

VD_OMNI AC.2019.0139 vom 30. Oktober 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-10-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2019.0139

FR: VD_OMNI AC.2019.0139 du 30 octobre 2019

IT: VD_OMNI AC.2019.0139 del 30 ottobre 2019

Regeste

A. _____/Municipalité de Vevey | Admission du recours contre la décision retirant le permis d'habiter/d'utiliser des locaux affectés à une garderie d'enfants, la municipalité n'ayant pas donné préalablement l'occasion à la propriétaire de prendre les mesures propres à éviter un éventuel danger et remédier aux défauts constatés. Il n'y avait aucun motif de ne pas respecter la procédure prévue par l'art. 93 al. 2 LATC, ce d'autant plus les locaux étaient inoccupés au moment où cette décision a été rendue et qu'il n'était pas question de les utiliser immédiatement pour l'accueil de jour des enfants, l'OAJE ayant retiré l'autorisation d'y exploiter une garderie. Renvoi de la cause à la municipalité, cette dernière, même si elle a, en qualité de locataire, résilié le contrat de bail portant sur ces locaux de façon anticipée, devant pouvoir se prononcer de manière objective sur des questions d'ordre technique (solidité, salubrité, sécurité incendie).

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal cantonal connaît des recours contre les décisions et décisions sur recours rendues par les autorités administratives, lorsque la loi ne prévoit aucune autre autorité pour en connaître (art. 92 al. 1 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]). En l'occurrence, la décision attaquée a été rendue par la municipalité sur la base de l'art. 93 LATC. Les décisions communales prises en application de la législation sur l'aménagement du territoire et les constructions peuvent, selon la règle précitée, faire l'objet d'un recours de droit administratif devant la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal. C'est du reste bien la voie que la recourante a choisie. Elle évoque toutefois la possibilité d'un recours administratif au Conseil d'Etat, fondé sur l'art. 145 al. 1 de la loi cantonale du 28 février 1956 sur les communes (LC; BLV 175.11), dans la mesure où la contestation porte également sur la question de l'impartialité de l'exécutif communal, cette autorité se trouvant dans un "conflit de loyauté sévère" à cause du bail conclu par la commune. Cette question n'a toutefois pas à être traitée dans le présent arrêt (voir néanmoins arrêt AC.2017.0052 du 30 juin 2017, où la CDAP a admis sa compétence pour traiter la question de la récusation d'un membre d'une municipalité, dans une procédure d'octroi de permis de construire). Déposé par le propriétaire directement touché (cf. art. 75 let. a LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), en temps utile (art. 95 LPA-VD) et selon les formes prescrites par la loi (art. 79 al. 1 LPA-VD), le recours est formellement recevable, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

La recourante reproche à l'autorité intimée de lui avoir retiré le permis d'habiter, sans lui avoir préalablement imparti un délai pour sécuriser les locaux. L'autorité intimée fait valoir

de son côté qu'elle a procédé ainsi car la remise en fonction des locaux nécessiterait l'obtention d'un permis de construire et qu'elle ne pouvait pas laisser des personnes utiliser ces locaux dans l'intervalle. a) L'art. 128 LATC, intitulé "permis d'habiter ou d'utiliser", prévoit une autorisation municipale avant qu'une construction nouvelle ou transformée puisse être occupée. Cette procédure, au cours de laquelle la commission de salubrité doit donner un préavis, 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, et que l'achèvement des travaux extérieurs et intérieurs assure la sécurité et la santé des habitants (cf. aussi art. 79 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC [RLATC; BLV 700.11.1]); elle permet ainsi à l'autorité d'intervenir, directement après l'achèvement des travaux, contre le propriétaire qui n'aurait pas respecté les plans et les conditions posées par le permis de construire (AC.2017.0358 du 27 mars 2019 consid. 2; AC.2015.0096 du 4 avril 2016 consid. 1 et les réf. cit.). L'art. 93 al. 1 LATC, sous le titre "inspection des bâtiments" (dans le chapitre "solidité, sécurité et salubrité des constructions"), prévoit que 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. Selon l'art. 93 al. 2 LATC, 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. L'art. 93 al. 2 LATC permet donc à la municipalité de rendre un bâtiment ou certains de ses locaux inhabitables s'il existe un danger pour les habitants. La municipalité ne saurait toutefois retirer le permis d'habiter sans avoir préalablement mis en demeure le propriétaire d'exécuter les mesures propres à éviter un éventuel danger (AC.2016.0241 du 10 mars 2017 consid. 4). Le législateur a prévu que la municipalité fixe, dans un premier temps, un délai pour d'éventuelles mesures de réparation. Ce régime tient compte du fait que le retrait du permis d'habiter, qui correspond à la révocation d'une autorisation dont le propriétaire a fait usage, ne peut intervenir qu'après une pesée complète des intérêts en jeu. b) Dans le cas particulier, en retirant d'emblée le permis d'habiter, la municipalité n'a pas respecté la réglementation de l'art. 93 al. 2 LATC. L'occasion n'a pas été donnée à la propriétaire recourante d'indiquer à l'autorité quelles mesures elle entendait prendre pour remédier aux défauts ou problèmes signalés par la commission de salubrité quelques jours avant la décision attaquée; a fortiori, la municipalité n'a pas fixé un délai pour effectuer des travaux propres à garantir que les locaux soient aménagés conformément à ce qui avait été autorisé à l'occasion des transformations de 2010/2011. Comme ces locaux ne sont plus utilisés par la garderie – l'autorisation d'exploiter ayant été retirée par l'OAJE, décision qui ne concerne pas directement la recourante –, il n'y avait pas de motif de retirer le permis d'habiter à titre de mesure d'urgence, en s'écartant de la procédure prévue par l'art. 93 al. 2 LATC. C'est précisément sur la base des indications de la recourante, à propos des travaux de sécurisation ou de réfection à effectuer, que la municipalité pourra examiner si les mesures envisagées sont suffisantes, si elles doivent le cas échéant être complétées et si, en raison de leur importance, elles nécessitent en définitive l'octroi d'un permis de construire complémentaire à celui du 11 août 2010. A ce stade-là, un délai pourra être imparti sur la base de l'art. 93 al. 2 LATC et ce n'est qu'ensuite que la question de la révocation du permis d'habiter pourra être traitée. On peut concevoir que des mesures provisoires ou conservatoires soient ordonnées dans l'intervalle, pour interdire l'occupation des lieux, si le

