art. 2 que l'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 0.20. Le Conseil communal de Montreux a adopté un nouveau plan général d'affectation (PGA) dans ses séances des 2 septembre 2009, 4 septembre 2014 et 12 octobre 2015. Le Département du territoire et de l'environnement a approuvé préalablement cette planification par des décisions des 10 juin 2015 et 10 janvier 2017. Ces décisions font actuellement l'objet de recours pendants devant la CDAP. Selon le nouveau PGA, la parcelle n° 3184 serait affectée dans la zone de coteau B dont l'IUS maximum est de 0.60 selon l'art. 9.6. du règlement du PGA. Dans sa réponse du 18 avril 2017 (ch. III.1), l'autorité intimée relève que l'IUS de 0.20 prévu par l'art. 2 du règlement du PEP "A Chailly" - "Baugy" - "Les Crêtes" - "Beau Regard" pour la zone villa II serait dépassé si les combles devenaient habitables. Elle considère toutefois en substance que, compte tenu du fait que la prochaine entrée en vigueur du nouveau PGA rendrait "automatiquement" l'aménagement litigieux conforme à l'utilisation du sol, il serait disproportionné de refuser un permis de construire et d'exiger la remise en état des lieux. b) La surface de la parcelle n° 3184 est de 1'089 m² ; en appliquant l'IUS de 0.20 on parvient à une surface habitable maximale de 217.8 m² . En se basant sur la surface bâtie de 108 m² figurant au registre foncier, on obtient déjà pour le rez-de-chaussée et l'étage une surface habitable d'environ 216 m² . Il en résulte donc que le projet n'est pas conforme à la

réglementation en vigueur. En revanche, le projet est conforme à la nouvelle affectation prévue par le PGA puisque, compte tenu d'un IUS de 0.60, la surface habitable maximale serait de 653.4 m². Toutefois, contrairement à ce que soutient la municipalité, celle-ci ne saurait faire abstraction de la réglementation en vigueur, laquelle est en principe seule déterminante pour l'octroi ou non du permis de construire. En effet, il serait illicite de reconnaître à une planification un effet anticipé positif, c'est-à-dire en substance d'appliquer des règles de droit qui ne sont pas encore adoptées, en lieu et place du droit en vigueur (pour des précisions à ce sujet, cf. AC.2014.0070 du 27 mai 2015 consid. 1c et les références citées). Certes, ainsi que le relève la municipalité, la jurisprudence précise qu'il n'est pas possible de faire abstraction de la planification en cours d'élaboration dans le cadre de l'examen de la proportionnalité d'un ordre de remise en état (AC.2014.0070 précité consid. 1c; AC.2010.0111 du 20 février 2012 consid. 2; AC.2010.0003 du 7 juillet 2011). Cela ne signifie toutefois pas que le permis de construire doit être délivré pour des motifs de proportionnalité, ainsi que semble l'affirmer l'autorité intimée. Au contraire, dans un tel cas, le permis de construire doit être refusé, puis – si une régularisation n'est pas possible – il convient d'examiner la question de la proportionnalité dans le cadre de la remise en état. Cet examen de la proportionnalité, incluant par hypothèse la prochaine entrée en vigueur d'une réglementation plus favorable, conduira soit à ordonner la remise en état, soit à rendre une décision de tolérance. En effet, si l'ordre de démolir une construction édifiée sans permis et pour laquelle une autorisation ne peut être accordée n'est en principe pas contraire au principe de la proportionnalité, la violation du droit matériel par les travaux non autorisés ne suffit pas 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. L'autorité renonce à une telle mesure 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. Même un constructeur qui n'est pas de bonne foi peut invoquer le principe de proportionnalité. Toutefois, celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce qu'elle se préoccupe plus de rétablir une situation conforme au droit que d'éviter les inconvénients qui en découlent pour lui (AC.2017.0092 du 18 décembre 2017 consid. 4a; AC.2015.0208 du 18 mai 2016 consid. 2a et les références citées). En l'occurrence, en raison des irrégularités constatées, le permis de construire ne pouvait pas être délivré. La municipalité devait refuser le permis de construire. Il lui appartient en outre d'examiner de manière complète, dans le cadre d'une éventuelle remise en état, la question de la proportionnalité – à tout le moins concernant l'aménagement des combles, puisque les travaux déjà effectués ne peuvent être actuellement régularisés. On relèvera en outre que, s'agissant de l'aménagement de la cage d'escalier et de l'installation d'une porte palière, l'issue d'une éventuelle procédure civile quant à la délimitation des parties communes et à l'approbation des travaux par les copropriétaires pourrait par hypothèse rendre inutile leur remise en état.

E. 6

Par surabondance de droit, on relèvera que, comme le font valoir les recourants, les travaux litigieux ne sont pas conformes à l'art. 28 RLATC. a) Cette disposition prévoit ce qui suit: " Art. 28 Eclairage et ventilation 1 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 1/8e de la superficie du plancher et de 1 m² au minimum. Cette proportion peut être réduite au 1/15e 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. 2 Les conditions fixées par l'alinéa 1 peuvent être satisfaites par une véranda ou une serre accolée à l'immeuble." b) Selon les plans du 8 octobre 2015, chacune des deux chambres au niveau des combles est éclairée par une fenêtre d'une surface de 1 m². Les fenêtres sont situées dans les façades pignon de la maison et ont la forme d'un demi-cercle. Réduites par l'ajout prévu d'espaces de rangement fermés, les chambres auraient une surface de 13.49 m², respectivement 13.98 m². En appliquant la règle de base de l'art. 28 al. 1 RLATC, on constate que la surface vitrée est dans les deux cas inférieure à 1/8^{ème} de la surface de la chambre ($13.49/8 = 1.69 \text{ m}^2$; $13.98/8 = 1.75 \text{ m}^2$), donc insuffisante. On ne saurait en l'espèce appliquer la réduction au 1/15^{ème} de la surface du plancher prévue par la deuxième phrase de l'art. 28 RLATC dès lors que rien ne permet de qualifier les fenêtres en question de lucarnes ou de tabatières. En effet, ces derniers types d'ouvertures sont typiquement intégrés au toit, alors qu'on se trouve ici en présence de fenêtres verticales intégrées à la façade (cf. pour une définition de la lucarne: Benoît Bovay/Raymond Didisheim/Denis Sulliger/Thierry Thonney, Droit fédéral et vaudois de la construction, LAT-OAT-LATC-RLATC annotés, 4^{ème} éd., Bâle 2010, p. 621 s.). Il convient donc de retenir que le projet ne respecte pas le niveau d'éclairage et de ventilation minimal prévu pour des locaux destinés à l'habitation, ce qui justifie également l'annulation du permis de construire.

E. 7

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être partiellement admis, la décision de la municipalité délivrant le permis de construire étant annulée. Il appartiendra à la municipalité de se prononcer par une nouvelle décision sur une éventuelle remise en état des locaux litigieux en application de l'art. 105 LATC. Les frais de justice, arrêtés à 2'000 fr. (cf. art. 4 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; RSV 173.36.5.1]), seront mis à la charge des constructeurs, qui succombent (art. 49 al. 1 LPA-VD). Les recourants ayant procédé avec l'assistance d'un avocat, ils ont droit à des dépens, arrêtés à 2'000 fr. (cf. art. 11 TFJDA) et mis à la charge des constructeurs (art. 55 LPA-VD).

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