

# VD\_OMNI AC.2019.0042 vom 4. Mai 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-05-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2019.0042](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2019.0042)

FR: VD\_OMNI AC.2019.0042 du 4 mai 2020

IT: VD\_OMNI AC.2019.0042 del 4 maggio 2020

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_/Municipalité de Pully, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_, F. \_\_\_\_\_ | Recours contre une décision de la municipalité ordonnant l'exécution de la remise en état du sous-sol d'une villa, aménagé en appartement, dont le caractère non habitable a été confirmé par un arrêt antérieur de la CDAP. Celui-ci approuvait notamment l'exigence de remise en état de ces locaux conformément au permis de construire. Irrecevabilité des griefs du recourant tendant à maintenir la porte d'entrée, la sonnette et l'intercom installés, non prévus par le permis de construire, car leur suppression ne peut pas être considérée comme une exigence nouvelle de la municipalité dans la décision d'exécution, qui n'était pas déjà réglée par l'arrêt de la CDAP. Il en va de même de la cuisine entièrement équipée, aménagée dans ces locaux, dont la construction était soumise à autorisation, dès lors qu'elle n'a rien à voir avec un simple point d'eau dans un vestiaire ou un réfectoire. Les arrivées d'eau autorisées par le permis de construire peuvent en revanche être conservées, de même que les cloisons internes. Admission partielle du recours.

## 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; BLV 173.36), le recours est intervenu en temps utile.

### E. 2

Les décisions doivent être l'objet d'un procès-verbal que conserve l'administrateur ou le copropriétaire qui assume la présidence. Art. 712o D. Organisation / I. Assemblée des copropriétaires / 3. Exercice du droit de vote

### E. 3

La municipalité s'en est remise à justice s'agissant de la recevabilité du recours de A. \_\_\_\_\_. A qualité pour recourir toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (art. 75 al. 1 LPA-VD). a) L'intérêt dont dépend la qualité pour agir peut être juridique ou de fait. Il faut toutefois que le recourant soit touché plus que quiconque ou la généralité des administrés dans un intérêt important, résultant de sa situation par rapport à l'objet litigieux. Un intérêt digne de protection existe lorsque la situation de fait ou de droit du recourant peut être influencée par le sort de la cause; il faut que l'admission du recours procure au recourant un avantage de nature économique, matérielle ou autre. L'intérêt doit être direct et concret; en particulier, la personne doit se trouver dans un rapport suffisamment étroit avec la décision; tel n'est pas le cas de celui qui

n'est atteint que de manière indirecte (ATF 138 II 162 consid. 2.1.2; ATF 133 II 400 consid. 2.4.2; ATF 130 V 196 consid. 3; AC.2014.0227 du 19 novembre 2014 consid. 1). Un intérêt de fait suffit pour que la condition de l'intérêt digne de protection soit remplie. Pour que l'intéressé puisse recourir, il n'est donc pas nécessaire qu'il soit affecté dans des intérêts que la norme prétendument violée a pour but de protéger. Toutefois, le lien avec la norme invoquée ne disparaît pas totalement: le recourant ne peut en effet se prévaloir d'un intérêt digne de protection à invoquer des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers que si elles peuvent avoir une influence directe sur sa situation de fait ou de droit (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3; 135 II 145 consid. 6.2; 2C\_869/2012 du 12 février 2013 consid. 5.2; AC.2014.0227 du 19 novembre 2014 consid. 1). b) La propriété par étages est une forme de copropriété sur un immeuble, organisée de manière à ce que chaque copropriétaire a le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment (art. 712 a al. 1 CC) (cf. AC.2013.0366 du 25 mars 2014 consid. 2b; AC.2008.0319 du 22 avril 2009 consid. 5). Pour la doctrine, le droit du propriétaire d'étage comporte deux éléments: une part de copropriété qui porte sur l'immeuble tout entier et un droit exclusif de jouissance et d'administration sur des parties déterminées de l'immeuble (Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, tome I, 5<sup>ème</sup> éd., Berne 2012, n o 1125, p. 393). aa) Le droit exclusif définit les prérogatives du propriétaire d'étage sur certains locaux (Amedeo Wermelinger, La propriété par étages, 3<sup>ème</sup> éd. Rothenburg 2015, n o 20 ad 712 a CC); il est clairement délimité dans l'espace (art. 68 al. 1 de l'ordonnance sur le registre foncier du 23 septembre 2011 [ORF; RS 211.432.]). Outre le droit d'utiliser et d'aménager intérieurement les parties déterminées de l'immeuble, le propriétaire d'étage se voit conférer le pouvoir de gérer et d'administrer celles-ci (op. cit., nos 39-40). Ainsi, lorsque l'aménagement intérieur de parties exclusives est subordonné à l'obtention d'un permis de construire, il n'est pas douteux que celui-ci doit être requis par le propriétaire d'étages concerné, qui est au surplus seul légitimé à en formuler la demande, sans avoir à obtenir l'accord des autres propriétaires d'étages (AC.2008.0319 du 22 avril 2009 consid. 5). Dès lors, en tant qu'elle a trait à la gestion de son droit exclusif sur une partie déterminée de l'immeuble, la qualité pour recourir du propriétaire d'étage au sens de l'art. 75 al. 1 LPA-VD n'est pas non plus douteuse (AC.2013.0366 du 25 mars 2014 consid. 2b). bb) Il en va différemment en revanche s'agissant des parties communes de l'immeuble. En principe, le propriétaire d'étage a l'usage et la jouissance des parties communes dans la mesure de sa quote-part (art. 648 al. 1, 2<sup>ème</sup> phrase, CC), mais les modalités d'utilisation doivent être définies par les propriétaires d'étages (Steinauer I, n o 1241). Sur le plan pratique, il en résulte que les propriétaires d'étages exercent leur droit de copropriété au moyen d'un droit commun sur les parties communes (AC.2013.0366 du 25 mars 2014 consid. 2b). Dans ce cadre, la Cour de céans a déjà reconnu plusieurs hypothèses dans lesquelles un copropriétaire peut agir en son nom propre, sans le concours des autres copropriétaires (AC.2013.0366 du 25 mars 2014 consid. 2c/bb). Il est ainsi admis qu'un copropriétaire d'une PPE puisse agir à l'encontre d'une parcelle tierce lorsqu'il est lui-même atteint par cet ouvrage (AC.1991.0011 du 24 mars 1992 consid. 1c; AC.1991.0028 du 14 avril 1992 consid. 1c). Il en va de même, selon une jurisprudence constante, lorsqu'il agit en son nom propre à l'encontre d'une construction à ériger sur la parcelle de base; peu importe qu'un droit de jouissance exclusif ait été conféré sur la portion de la parcelle destinée à recevoir la construction projetée ou que celle-ci soit une partie commune. L'ancienne Commission cantonale de recours en matière de constructions avait admis à cet égard que le titulaire d'une part de copropriété par étages pouvait justifier d'un

