

# VD\_OMNI AC.2017.0367 vom 5. November 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-11-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2017.0367](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0367)

FR: VD\_OMNI AC.2017.0367 du 5 novembre 2018

IT: VD\_OMNI AC.2017.0367 del 5 novembre 2018

## Regeste

A. \_\_\_\_\_/Municipalité de Boussens | La CDAP puis le TF ont confirmé la décision municipale refusant de délivrer le permis d'habiter et ordonnant la remise en état de combles et surcombles "comme prévu dans la mise à l'enquête publique, soit suppression du chauffage et autres travaux en rapport avec l'aménagement du galetas", ces locaux devant être rendus non habitables. Lettre de la municipalité accordant à la recourante un délai pour la remise en état de son galetas, suivie d'un échange d'écritures entre ces deux parties aboutissant à une décision refusant de délivrer le permis d'habiter et fixant un délai pour la suppression d'une paroi réalisée dans le galetas. Recours devant la CDAP: - il a déjà été jugé définitivement que la recourante devait sceller le chauffage et supprimer les aménagements intérieurs destinés à l'habitation ou à une quelconque activité professionnelle dans son galetas et que cet ordre respectait le principe de proportionnalité; quant au délai d'exécution, qui était d'un peu plus d'un mois, il apparaissait suffisant (consid. 1); - pas de constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (consid. 2) ou de défaut de motivation (consid. 3); - pas de violation du principe de proportionnalité (consid. 4) ou de l'égalité de traitement (consid. 5). Recours rejeté.

## Erwägungen

### E. 1

Il convient de circonscrire l'objet du litige et en premier lieu de déterminer ce que la cour de céans puis le Tribunal fédéral ont déjà jugé. a) Dans le dispositif de son arrêt du 11 janvier 2016, le tribunal de céans a confirmé la décision rendue le 4 juin 2015 par l'autorité intimée qui refusait de délivrer le permis d'habiter et impartissait à la recourante un délai pour " la remise en état des galetas comme prévu dans la mise à l'enquête publique, soit suppression du chauffage et autres travaux en rapport avec l'aménagement du galetas " (arrêt AC.2015.0166/AC.2015.0169 précité). Cette décision du 4 juin 2015 se fondait notamment sur la visite des lieux effectuée par la municipalité le 18 février 2015, à l'occasion de laquelle elle avait pu constater la présence de travaux d'aménagement du galetas et de mobilier destiné à l'habitation et/ou au travail sédentaire; or, la recourante admet elle-même avoir fait construire la paroi (galandage) ici litigieuse avant cette date. On peut ainsi admettre que cet aménagement était également visé par la décision du 4 juin 2015. Quant au Tribunal fédéral, il a rejeté le recours formé contre l'arrêt cantonal, se référant à l'ordre de remise en état litigieux en précisant comme suit son contenu: " blocage des vannes et déplacement du mobilier " (cf. TF 1C\_68/2016 précité consid. 4.5). Il a également rejeté la demande de révision de cet arrêt déposée par la recourante (cf. TF 1F\_4/2017 précité). Ces arrêts sont ainsi tous entrés en force. Or, l'autorité de la chose jugée (ou force de chose jugée au sens matériel [ materielle Rechtskraft ]) interdit de remettre en cause, dans une nouvelle procédure, entre les mêmes parties, une prétention identique qui a été