bâtiment est insalubre ou dangereux, mais cela requiert une analyse concrète des dangers ou des risques. Etant donné que les locaux litigieux étaient inoccupés à la date de la décision attaquée, et qu'il n'était plus question de les utiliser immédiatement pour l'accueil de jour d'enfants, il n'apparaît pas que de telles mesures conservatoires s'imposaient à ce moment-là. Quoi qu'il en soit, il faut distinguer les mesures conservatoires, qui sont provisoires, du retrait du permis d'habiter, qui est une décision finale empêchant durablement l'utilisation du bâtiment. Il convient encore de relever que la recourante, loin d'être restée inactive depuis l'incident du 27 février 2019 (chute d'une partie d'un plafond), a mandaté un bureau d'architectes et un bureau d'ingénieurs civils pour établir un rapport sur la qualité des dalles porteuses sur les locaux. Il ressort de leur rapport du 22 mars 2019 que ces bureaux ont examiné la structure de ces dalles et qu'ils sont arrivés à la conclusion que les travaux de sécurisation des planchers présentant un risque pouvaient être exécutés par une entreprise de plâtrerie-peinture et de maçonnerie dans un délai d'un mois et demi. Les mandataires de la recourante ont ainsi procédé aux démarches préconisées par le bureau d'ingénieurs mandaté par la commune qui était intervenu directement après la chute de la pierre (voir rapport du 28 février 2019). Le 10 avril 2019, la recourante a transmis à la municipalité une copie du rapport du 22 mars 2019. Sur la base de ces différents rapports et des constatations faites par la commission de salubrité le 26 mars 2019, la municipalité aurait vraisemblablement déjà pu impartir à la recourante un délai pour remédier au défaut de la dalle supérieure. Au cas où d'autres travaux importants devraient être réalisés, nécessitant l'octroi d'un nouveau permis de construire, il y a lieu de relever que dans la mesure où il s'agirait de travaux intérieurs, ils pourraient être dispensés d'enquête publique (art. 111 LATC et 72d RLATC; AC.2016.0206 du 20 novembre 2017 consid.2), de sorte que l'autorisation municipale pourrait être rapidement délivrée (cf. art. 114 LATC). C'est donc à tort que la municipalité a d'emblée retiré le permis d'habiter, sans donner préalablement à la propriétaire l'occasion de prendre les mesures mentionnées à l'art. 93 al. 2 LATC. La décision attaquée doit par conséquent être annulée et la cause doit être renvoyée à l'autorité administrative pour qu'elle suive la procédure prévue par la loi cantonale. c) La recourante demande, en cas d'admission de son recours, le renvoi de la cause à une autre autorité que la municipalité, puisque ses membres auraient dû selon elle se récuser. Elle les soupçonne d'avoir cherché, par cette procédure de droit public, un motif pour résilier le contrat de bail de façon anticipée. Or on ne voit pas pourquoi la municipalité, qui dispose d'un service technique et qui a par ailleurs mandaté un bureau d'ingénieurs indépendant pour analyser la structure de la dalle litigieuse, ne pourrait pas analyser de manière objective la situation après le renvoi de la cause, puisqu'il s'agit essentiellement de se prononcer sur des questions d'ordre technique (solidité, salubrité, sécurité incendie etc.). A ce stade, il n'y a pas lieu de présumer que l'autorité intimée ne saura pas faire preuve d'impartialité dans le traitement de cette affaire.

E. 3

Vu le sort du recours, il est renoncé à la perception d'un émolument judiciaire. La recourante, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'une avocate, a droit à des dépens, mis à la charge de la commune (art. 55 LPA-VD).