intérêt légitime, matériel ou idéal à voir contrôler par l'autorité de recours la réglementation d'un projet de la communauté des propriétaires d'étages (prononcé n o 6619 du 28 juin 1990, reproduit partiellement in RDAF 1991 p. 102 s. n o 28). L'ancien Tribunal administratif avait également reconnu le principe de la qualité pour agir du copropriétaire agissant en son nom propre contre l'octroi d'un permis de construire à la communauté des copropriétaires, sous réserve d'un examen de la nature des règles invoquées ainsi que des intérêts qu'elles tendent à protéger (AC.1991.0028 du 14 avril 1992 consid. 1d). Cette jurisprudence a été confirmée ultérieurement par la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (AC.2012.0090 du 10 juin 2013 consid. 1; AC.2 011.0141 du 25 janvier 2012 consid. 1a/aa; cf. en outre arrêts AC.2011.0219 du 18 avril 2012; AC.2007.0215 du 26 novembre 2008, confirmé par ATF 1C\_7/2009 du 20 août 2009). c) Dans le cas présent, la décision d'exécution de la remise en état porte sur des parties privées dont l'administrateur a la jouissance exclusive ainsi que sur des parties communes, notamment les boîtes aux lettres de la PPE (cf. art. 3.2 du Règlement de la PPE G. \_\_\_\_\_). En ce qui concerne les parties privées, la qualité pour recourir de l'administrateur au sens de l'art. 75 al. 1 LPA-VD n'est pas douteuse, comme cela a déjà été jugé par la Cour de céans dans l'arrêt du 30 mars 2015 dans le litige opposant A. \_\_\_\_\_ et la Municipalité de Pully (AC.2014.0079 consid. 3c; cf. également AC.2013.0366 précité consid. 2b). S'agissant des parties communes, la qualité pour agir pourrait également être reconnue au susnommé, même s'il agit sans le concours des autres copropriétaires, dès lors qu'il est lui-même atteint par l'ordre de remise en état, lequel exige notamment le retrait des boîtes aux lettres surnuméraires par rapport aux lots habitables, à la lumière de la jurisprudence citée au point 3b/cc qui précède (cf. également AC.2018.364 du 22 mai 2019 consid. 1a et b). La question peut néanmoins demeurer indéterminée vu que le recours est irrecevable pour un autre motif en ce qui concerne les parties communes (cf. consid. 7 infra).

#### **E. 4**

Le recourant a requis la suspension de la cause au motif qu'il a déposé auprès des autorités communales une demande de mise en conformité de son lot 1. Par ailleurs, il a requis la tenue d'une inspection locale à titre de mesure d'instruction. a) aa) En vertu de l'art. 25 LPA-VD, l'autorité peut, d'office ou sur requête, suspendre la procédure pour de justes motifs, notamment lorsque la décision à prendre dépend de l'issue d'une autre procédure ou pourrait s'en trouver influencée d'une manière déterminante. bb) En l'occurrence, la municipalité n'est pas entrée en matière sur la demande de régularisation déposée par le recourant en cours de procédure judiciaire, au motif que les époux I. \_\_\_\_\_ n'avaient pas signé les plans joints à la demande (cf. son courrier du 10 mai 2019). En effet, ces derniers, n'ont signé ni la demande de permis de construire du 20 avril 2019, ni les plans annexés. Or leur signature est indispensable, dès lors que les transformations visent notamment des parties communes de la PPE G. \_\_\_\_\_. Il n'y a donc pas lieu de suspendre la procédure judiciaire. b) S'agissant de la question de la mise en oeuvre d'une inspection locale, la municipalité a déjà effectué une visite des locaux litigieux en date du 29 novembre 2018, laquelle a fait l'objet d'un procès-verbal et de photographies, dûment versés au dossier. Ces éléments, ainsi que les plans figurant au dossier, suffisent à se représenter les circonstances locales déterminantes pour juger du cas d'espèce, de sorte qu'une nouvelle inspection n'est pas nécessaire, selon une appréciation anticipée des preuves (cf. ATF 144 II 427 consid. 3.1.3; TF 9C\_272/2011 du 6 décembre 2011 consid. 3.1).