définitivement jugée (ATF 142 III 210 consid. 2.1 p. 212 et les références). b) Il s'ensuit qu'il a déjà été jugé – définitivement – que la recourante devait d'une part sceller le chauffage et d'autre part supprimer les aménagements intérieurs destinés à l'habitation ou à une quelconque activité professionnelle dans son galetas, qui ne figuraient pas sur les plans d'enquête et n'ont pas été autorisés. Or, dans sa décision du 21 septembre 2017 ici litigieuse, l'autorité intimée ordonnait ce qui suit: "Nous nous référons à l'arrêt rendu par la Ire Cour de droit public du Tribunal fédéral le 13 février 2017 qui rejette votre demande de révision de l'arrêt du TF du 18 janvier 2017 qui confirme dès lors l'arrêt rendu par la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal en date du 11 janvier 2016. Dans les différents courriers échangés depuis avril 2017, nous avons proposé plusieurs alternatives pour la remise en état de votre galetas. A ce jour, hormis la coupure du chauffage, vous refusez de vous engager par écrit quant à la non-utilisation de votre galetas pour l'activité ou l'habitation. Aussi, nous vous informons, par la présente, de notre décision de ne pas délivrer le permis d'habiter et de revenir à la solution de la suppression de la paroi réalisée dans le galetas d'ici au 31 octobre 2017. [...]" Dans cette nouvelle décision ici litigieuse, l'autorité intimée refuse ainsi une seconde fois de délivrer le permis d'habiter et exige, en relation avec le galetas, d'une part la coupure du chauffage et d'autre part la suppression d'une paroi – qui ne figure pas sur les plans d'enquête; dès lors que ces deux points ont déjà été ordonnés par l'autorité intimée dans sa précédente décision du 4 juin 2015 et qu'ils sont devenus définitifs et exécutoires suite aux arrêts successifs du Tribunal cantonal puis du Tribunal fédéral, ils ont acquis force de chose jugée et ne peuvent être remis en cause dans la présente procédure, y compris la galandage ici litigieux (cf. ci-dessus let. a). c) La proportionnalité de l'ordre de remise en état a au demeurant également été examinée et confirmée par le tribunal de céans puis par le Tribunal fédéral dans leurs arrêts respectifs précités. C'est ainsi que la CDAP a précisé ce qui suit (cf. arrêt précité consid. 5): "En outre, la suppression des aménagements intérieurs (mobilier) destinés à l'habitation ou à une quelconque activité professionnelle, ainsi que le blocage des vannes du chauffage du galetas [...] n'apparaissent pas entraîner des coûts démesurés; au contraire, l'autorité n'a en particulier pas exigé la suppression du chauffage au sol du galetas, mais a précisé dans sa réponse qu'il suffirait de sceller l'arrivée du chauffage, ce qui constitue une opération simple et peu onéreuse." Certes, durant la procédure précédente la paroi (galandage) aménagée dans le galetas de la recourante n'a pas été expressément citée, l'autorité intimée se limitant à mentionner des "autres travaux en rapport avec l'aménagement du galetas", si bien que la cour de céans n'avait pas examiné ce point de manière détaillée; la recourante elle-même ne s'était toutefois pas déterminée sur la proportionnalité de la suppression de ces "autres travaux", se limitant à se prononcer sur la suppression du chauffage. Quoi qu'il en soit, il est ici précisé que la suppression d'une simple paroi telle que réalisée en l'espèce n'apparaît pas entraîner d'importants coûts et qu'elle est par conséquent conforme au principe de proportionnalité. d) Seul un élément est ainsi nouveau dans la décision attaquée: le délai accordé à la recourante pour remettre en état son galetas conformément à ce qui a été ordonné et confirmé. En l'occurrence, fixé au 31 octobre 2017 par décision du 21 septembre 2017 notifiée le 23 septembre 2017, la recourante disposait ainsi d'un peu plus d'un mois pour faire couper le chauffage et procéder à la suppression des aménagements non conformes au permis de construire (suppression du mobilier et du galandage); dès lors que la coupure du chauffage avait apparemment déjà été effectuée (cf. lettre adressée le 24 août 2017 à la municipalité par l'entreprise mandatée pour ce faire), il ne restait ainsi à la recourante qu'à procéder à l'enlèvement du mobilier et surtout à la suppression du galandage

servant à diviser le galetas en deux pièces distinctes. Le délai d'un peu plus d'un mois dont elle disposait apparaissait suffisant pour si nécessaire mandater un professionnel et faire procéder aux travaux requis. A supposer même qu'il faille entrer en matière sur le présent recours, celui-ci devrait de toute manière être rejeté.

