

VD_OMNI AC.2019.0235 vom 1. Dezember 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-12-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2019.0235

FR: VD_OMNI AC.2019.0235 du 1 décembre 2020

IT: VD_OMNI AC.2019.0235 del 1 dicembre 2020

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité de Syens | Décision municipale révoquant le permis d'habiter et ordonnant l'expulsion de la locataire d'une maison alimentée en eau potable par une source privée au motif que l'installation de captage ne respecte pas les normes et que la maison est de ce fait insalubre. Admission du recours. Il paraît a priori douteux que le fait que l'eau puisse être polluée soit un critère pour révoquer un permis d'habiter. Or, ici, la municipalité a pris une telle décision sur la base d'un risque purement hypothétique, sans qu'il y ait une mise en danger concrète. L'installation de captage alimente en effet la maison en eau potable depuis 1980 sans qu'aucun problème lié à son alimentation en eau ne soit jamais survenu. Le caractère potable de l'eau a par ailleurs été contrôlé.

Erwägungen

E. 1

Est litigieuse la décision de la municipalité prononçant la révocation du permis d'habiter de la maison dont le recourant est propriétaire et la recourante locataire, ainsi que l'expulsion de l'immeuble de la recourante, au motif que, du fait que l'installation qui permet son alimentation en eau potable ne serait pas conforme, le bâtiment serait insalubre.

E. 2

Les recourants reprochent à la municipalité de n'avoir pas suffisamment motivé sa décision. a) Les parties ont le droit d'être entendues (art. 29 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse [Cst.; RS 101], art. 17 al. 2 de la Constitution du Canton de Vaud [Cst-VD; BLV 101.01]; art. 33 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]). 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. Selon la jurisprudence, 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. 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, et que le vice ne soit pas grave (ATF 142 I 135 consid. 2.1 p. 145; 142 II 154 consid. 4.2 p. 157; 137 I 195 consid. 2.3.2). b) En l'espèce, dans la décision litigieuse, la municipalité a indiqué que dès lors que la problématique de l'approvisionnement de la maison en eau potable n'avait pas été régularisée, elle considérait que le logement était insalubre, raison pour laquelle elle révoquait le permis d'habiter et ordonnait l'expulsion des occupants de l'immeuble. Elle s'est référée aux art. 36 LSP et 93 al. 2 LATC, ainsi qu'au rapport de l'entreprise d'installations sanitaires C. _____ dont elle a joint un exemplaire à

la décision. Bien que sommaire, cette motivation a néanmoins permis aux recourants de comprendre les motifs pour lesquels la municipalité a prononcé la révocation du permis d'habiter. Les recourants ont d'ailleurs été en mesure d'attaquer utilement la décision devant la Cour de céans. De surcroît, l'autorité intimée s'est déterminée de manière circonstanciée dans sa réponse et la recourante a répliqué. Ainsi, à supposer qu'il y ait eu violation du droit d'être entendu des recourants, le vice a été réparé en procédure de recours, le tribunal disposant d'un plein pouvoir d'examen, en fait et en droit (art. 28 al. 1, 41, 63 et 89 LPA-VD). c) Le recours est par conséquent mal fondé sur ce point.

E. 3

L'institution du permis d'habiter ou d'utiliser 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 (art. 128 et 129 LATC; art. 79 du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la LATC [RLATC; BLV 700.11.1]); elle permet ainsi à l'autorité d'intervenir contre le propriétaire qui n'aurait pas respecté les plans et les conditions posées par le permis de construire (RDAF 1986, p. 189; RDAF 1978, p. 266; arrêt AC.1993.0318 du 19 décembre 1994). L'art. 93 LATC, sous le titre "inspection des bâtiments" (dans le chapitre "solidité, sécurité et salubrité des constructions"), 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." 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 (AC.2019.0139 du 30 octobre 2019, consid. 2/a).