#### **E. 5**

Sur le fond, le recourant ne conteste plus que son lot 1 sis au sous-sol de l'immeuble de la PPE G. \_\_\_\_\_ n'est pas habitable, ni l'inscription au Registre foncier de ce caractère inhabitable. Il conteste en revanche les modalités d'exécution de la désaffectation du logement qu'il a aménagé dans ce lot, comprises dans la décision litigieuse. Il invoque que ces modalités le priveraient de faire usage des possibilités prévues par l'art. 21 RCACT et qu'elles seraient par ailleurs contraires au principe de la proportionnalité. La municipalité estime pour sa part que les questions soulevées par le recourant ont déjà été examinées par la CDAP dans son arrêt du 30 mars 2015 et se heurtent donc à l'autorité de chose jugée. a) L'art. 105 de la loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV. 700.11) intitulé "Travaux non conformes aux dispositions légales et réglementaires" prévoit ce qui suit: 1 La municipalité, à son défaut le département, 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. 2 Les dispositions pénales cantonales et fédérales sont réservées. 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 (CDAP arrêts AC.2016.0434 du 5 mai 2017 consid. 4a; AC.2015.0063 du 21 avril 2016 consid. 6a; AC.2013.0424 du 3 novembre 2014 consid. 5; AC.2011.0066 du 17 décembre 2013 consid. 17a et les références). L'ordre de démolir une construction ou un ouvrage édifié sans permis et pour lequel une autorisation ne pouvait être accordée n'est en principe pas contraire au principe de la proportionnalité. 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 ; 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; 123 II 248 consid. 4b; arrêts AC.2016.0434 précité consid. 4a ; AC.2015.0063 précité consid. 6a; AC.2013.0424 précité consid. 5; AC.2011.0066 précité consid. 17a). b) L'acte par lequel l'administration choisit de recourir aux mesures d'exécution de l'ordre de remise en état est une décision d'exécution. La possibilité de recourir contre une décision d'exécution s'impose si un acte règle une question nouvelle, non prévue par une décision antérieure, ou s'il contient une nouvelle atteinte à la situation juridique de l'intéressé (cf. ATF 119 Ib 492 consid. 3c/bb; arrêt TF 1C\_603/2012 du 19 septembre 2013 consid. 4.1;

Thierry Tanquerel, Manuel de droit administratif, 2011, p. 389 n° 1150 s.; Pierre Moor/Etienne Poltier, Droit administratif, vol. II, 3<sup>ème</sup> éd. 2011, p. 116). En revanche, si un acte ne fait que reprendre, sans les modifier, des obligations figurant déjà dans une décision antérieure, il n'y a pas d'objet possible à un recours et l'acte en cause doit être qualifié de mesure d'exécution, non sujette à recours (cf. ATF 129 I 410 consid. 1.1 p. 412; arrêt 1C\_603/2012 précité consid. 4.1; voir également arrêts GE.2013.0005 du 8 juillet 2013 consid. 3c; AC.2012.0045 du 18 octobre 2012 consid. 2a; AC.2011.0030 du 16 décembre 2011 consid. 2a). Le recours dirigé contre une décision d'exécution ne permet pas de remettre en cause la décision au fond, définitive et exécutoire, sur laquelle elle repose. On ne saurait faire exception à ce principe que si la décision tranchant le fond du litige a été prise en violation d'un droit fondamental inaliénable et imprescriptible du recourant ou lorsqu'elle est nulle de plein droit (ATF 119 Ib 492 consid. 3c/cc et les arrêts cités). En revanche, les conditions de l'exécution par substitution, soit le choix de l'entrepreneur, ainsi que les délais et modalités d'exécution, peuvent être contestées dans la mesure où elles n'ont pas été définies par la décision de base (cf. CDAP AC.2015.0129 du 7 juillet 2016 consid. 2a; AC.2013.0433 du 10 février 2014 consid. 6a et les arrêts cités).

## **E. 6**

Le recourant s'oppose d'abord à la suppression de la porte d'entrée de son lot 1 ainsi qu'à celle de la sonnette et de l'intercom y afférents. Premièrement, il fait valoir que la décision de désaffectation du 24 janvier 2014 confirmée par l'arrêt de la CDAP du 30 mars 2015 se contenterait de préciser que son lot 1 au sous-sol de la PPE n'est pas habitable, sans toutefois régler les modalités de désaffectation du caractère habitable. Il soutient par ailleurs que les éléments susmentionnés (porte d'entrée du lot 1, sonnette et intercom) auraient été autorisés par le permis de construire, de sorte que la décision litigieuse révoquerait cette autorisation sans raison. Il fait valoir que le lot 1 est une surface privée qui doit être délimitée des autres locaux communs de la PPE sis au sous-sol, et qu'ainsi la nécessité d'une porte serait éclatante. La municipalité estime pour sa part que ces questions ont déjà été examinées par la CDAP dans son arrêt du 30 mars 2015 et se heurtent donc à l'autorité de chose jugée. a) Pour rappel, la décision initiale du 24 janvier 2014 confirmée par l'arrêt de la CDAP du 30 mars 2015 était intitulée "Exécution des travaux de mise en conformité au permis de construire concernant l'immeuble en PPE "B.\_\_\_\_\_" sis au ch. de \*\*\*\*\* à Pully (parcelle n° 1774 du cadastre communal)". Par ailleurs, cette décision constatait ce qui suit: "En ce qui concerne les locaux au sous-sol, ils sont toujours utilisés à des fins d'habitation et constituent un quatrième logement occupé en permanence par un locataire. Ce quatrième logement est en contradiction avec le nombre de logements en zone villa (maximum trois) et au permis de construire et doit donc être désaffecté pour le rendre conforme à l'usage autorisé par le permis de construire". Dès lors, contrairement à ce que soutient le recourant, en exigeant que la désaffectation soit conforme au permis de construire, la décision initiale du 24 janvier 2014, confirmée par l'arrêt de la CDAP du 30 mars 2015 notamment au sujet du caractère non habitable du sous-sol, indique clairement que ledit permis et, par voie de conséquence, les plans validés par la délivrance du permis, font foi pour procéder à la remise en état. En d'autres termes, les modalités de la remise en état du lot 1 sont définies par renvoi à ces plans. C'est donc en comparant ces plans initiaux et les travaux de désaffectation explicités par la municipalité dans la décision litigieuse que la question de savoir si celle-ci prévoit de nouvelles modalités d'exécution, qui seraient donc susceptibles d'être contestées, doit être examinée. On précisera à ce stade que le permis de construire ayant fait l'objet d'une autorisation complémentaire délivrée par la municipalité le 10