## **E. 2**

La recourante se plaint d'une constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents dans la mesure où l'autorité intimée considère que le galetas concerné est habitable. La décision attaquée ordonne d'une part la suppression du chauffage et d'autre part la suppression de la paroi (galandage) réalisée dans le galetas. Or, le tribunal de céans a déjà confirmé que les aménagements effectués dans le galetas de la recourante avaient pour effet de rendre celui-ci non conforme à la réglementation applicable. Il en découle que, dès lors que la décision attaquée ne fait que répéter ce qu'ordonnait la décision initiale, du 4 juin 2015, à savoir " la remise en état des galetas comme prévu dans la mise à l'enquête publique, soit suppression du chauffage et autres travaux en rapport avec l'aménagement du galetas ", l'autorité intimée n'a pas procédé à une constatation inexacte ou incomplète des faits. Ce grief est partant mal fondé et doit être rejeté.

## **E. 3**

La recourante se plaint ensuite d'un défaut de motivation de la décision attaquée: celle-ci n'indiquerait en effet pas pour quels motifs la démolition de la paroi est requise et le permis d'habiter refusé. a) Selon l'art. 42 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), la décision contient les indications suivantes: le nom de l'autorité qui a statué et sa composition s'il s'agit d'une autorité collégiale (let. a); le nom des parties et de leurs mandataires (let. b); les faits, les règles juridiques et les motifs sur lesquels elle s'appuie (let. c); le dispositif (let. d); la date et la signature (let. e); l'indication des voies de droit ordinaires ouvertes à son encontre, du délai pour les utiliser et de l'autorité compétente pour en connaître (let. f). Le droit d'être entendu prévu par les art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), 17 al. 2 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 (Cst-VD; RSV 101.01) et 33 ss LPA-VD implique notamment pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision (cf. art. 42 let. c LPA-VD). Selon la jurisprudence, la motivation d'une décision est suffisante lorsque l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé son raisonnement, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (TF 2D\_38/2011 du 9 novembre 2011 consid. 3.2.1; 1C\_383/2010 du 11 avril 2011 consid. 2.1 et la référence citée). L'autorité peut se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige; il suffit que le justiciable puisse apprécier correctement la portée de la décision et l'attaquer à bon escient et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle (ATF 133 I 270 consid. 3.1 p. 277). La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (TF 2D\_38/2011 précité consid. 3.2.1; RDAF 2009 II p. 434, 2C\_23/2009 consid. 3.1). La violation du droit d'être entendu commise en première instance peut être guérie si le justiciable dispose de la faculté de se déterminer dans la procédure de recours, pour autant que l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen, en fait et en droit (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1 p. 285; 133 I 201 consid. 2.2 p. 204; 132 V 387 consid. 5.1 p. 390, et les arrêts cités). b) En l'espèce, la décision litigieuse se réfère d'une part aux différents arrêts rendus précédemment dans cette affaire et auxquels la recourante était également partie (soit CDAP AC.2015.0166/AC.2015.0169 et TF 1C\_68/2016 et

1F\_4/2017 précités) et d'autre part expressément aux " différents courriers échangés depuis avril 2017 ", reproduits ci-dessus. L'autorité intimée explique dans cette décision que plusieurs alternatives ont été proposées à la recourante pour la remise en état de son galetas et qu'à ce jour, hormis la coupure du chauffage, la recourante refusait de s'engager par écrit quant à la non-utilisation de son galetas pour l'activité ou l'habitation; dès lors, l'autorité intimée refusait de délivrer le permis d'habiter et revenait à la solution de la suppression de la paroi réalisée dans le galetas. En d'autres termes, la décision attaquée rappelait en substance la teneur de la décision initialement attaquée par la recourante, du 4 juin 2015, par laquelle l'autorité intimée refusait de délivrer le permis d'habiter et exigeait la remise en état du galetas de manière conforme aux plans d'enquête ayant fondé le permis de construire. La recourante, qui a elle-même produit devant le tribunal de céans les différents courriers échangés avec l'autorité intimée depuis avril 2017 tout en en relatant la chronologie – et le contenu – dans son recours, qui était destinataire de la décision initialement attaquée, du 4 juin 2015, et qui a été partie à toute la procédure contentieuse qui s'en est suivi, ne peut à présent de bonne foi soutenir qu'elle ne saisirait pas le fondement de la décision attaquée. Mal fondé, ce grief doit partant être rejeté.