E. 4

a) En l'espèce, lorsque le recourant est devenu propriétaire de la parcelle, en 1980, la maison n'était pas alimentée en eau. Le recourant ayant découvert une source sur sa parcelle, dans la forêt, en amont de sa maison, il y a édifié une installation de captage qui a permis que la maison soit alimentée en eau potable. Cette installation consiste notamment en deux réservoirs d'eau en béton armé et construits partiellement hors sol, chacun étant fermé par un couvercle constitué d'une lourde plaque en acier. Le couvercle d'un des deux réservoirs est fermé par un cadenas. Le tout est recouvert de plaques de tôle ondulée amovibles. Le recourant a habité dans sa maison jusqu'en 1992, date à partir de laquelle il l'a louée à trois locataires successifs. Juste avant que la recourante n'y entre en tant que nouvelle locataire, à la fin de 2017, la municipalité a informé le recourant qu'un permis d'habiter la maison ne lui serait pas délivré et qu'il lui était interdit de louer sa maison avant qu'il n'effectue certains travaux de sécurisation et ne fasse procéder à des contrôles par

différentes autorités (étaient énumérées, dans des lettres du 7 et du 9 novembre 2017 de la municipalité: l'ECA, l'autorité de contrôle des installations électriques et la commission de salubrité). Le 28 novembre 2017, le Contrôle des eaux a établi que la qualité de l'eau prélevée la veille au robinet de la cuisine par le recourant était conforme aux exigences légales. Le 1^{er} décembre 2017, la recourante a emménagé dans la maison. Le 11 décembre 2017, la municipalité a notifié au recourant une décision exigeant la mise en conformité de la maison sur plusieurs points, faute de quoi le permis d'habiter serait retiré et l'évacuation de la maison serait ordonnée. Concernant l'alimentation de la maison en eau potable, alors qu'elle a relevé que le rapport du Contrôle des eaux du 28 novembre 2017 avait démontré que l'échantillon analysé était conforme aux exigences légales, elle a néanmoins posé comme exigence que les réservoirs d'eau soient fermés par un "couvercle étanche" afin de prévenir toute pénétration de végétaux ou d'animaux. La recourante a procédé et fait procéder aux travaux de mise en conformité requis dans la maison et ses abords, mais n'a pas effectué de travaux sur les réservoirs d'eau. Dans un rapport du 7 juin 2018 établi suite à la visite de contrôle des travaux de mise en conformité, le bureau technique a conclu que l'habitation était désormais, dans l'ensemble, conforme. Concernant le problème d'étanchéité des réservoirs d'eau, il a relevé que bien que l'un des couvercles était muni d'un cadenas et que la plaque d'acier était lourde, il y avait toutefois un trou de quelques centimètres de diamètre dans le béton de l'un des réservoirs; il mandatait par conséquent une entreprise d'installations sanitaires pour savoir si l'installation de captage était conforme aux normes en la matière. Dans un rapport du 2 juillet 2018, celle-ci a conclu par la négative au motif que l'installation ne répondait pas aux directives de la Société Suisse de l'Industrie, du Gaz et des Eaux (SSIGE) du point de vue constructif: l'accès à la chambre d'eau était difficile, il n'y avait pas d'échelle, ni de bonde de trop-plein et de vidange, le fait que les réservoirs étaient en partie hors-sol pouvait entraîner de possibles changements de température de l'eau, etc. S'agissant de la porte des réservoirs, elle a relevé qu'elle n'était pas étanche. Elle ne s'est pas prononcée sur la qualité de l'eau, le mandat ne portant pas sur ce point. Par décision du 25 juillet 2019, la municipalité a prononcé la révocation du permis d'habiter la maison et ordonné l'expulsion de la recourante et de sa famille dans un délai de 60 jours, au motif que l'approvisionnement en eau de la maison ne respectait pas les normes de salubrité. Il ressort de ses différents courriers aux recourants qu'elle considère que les réservoirs d'eau ne sont pas étanches, dès lors que les couvercles sont en acier rouillé, que l'un des deux réservoirs n'est pas fermé par un cadenas et que l'un des réservoirs comporte un petit trou sur le côté. La municipalité cite comme éventuels risques susceptibles de découler de ces défauts celui qu'un animal tombe dans le réservoir ou que des infiltrations d'hydrocarbures liés à la présence de la route cantonale Moudon-Hermenches en amont viennent la polluer (cf. lettre du 23 juillet 2018 à la recourante). b) Tout d'abord, il convient de préciser ce qui suit: la municipalité a émis des déclarations contradictoires sur le point de savoir si la parcelle est au bénéfice d'un permis d'habiter ou non: dans ses premiers courriers aux recourants, elle a en effet conditionné l'octroi du permis d'habiter au respect de certains points, et, dans la décision attaquée, elle retire un permis d'habiter existant. Au vu des éléments du dossier, il convient néanmoins de considérer que le permis d'habiter a été délivré il y a longtemps, vu de la présence depuis au moins un siècle d'habitants sur le domaine, ceci sans que la municipalité n'y trouve à redire. A tout le moins, par actes concluants, celle-ci a donc délivré le permis litigieux. Ensuite, il paraît a priori douteux que le fait que l'eau puisse être polluée soit un critère pour révoquer un permis d'habiter. Il arrive en effet que, dans un secteur géographique, l'eau soit décrétée comme non potable du