décembre 2003, sur la base de plans du 19 novembre 2003, ce sont ces derniers plans qui sont déterminants pour juger des modalités de la remise en état des locaux litigieux. Ceux-ci diffèrent légèrement des plans originaux du 24 août 2001 (cf. ci-avant les descriptions du sous-sol aux lettres A et B). b) La porte d'accès se trouvant au droit de la buanderie, dont la municipalité demande la suppression, n'était pas prévue dans les plans du 19 novembre 2003, ni dans ceux du 24 août 2001, d'ailleurs. Contrairement à ce que soutient le recourant, elle n'a donc pas été autorisée par le permis de construire. Il n'apparaît pas inutile de préciser que lesdits plans prévoyaient uniquement une porte d'entrée au lot 1 ouvrant directement dans l'espace de 47,8 m<sup>2</sup> occupant toute la partie sud de l'espace (destinée à accueillir une salle de jeux). C'est donc cette dernière porte qui a été autorisée par le permis de construire. Lors de l'exécution des travaux, elle a été érigée ainsi qu'une deuxième porte, alignée à la première, située environ deux mètres plus au nord, près de l'entrée de la buanderie, et empiétant dans le couloir du sous-sol – lequel constitue une partie commune selon l'art. 3.2. du règlement de la PPE. Cette deuxième porte, non autorisée, a été ajoutée afin de créer un hall d'entrée dans le lot 1 du recourant aménagé en appartement (cf. plans de mise en conformité d'avril 2019). C'est bien la suppression de cette seconde porte, non prévue dans les plans fournis avec la demande de permis de construire, qui est visée par la décision d'exécution. Il ne s'agit donc pas d'une exigence différente ou nouvelle, qui n'était pas déjà prévue dans la décision de base de la municipalité confirmée par la CDAP. Cette question ne peut donc plus être contestée par le recourant dans la présente procédure, de sorte que ses arguments à cet égard sont irrecevables. Il en va de même de ses arguments contre la suppression de la sonnette du logement aménagé au sous-sol et de l'intercom permettant d'ouvrir la porte principale depuis celui-ci. Ces deux éléments étant liés à la porte non autorisée, on ne peut en effet pas considérer que l'exigence de leur suppression constituerait une modalité nouvelle d'exécution de la remise en état qui n'était pas déjà comprise dans la décision de base du 24 janvier 2014, renvoyant au permis de construire. A toutes fins utiles, on relèvera qu'en aucun cas la décision du 24 janvier 2014 ou la décision ici litigieuse n'exigent la suppression de la porte ouvrant sur la salle de jeux susmentionnée. Celle-ci a été autorisée par le permis de construire et peut donc être conservée. Selon les plans du 19 novembre 2003, la construction d'un mur fermant l'espace compris entre le couloir du sous-sol et le vestiaire du lot 1 du recourant (actuellement la cuisine) était initialement prévue. L'autorisation d'ériger ce mur n'est pas non plus remise en cause par les décisions susmentionnées. Au demeurant, sa construction permettrait de délimiter clairement la partie privée du recourant sise au sous-sol de l'immeuble par rapport aux locaux communs de la PPE, de sorte que les arguments de l'intéressé au sujet de la nécessité de délimiter son lot par rapport aux parties communes du sous-sol au moyen d'une deuxième porte tomberaient à faux s'il y avait lieu d'entrer en matière sur ceux-ci.

## **E. 7**

Le recourant s'oppose encore au démontage de la cuisine et des arrivées et évacuations d'eau, ainsi qu'à celui des cloisons internes délimitant l'actuelle chambre à coucher et des boîtes aux lettres surnuméraires. Il invoque que la cuisine et lesdites cloisons sont des aménagements intérieurs pour lesquels la jurisprudence ne requiert pas d'autorisation de construire, de sorte que c'est à tort que la municipalité en exige le démontage. Il se réfère à cet égard à deux arrêts de la Cour de céans, à savoir les arrêts AC.2017.0070 du 15 décembre 2017 et AC.2011.0238 du 3 août 2012. Il ajoute qu'il ne voit pas quelle base légale permettrait à l'autorité d'interdire les arrivées et évacuations d'eau et les boîtes aux lettres. La municipalité fait pour sa part valoir que ces éléments n'ont jamais été mis à