#### **E. 4**

La recourante fait valoir que l'ordre de démolir la paroi réalisée dans le galetas (galandage) violerait le principe de proportionnalité. Il a déjà été exposé que la proportionnalité de l'ordre de remise en état avait été jugée, de manière définitive (cf. ci-dessus consid. 1c), par la CDAP puis par le Tribunal fédéral. Ce point ne peut ainsi plus être examiné ici, alors que la recourante ne fait valoir aucun motif de réexamen (art. 64 LPA-VD) ou de révision (art. 100 LPA-VD). Pour le même motif, il y a lieu de rejeter l'un des autres griefs formulés par la recourante, à savoir le fait que la décision attaquée serait entachée d'arbitraire car elle serait dénuée de fondement juridique, violerait les règles du droit de la construction et contreviendrait en outre gravement aux sentiments de justice et d'équité.

#### **E. 5**

La recourante se plaint encore d'une violation de l'égalité de traitement par rapport à ses voisins. Elle relève ainsi qu'ils se sont vus délivrer les permis d'habiter – les 31 août 2015 et 20 juin 2016 – sans devoir signer un quelconque engagement écrit ni démolir les aménagements " qui ne peuvent pas être considérés comme légers " tels que la pose de carrelage, le doublage des murs, l'agrandissement d'une mezzanine par la pose d'une dalle de béton, le lattage des plafonds ou encore la création d'un réduit. a) Une décision viole le principe de l'égalité de traitement consacré à l'art. 8 al. 1 Cst. lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à régler ou qu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente (ATF 137 I 58 consid. 4.4; 136 I 297 consid. 6.1; 134 I 23 consid. 9.1). b) En l'espèce, la décision litigieuse n'exige pas un engagement écrit de la recourante; en outre, à l'instar des autres copropriétaires, la recourante ne s'est pas vu ordonner la suppression du chauffage au sol mais bien sa coupure selon les mêmes conditions que ses voisins copropriétaires; enfin, l'autorité intimée a également toléré dans le galetas de la recourante certains aménagements " qui ne peuvent pas être considérés comme légers ", en l'occurrence la réalisation d'une chape. On ne saurait en outre considérer que la présence d'une paroi permettant de diviser le galetas de la recourante en deux pièces distinctes de 17 et 29 m<sup>2</sup> bénéficiant chacune d'un éclairage

naturel – bien qu'insuffisant en termes de surface – ou la réalisation de ce qui est devenu un réduit – aveugle – pour congélateur et cave à vin d'une surface d'environ 3 m<sup>2</sup> dans un galetas d'une surface de 27 m<sup>2</sup> (voisins de la recourante) constitueraient des situations semblables au sens du principe d'égalité de traitement. Il sied encore de rappeler à la recourante qu'il appartiendra à l'autorité intimée de veiller au respect des conditions dont sont assortis les permis de construire afin en particulier qu'aucun des quatre galetas ne soit utilisé pour l'habitation ou le travail sédentaire. Mal fondé, ce grief doit également être rejeté.

#### **E. 6**

La recourante a sollicité la tenue d'une inspection locale afin que le tribunal puisse se rendre compte de la situation prévalant dans l'immeuble concerné et des différences existant entre son galetas et ceux de ses voisins. Au vu des considérants précédents, il apparaît qu'une inspection locale n'est pas nécessaire pour les besoins de la cause et la requête en ce sens peut ainsi être rejetée.

#### **E. 7**

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable et la décision attaquée, confirmée. Il appartiendra à la municipalité de fixer un nouveau délai d'exécution de l'ordre de remise en état. Succombant, la recourante supporte les frais de justice ainsi que des dépens en faveur de la municipalité, qui a agi avec l'assistance d'un avocat (art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD).

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