fait d'une pollution temporaire, auquel cas les habitants sont invités à ne plus boire l'eau du robinet jusqu'à ce que le problème soit réglé. Pour autant, toutefois, les autorités ne déclarent pas que les habitations sont insalubres et ne retirent pas les permis d'habiter. De même, dans une situation où l'autorité municipale devrait délivrer le permis d'habiter, il paraît douteux qu'elle puisse ne pas le délivrer. Il faudrait qu'elle démontre un risque concret ou au moins imminent pour la santé des gens, sans possibilité alternative, ce qui rendrait l'immeuble complètement inhabitable. Or, en l'espèce, la municipalité a pris une telle décision sur la base d'un risque purement hypothétique, sans qu'il y ait une mise en danger concrète. On rappelle en effet que l'installation incriminée alimente la maison en eau potable depuis 1980, qu'après avoir été habitée par le recourant jusqu'en 1992, la maison a été occupée par trois locataires successifs et qu'aucun problème lié à son alimentation en eau n'est survenu durant cette période. Le caractère potable de l'eau a par ailleurs été contrôlé le 28 novembre 2017. Quant aux critiques formulées par le rapport de l'entreprise d'installations sanitaires C. _____, elles ne sont pas de nature à provoquer un danger tel que l'art. 93 LATC pourrait trouver application, dès lors qu'elles ne portent que sur des aspects constructifs de l'installation. La municipalité ne pouvait par conséquent prononcer le retrait du permis d'habiter en invoquant une source d'eau qui n'a jamais posé problème, mais qui, dès lors que l'installation de captage n'a pas été édiflée dans les règles de l'art, pourrait en poser de façon très hypothétique.

E. 5

Il ressort de ce qui précède que les recours doivent être admis et la décision attaquée, annulée.

E. 6

Les frais du présent arrêt sont à la charge de l'autorité intimée (art. 49 al. 1 LPA-VD). Cette dernière versera en outre des dépens à la recourante pour l'intervention de son conseil (art. 55 al. 1 et 2 LPA-VD). N'ayant pas procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, le recourant n'a pas droit à des dépens (art. 55 al. 1, 91 et 99 LPA-VD). Il convient par ailleurs de statuer sur l'indemnité due au conseil d'office de la recourante (art. 18 al. 5 LPA-VD, art. 39 al. 5 du code du 12 janvier 2010 de droit privé judiciaire vaudois [CDPJ; RSV 121.02] et art. 2 al. 4 du règlement du 7 décembre 2010 sur l'assistance judiciaire en matière civile [RAJ; RSV 211.02.3]). Le conseil d'office peut prétendre à un tarif horaire de 180 fr. en tant qu'avocat (cf. art. 2 al. 1 let. a RAJ, applicable par renvoi de l'art. 18 al. 5 LPA-VD) ainsi qu'à un remboursement de ses débours fixés forfaitairement à 5% du défraiement hors taxe en première instance judiciaire (cf. art. 3bis al. 1 RAJ). En l'occurrence, selon la liste de ses opérations du 6 novembre 2020, Me Jean-Claude Perroud a indiqué avoir consacré 43 heures et 30 minutes pour les opérations de la cause, ce qui paraît approprié aux nécessités du cas. L'indemnité de conseil d'office doit dès lors être arrêtée à un montant total de 8'854 fr. 55, correspondant à 7'830 fr. d'honoraires (43h30 x 180 fr.), 391 fr. 50 de débours (5% de 7'830 fr.) et 633 fr. 05 de TVA (7.7% de [7'830 fr. + 391 fr. 50]). L'indemnité de conseil d'office est supportée provisoirement par le canton, la recourante étant rendue attentive au fait qu'elle est tenue de rembourser le montant ainsi avancé dès qu'elle sera en mesure de le faire (art. 122 al. 1 let. a et b et 123 al. 1 du code de procédure civile [CPC; RS 272], applicables par renvoi de l'art. 18 al. 5 LPA-VD).