l'enquête publique et n'ont donc pas été autorisés, de sorte que l'exigence de leur suppression n'est pas contraire au principe de la proportionnalité. Elle fait en outre valoir que quoi qu'il en soit ces questions ont déjà été examinées par la CDAP dans son arrêt du 30 mars 2015 et se heurtent donc également à l'autorité de chose jugée. a) Il convient en premier lieu de résoudre la question de savoir si la cuisine, les arrivées et évacuations d'eau, les cloisons internes et les boîtes aux lettres surnuméraires qui ont été aménagées étaient ou non soumises à la délivrance d'une autorisation de construire, et le cas échéant s'ils ont fait l'objet d'une telle autorisation, car l'autorité intimée estime que l'aménagement d'une cuisine et de cloisons seraient constitutif d'un changement d'affectation. aa) Aux termes de l'art. 22 al. 1 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. Selon la jurisprudence, un changement d'affectation, même lorsqu'il ne nécessite pas de travaux de construction, reste en principe soumis à l'octroi d'un permis de construire. En l'absence de travaux, la modification du but de l'utilisation (Zweckänderung) peut cependant être dispensée d'autorisation de construire si la nouvelle affectation est conforme à celle de la zone en question ou si son incidence sur l'environnement et la planification est manifestement mineure (ATF 113 Ib 219 consid. 4d p. 223; TF 1C\_107/2016 du 28 juillet 2016 consid. 6.1; TF 1C\_395/2015 du 7 décembre 2015 consid. 3.1.1 et les références). Si les effets engendrés par la nouvelle utilisation se révèlent plus importants que précédemment, une autorisation de construire est en revanche requise; il en va en particulier ainsi en cas d'augmentation significative des immissions (cf. TF 1C\_395/2015 précité consid. 3.1.1; 1C\_347/2014 du 16 janvier 2015 consid. 3.2). L'art. 103 LATC reprend ces principes et soumet à autorisation tout travail de construction "en surface ou en sous-sol, modifiant de manière sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment" (al. 1). Il précise également (al. 2) que ne sont pas soumises à autorisation les constructions, démolitions et installation de minime importance ne servant pas à l'habitation ou à l'activité professionnelle et dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal (let. a); les aménagements extérieurs, les excavations et les travaux de terrassement de minime importance (let. b); les constructions et les installations mises en place pour une durée limitée (let. c). A son alinéa 3, l'art. 103 LATC précise encore que les travaux décrits sous les lettres a à c de de l'alinéa 2 doivent respecter les conditions cumulatives suivantes: ils ne doivent pas porter atteinte à un intérêt public prépondérant telle la protection de la nature, du paysage, des sites, et des monuments historiques ou à des intérêts dignes de protection tels ceux des voisins (let. a); ils ne doivent pas avoir d'influence sur l'équipement et l'environnement (cf. TF 1C\_107/2016 du 28 juillet 2016 consid. 6.1). L'art. 68 du règlement d'application de la LATC du 19 septembre 1986 (RLATC; BLV 700.11.1) ajoute que sont notamment subordonnées à l'autorisation de la municipalité, sous réserve de l'article 68a: les constructions nouvelles, les transformations intérieures ou extérieures, les reconstructions ou les agrandissements affectant des bâtiments ou leurs annexes, ainsi que les ouvrages mentionnés aux articles 39 et 40 du règlement (let. a); le changement de destination de constructions existantes (let. b); l'exécution ou la transformation d'installations fixes de chauffage ou utilisant le gaz, de canaux de fumée et d'installations importantes de toute nature (let.c). L'art. 68a RLATC précise la notion d'objets dispensés d'une autorisation de construire au sens de l'art. 103 al. 2 LATC. Dans tous les cas cependant, l'ouvrage doit respecter les conditions de l'al. 3 de l'art. 103 LATC exposées ci-dessus. De jurisprudence constante, il n'y a pas lieu de donner une interprétation extensive de la notion de changement d'affectation, qui doit rester limitée aux

cas où l'on est en présence d'un changement fondamental parce qu'une catégorie donnée d'affectation (par exemple l'habitation) est totalement abandonnée au profit d'une autre (par exemple, l'activité artisanale). Il faut être particulièrement attentif à ne pas étendre le champ d'application du permis de construire (autorisant un changement d'affectation) lorsque des travaux ne sont pas en cause: vu la garantie de la liberté individuelle, le permis de construire ne doit pas devenir un moyen de contrôle systématique sur la présence et l'activité des personnes ou sur l'utilisation des biens dans les constructions existantes (RDAF 2000 I, p. 244; RDAF 2001 I, p. 248; CDAP AC.2008.0101 du 11 décembre 2008; AC.2007.0289 du 19 janvier 2009; AC.2004.0147 du 23 décembre 2004; AC.2003.0178 du 27 avril 2004; AC.2002.0060 du 31 octobre 2003; AC.2001.0029 du 8 octobre 2001; AC.2000.0214 du 5 juin 2002). En l'absence de travaux, on ne se trouve ainsi pas en présence d'un changement d'affectation soumis à autorisation qu'en cas de changement significatif du point de vue de la planification ou de l'environnement (ATF 119 Ib 222 consid. 3a; 113 Ib 219 consid. 4d. Voir en outre CDAP AC.2009.0117 du 2 novembre 2009 consid. 2a; AC.2009.0005 du 1<sup>er</sup> juillet 2009 consid. 3b; AC.2007.0298 du 19 janvier 2009; AC. 2001.0029 du 8 octobre 2001). Dans ce sens, une solution consistant à ordonner la suppression de mobilier n'est pas concevable, dès lors qu'elle ne relève pas du droit public des constructions. Sous cet angle en effet, seule une décision de remise en état portant sur les travaux réalisés illicitement est envisageable (CDAP AC.2011.0037 du 26 mars 2012 consid. 7b). Ainsi qu'il est relevé dans l'arrêt CDAP AC.1997.0104 du 30 mars 2005 consid. 4a, on ne voit d'ailleurs pas comment l'autorité pourrait imposer et contrôler dans les faits l'interdiction de placer un lit dans un bureau, du mobilier de salon dans une chambre à coucher, une cuisinière dans une buanderie ou un lave-linge dans une salle de bains. Pour déterminer si une construction a fait l'objet d'un changement d'affectation, il faut se fonder sur la nature de la construction autorisée, telle qu'elle résulte en général des plans d'enquête, ainsi que sur l'affectation admise dans l'autorisation (AC.2007.0298 du 19 janvier 2009 consid. 1). bb) En l'espèce, les plans du 19 novembre 2003 annexés à la demande d'autorisation complémentaire prévoyaient, dans le lot appartenant au recourant au sous-sol de la villa, la construction d'une salle de jeux de 47,8 m<sup>2</sup> occupant toute la partie sud du lot ainsi qu'un vestiaire de 14,2 m<sup>2</sup> à l'arrière de celle-ci avec une salle de bain de 3,7 m<sup>2</sup>, comme dans les plans initiaux du 24 août 2001 (seules les dimensions de ces deux locaux différaient légèrement). Par rapport à ces derniers plans, qui prévoient des évacuations d'eau seulement à l'endroit de la salle de bain, les plans complémentaires en indiquent également dans le vestiaire, soit au coin nord-ouest et contre le mur nord de celui-ci. Il n'est par contre à aucun endroit fait mention de l'installation d'une cuisine dans ce local, ni sur les plans du 19 novembre 2003 ni sur la demande d'autorisation complémentaire du même jour. Cette demande, qui a conduit à l'octroi d'une autorisation complémentaire le 10 décembre 2003, portait en effet uniquement sur l'exécution d'un dépôt ouvert sous les garages existants, l'adjonction d'une véranda au niveau du sous-sol de la façade sud du bâtiment et la surélévation des niveaux du 1<sup>er</sup> étage et des combles pour total de 6 cm. Cependant, par la suite, à une date indéterminée, mais selon toute vraisemblance en 2005 vu les pièces au dossier, le recourant a installé une cuisine à l'endroit où était prévu l'aménagement du vestiaire (cf. les plans relatifs à la demande de régularisation produits par la municipalité le 10 mai 2019, qui sont datés du 22 juin 2005 et mentionnent clairement la présence d'une cuisine, avec indication de l'emplacement des plaques de cuisson et de l'évier, à la place du vestiaire; voir également les plans du 6 avril 2005 produits également le 10 mai 2019 qui mentionnent la présence d'un office à l'endroit du vestiaire mais sur lesquels sont déjà dessinées les plaques de

cuisson et l'évier). La visite effectuée par la municipalité le 30 novembre 2018 a montré qu'un logement complet était aménagé au sous-sol avec notamment une cuisine entièrement équipée (avec un évier, des plaques de cuisson et une hotte de ventilation, un four, des éléments de rangement et des plans de travail, voir les photos au dossier de la municipalité). L'aménagement de cette cuisine n'a fait l'objet d'aucune demande de permis de construire et n'a pas été autorisé par la municipalité. Or, ces travaux, ainsi que l'installation de boîtes aux lettres supplémentaires, qui n'a pas non plus fait l'objet d'une demande à la municipalité, ont permis de transformer le lot 1 en un véritable logement supplémentaire (compte tenu également de la porte d'entrée indépendante avec sonnette et intercom reliés à la porte d'entrée principale de l'immeuble, pour lesquels le recourant n'a pas contesté qu'un permis de construire était nécessaire). L'aménagement d'une cuisine telle que réalisée a pour conséquence indiscutablement de rendre ce lot habitable. En effet, celle-ci est entièrement équipée (cf. la description ci-dessus) et n'a rien à voir avec un point d'eau dans un vestiaire ou un réfectoire: il s'agit d'une véritable cuisine d'appartement susceptible d'être utilisée quotidiennement et de finitions qui sont celles d'une pièce d'appartement. D'ailleurs, les locaux ont été utilisés comme tel et se distinguent ainsi de lieux non habitables. En outre, la situation effective de cet espace, qui présente les caractéristiques d'une surface habitable, est en contradiction avec le caractère non habitable imposé par la réglementation communale et l'arrêt précédent de la CDAP. Un tel aménagement conduit en l'espèce à la création d'un logement supplémentaire proscrit par le règlement communal. Il s'agit d'un changement de destination qui nécessitait l'octroi d'une autorisation. Il n'est donc pas douteux que de tels changements (installation d'une cuisine entièrement équipée et de boîtes aux lettres supplémentaires) par rapport à l'autorisation conférée par la municipalité, constituent un changement d'affectation pour lequel une autorisation de construire était nécessaire (cf. notamment CDAP AC. 2017.0402 du 26 juillet 2018 consid. 7b/cc). Quant aux cloisons internes délimitant l'actuelle chambre à coucher (intitulée "vestiaires 11,6 m 2 " dans les plans du 22 juin 2005 produits avec la demande de mise conformité d'avril 2019), il n'y a pas lieu de considérer qu'elles contribuent de manière importante à l'habitabilité des locaux, de sorte que la nécessité d'une autorisation de construire pour cause de changement d'affectation ne s'étend pas à ces dernières. Une telle interprétation n'est par ailleurs pas contraire aux arrêts de la CDAP cités par le recourant dans sa réplique du 20 juin 2019, sur lesquels il prend appui pour conclure que l'aménagement d'un coin cuisine notamment constitue un aménagement intérieur qui n'est pas soumis à autorisation de construire. En effet, dans l'arrêt AC.2017.0070 du 15 décembre 2017 consid. 1b, la CDAP a certes rappelé ce qui suit, en se référant à un précédent arrêt AC.2011.0238 du 3 août 2012: "(...) les travaux intérieurs sont en principe dispensés d'enquête publique. C'est effectivement ce qu'a constaté la jurisprudence au terme d'une analyse de l'évolution du droit cantonal, dont il résulte même que les installations intérieures (par exemple l'aménagement d'un coin-cuisine) échappent à l'exigence d'un permis de construire ". La CDAP a laissé ouverte la question de savoir si des travaux consistant à diviser les volumes les plus vastes d'une villa pour augmenter le nombre de chambres nécessitaient un permis de construire (consid. 1b). Dans l'arrêt AC.2011.0238, la CDAP a jugé que l'aménagement d'un coin-cuisine n'était pas soumis à autorisation et que les recourants étaient libres d'y procéder (cf. consid. 4). Les conclusions auxquelles est parvenue la Cour dans ces arrêts ne sont cependant pas transposables à la présente affaire, dès lors que les premiers concernaient des immeubles ou parties d'immeubles dont le caractère habitable n'était pas contesté. En particulier, dans l'arrêt AC.2011.0238, la CDAP a jugé qu'aucun intérêt public ne s'opposait à l'installation

d'un coin-cuisine dans les combles habitables afin d'y créer un salon-lounge avec cuisine et bar, dès lors que la cause ne concernait pas l'augmentation du volume d'une construction existante afin d'y créer un second logement, dont la conformité au règlement communal était douteuse, mais la manière dont était utilisé un volume préexistant dont l'habitabilité n'était pas contestée (consid. 1b). L'installation d'une cuisine n'était donc pas susceptible de conduire à un changement d'affectation, contrairement à la présente situation, dans laquelle, par ailleurs, le caractère habitable du lot sis au sous-sol a été définitivement nié par la CDAP dans l'arrêt du 30 mars 2015. cc) Vu ce qui précède, il n'est pas douteux que la pose d'une cuisine et de boîtes aux lettres surnuméraires nécessitaient l'octroi d'un permis de construire. Or aucune autorisation de construire n'a été délivrée pour ces éléments, puisqu'ils n'étaient pas prévus sur les plans soumis à la municipalité. Partant, leur suppression ne sauraient être considérée comme une nouvelle modalité de remise en état qui n'était pas déjà comprise dans la décision du 24 janvier 2014 confirmée par arrêt de la CDAP du 30 mars 2015. Le recourant ne peut donc plus remettre en cause le bien-fondé des travaux de suppression exigés à cet égard, que ce soit sous l'angle d'une régularisation ou de la question de la proportionnalité de la remise en état. S'il avait voulu contester la suppression de ces éléments, il lui appartenait de soulever ses arguments dans la procédure de recours contre ladite décision. b) En dernier lieu, les arrivées et évacuations situées au coin nord-ouest et contre le mur nord de la pièce initialement prévue comme "vestiaire" et celles prévues pour la salle de bains étaient dûment indiquées dans les plans du 19 novembre 2003. Dès lors que ces plans ont conduit à l'autorisation complémentaire du 10 décembre suivant, ces arrivées et évacuation d'eaux ont été autorisées par la municipalité. Elle ne peut donc pas en exiger la suppression. Précisons que l'autorisation de ces conduites n'entre pas en contradiction avec l'exigence de suppression de la cuisine, dans la mesure où cette dernière n'a rien à voir avec un simple point d'eau dans un vestiaire ou dans un réfectoire, mais constitue une véritable cuisine d'appartement susceptible d'être utilisée quotidiennement, ainsi que cela a été relevé plus haut.

## **E. 8**

Au demeurant, s'il y avait lieu d'examiner la question de la régularisation de la cuisine, comme le recourant paraît le demander (tardivement) en faisant valoir que le démontage de la cuisine le priverait de la possibilité d'aménager un réfectoire ou un carnotset dans les sous-sols, comme le prévoit expressément l'art. 21 al. 1 RCATC, il faudrait constater ce qui suit: a) L'art. 21 al. 1 RCATC de la ville de Pully prévoit ce qui suit: Le sous-sol ne compte pas comme niveau et n'est pas habitable. Il peut toutefois comporter des locaux ou des espaces destinés à une occupation non sédentaire en relation avec l'affectation du bâtiment principal (carnotsets, salles de jeux, ateliers, piscines, saunas, réfectoires, salles de conférence, locaux d'exposition, etc.). Le RCATC ne définit ni la notion de réfectoire ni celle de carnotset. Selon le dictionnaire (Petit Robert, édition 2014), un carnotset se définit comme suit: "En Suisse, local, souvent aménagé dans une cave pour boire et manger entre amis". Quant au réfectoire, il est défini comme une "salle à manger réservée aux membres d'une communauté". Les définitions susmentionnées se réfèrent uniquement à des locaux pour manger ou boire, sans qu'il soit fait mention de cuisine ou de cuisiner. Il est donc pour le moins douteux que la cuisine litigieuse aurait pu être régularisée sous l'angle de l'art. 21 al. 1 RCATC. Quoiqu'il en soit, ainsi qu'on l'a vu, l'aménagement d'une cuisine entièrement équipée en sous-sol, vu la configuration des lieux (à savoir la présence dans le lot sis au sous-sol de cloisons permettant d'avoir une chambre séparée en plus d'un espace de 30 m<sup>2</sup> pouvant servir de pièce à vivre, d'une salle de bains et vu la possibilité de séparer le lot 1 du

reste du sous-sol cf. supra consid. 6a/bb), contribuerait largement à rendre le lot 1 habitable, ce qui serait contraire aux art. 37 al. 2 RCATC (permettant à certaines conditions non réunies en l'espèce la création d'un niveau partiellement habitable au-dessous du rez-de-chaussée) et 38 al. 2 RCATC (limitant le nombre de logements à trois en zone villas), ainsi que l'a jugé la CDAP dans son arrêt du 30 mars 2015. Ainsi, une régularisation de la cuisine n'apparaîtrait pas possible, de sorte que les aménagements effectués devraient en principe faire l'objet d'une remise en état sous cet angle également, sous réserve de la proportionnalité d'une telle mesure, au sujet de laquelle il faudrait constater ce qui suit. b) L'aménagement d'une cuisine entièrement équipée (cf. supra consid. 7a/bb) dans le lot 1 du recourant le rend habitable, ce qui a pour conséquence d'ajouter un quatrième logement à la PPE, alors que le caractère inhabitable du sous-sol et l'interdiction d'un logement supplémentaire ont été définitivement tranchés par la CDAP. On ne pourrait donc considérer que la dérogation à accorder à l'intéressé pour lui permettre de conserver la cuisine, serait d'importance mineure. A cela s'ajouterait que l'intérêt public au respect de la loi apparaît important en l'espèce, dans l'optique de l'égalité de traitement, en particulier compte tenu de la situation de la PPE voisine H.\_\_\_\_\_. En effet, le sous-sol de la villa appartenant à cette dernière présente les mêmes caractéristiques que celles de la PPE G.\_\_\_\_\_, de sorte que la municipalité a également soumis la délivrance du permis d'habiter à la PPE H.\_\_\_\_\_, à l'obligation d'inscrire le caractère non habitable de ces locaux au registre foncier. Par ailleurs, le recourant ne pouvait pas ignorer que son lot sis au sous-sol de la villa n'était pas habitable, à tout le moins depuis la décision rendue par la municipalité le 27 juillet 2012 – contre laquelle l'intéressé n'a pas recouru. En effet, cette décision lui ordonnait déjà de réaffecter les locaux du sous-sol occupés illégalement comme logement pour les rendre conformes à l'usage autorisé par le permis de construire, ainsi que de rectifier l'inscription au registre foncier en ce sens. Enfin, le démontage de la cuisine apparaît comme une mesure apte et nécessaire, vu l'ensemble des circonstances, en particulier la mauvaise foi du recourant, pour empêcher l'utilisation illégale de ces locaux comme logement. En définitive, l'intérêt public au démontage de la cuisine litigieuse l'emporterait sur l'intérêt privé du recourant à son maintien.

## **E. 9**

Dans son acte de recours, le recourant soutient qu'il pourrait louer son lot sis au sous-sol à une tierce personne comme bureaux professionnels (d'architecte par exemple), invoquant qu'il a déjà procédé de la sorte par le passé et que cela serait conforme aux art. 36 et 21 RCATC. Il en conclut qu'une boîte aux lettres ainsi que la sonnette, l'intercom et la porte d'entrée située au droit de la buanderie seraient utiles à un tel usage et qu'en exiger le retrait le priverait des possibilités laissées par ces dispositions. Or, la suppression de ces éléments a déjà été tranchée définitivement par la décision de remise en état, confirmée par l'arrêt de la CDAP du 30 mars 2015, de sorte que de nouveaux griefs à cet égard sont irrecevables (cf. supra consid. 6b et 7). Au demeurant, on relèvera que l'aménagement de tels bureaux dans le lot 1 appartenant au recourant n'est pas autorisé par l'art. 21 RCATC, puisque celui-ci prévoit que l'occupation de locaux au sous-sol doit être en relation avec l'affectation du bâtiment principal. Or, des bureaux disposant d'une boîte aux lettres et d'une entrée indépendante avec une sonnette et un intercom n'auraient aucune relation avec les logements de la villa. Enfin, s'agissant de l'argument du recourant tiré de l'art. 36 RCATC qui permettrait, selon lui, l'aménagement de bureaux au sous-sol de la villa, il tombe à faux dès lors que cette disposition est comprise dans le chapitre 12 du RCATC applicable aux zones d'habitation à forte, moyenne et faible densité, et non à la zone de villas au sens du

chapitre 13 RCATC, dans laquelle est colloquée la villa de la PPE G.\_\_\_\_\_.

**E. 10**

a) En définitive, le recours est partiellement admis dans la mesure de sa recevabilité. La décision litigieuse est réformée en ce sens que la suppression des arrivées et évacuations d'eau et des cloisons internes qui délimitent l'actuelle chambre à coucher dans le lot 1 appartenant à A.\_\_\_\_\_ au sous-sol de la PPE ne sont pas exigées. Le recours est irrecevable en ce qui concerne les autres travaux exigés par la municipalité. Le recourant succombant dans une large mesure, des frais judiciaires légèrement réduits sont mis à sa charge (cf. art. 49 al. 1, 50 et 51 al. 1 LPA-VD). La municipalité de Pully, qui obtient partiellement gain de cause, a droit à des dépens réduits (cf. art. 55 al. 1 et 57 LPA-VD). b) Il appartiendra à la municipalité de fixer un nouveau délai d'exécution de la remise en état et la date d'une séance de constat sur place.

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