

VD_OMNI AC.2022.0414 vom 15. Juni 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-06-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2022.0414

FR: VD_OMNI AC.2022.0414 du 15 juin 2023

IT: VD_OMNI AC.2022.0414 del 15 giugno 2023

Regeste

A. _____/Municipalité de Fontaines-sur-Grandson | Recours contre la décision de la municipalité refusant de délivrer le permis d'habiter un bâtiment situé au coeur du village et occupé par la recourante depuis plus de 20 ans. Constat de violation du droit d'être entendu de la recourante pour défaut de motivation de la décision querellée qui n'indique notamment pas les règles juridiques sur lesquelles elle se fonde pour exiger la mise en conformité de plusieurs ouvrages. Impossibilité pour la Cour d'exercer son contrôle sur le refus d'octroi du permis d'habiter dans la mesure où la municipalité n'a produit ni le ou les permis de construire délivrés à la recourante, ni les plans de la construction autorisée. Admission du recours, annulation de la décision et renvoi de la cause pour nouvelle décision, cas échéant après complètement de l'instruction.

Erwägungen

E. 1

La décision municipale soumettant l'octroi d'un permis d'habiter à la mise en conformité de plusieurs ouvrages peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Le recours a été déposé en temps utile (art. 95 LPA-VD). La propriétaire de l'immeuble, destinataire de la décision attaquée, a manifestement qualité pour recourir au sens de l'art. 75 let. a LPA-VD (applicable sur renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Le recours remplit en outre les conditions formelles posées par l'art. 79 al. 1 LPA-VD (également applicable sur renvoi de l'art. 99 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Le litige a ceci de particulier qu'il porte sur la délivrance d'un permis d'habiter un bâtiment situé au cœur du village de Fontaines-sur-Grandson, dont la transformation en habitation a été autorisée le 21 septembre 2000 aux conditions de la synthèse CAMAC n° 40'362 du 12 juillet 2000 et qui est occupé par sa propriétaire depuis plus d'une vingtaine d'années. Les raisons à l'origine de la longueur de la procédure n'ont pas été détaillées par les parties, ni ne ressortent de la décision querellée ou du dossier communal qui s'avèrent tous les deux lacunaires. L'on peut tout au plus déduire de ceux-ci qu'une ou plusieurs autres autorisations de construire en vue de la transformation du projet initial ont dû être délivrées à la recourante (ou au précédent propriétaire). Dans plusieurs pièces du dossier, les parties se réfèrent en effet à un permis de construire octroyé tantôt le 22 février 2001 (pour la municipalité), tantôt le 16 novembre 2001 (pour la recourante), aux conditions d'une autre synthèse CAMAC n° 43'282. Ni ledit permis, ni la synthèse CAMAC y relative, n'ont été produits, pas plus que les plans des différents projets autorisés.

E. 3

a) Aux termes de l'art. 128 LATC, aucune construction nouvelle ou transformée ne peut être occupée sans l'autorisation de la municipalité. Cette autorisation, donnée sous la forme d'un permis, ne peut être délivrée que si les conditions fixées par le permis de construire ont été respectées et si l'exécution correspond aux plans mis à l'enquête. Le préavis de la commission de salubrité est requis (al. 1). La municipalité statue dans le délai de quinze jours dès le dépôt de la demande de permis (al. 2). Selon l'art. 79 al. 1 RLATC, applicable par renvoi de l'art. 129 LATC, le permis d'habiter ou d'utiliser ne peut être délivré que si les locaux satisfont aux conditions fixées par la loi et les règlements (let. a), si la construction est conforme aux plans approuvés et aux conditions posées dans le permis de construire (let. b), si les travaux extérieurs et intérieurs sont suffisamment achevés pour assurer la sécurité et la santé des habitants ou des utilisateurs (let. c) et si l'équipement du terrain est réalisé (let. d). De jurisprudence constante, l'institution du permis d'habiter a pour seul but de 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 les travaux extérieurs et intérieurs sont suffisamment achevés pour assurer la sécurité et la santé des habitants. Ainsi, le permis d'habiter est lié à la procédure de permis de construire. Il représente un constat final de la conformité des travaux et permet à l'autorité d'intervenir si le constructeur n'a pas respecté les plans et les conditions posées dans le permis de construire. La délivrance du permis d'habiter n'est pas destinée à vérifier une nouvelle fois si les dispositions réglementaires sont respectées: en effet, cet examen a déjà eu lieu lors de l'octroi du permis de construire (cf. arrêt CDAP AC.2017.0358 du 27 mars 2019). Il est par ailleurs douteux que l'autorité municipale puisse imposer le respect d'une nouvelle norme sur un point qui n'a fait l'objet d'aucune condition ou charge dans le permis de construire, car une telle situation reviendrait à remettre en cause l'autorisation entrée en force (arrêt CDAP AC.2010.0219 du 12 juin 2012 consid. 4). L'art. 79 al. 1 let. a RLATC prévoit certes de vérifier " si les locaux satisfont aux conditions fixées par la loi et les règlements ", mais cette disposition de niveau réglementaire doit être interprétée dans le cadre de la base légale que constitue l'art. 128 LATC: lorsque rien n'indique que, aux termes de cette disposition, les constructions réalisées ne respecteraient pas les conditions du permis de construire, le permis d'habiter doit être délivré (cf. arrêts CDAP AC.2020.0327 du 2 juin 2021 consid. 4; AC.2020.0004 du 10 août 2020 consid. 2; AC.2017.0002 du 18 août 2017 consid. 2a). Par exemple, la municipalité ne saurait le refuser, même sur intervention du service cantonal en charge de l'aménagement du territoire, pour le motif que des aménagements extérieurs auraient été réalisés sans autorisation hors de la zone à bâtir (cf. arrêt CDAP AC.2008.0221 du 17 juillet 2009). En tant que l'art. 79 al. 1 let. c RLATC prévoit de vérifier que les travaux extérieurs et intérieurs sont suffisamment achevés pour assurer la sécurité et la santé des habitants ou des utilisateurs, cette disposition sort, elle aussi, du cadre légal de l'art. 128 LATC mais elle peut être rapprochée d'une autre disposition de la loi, à savoir l'art. 92 LATC qui permet à la municipalité d'ordonner la consolidation ou la démolition de tout ouvrage menaçant ruine ou présentant un danger pour le public ou les habitants. Une intervention ne se justifie cependant qu'en présence d'un danger présentant une certaine intensité. Le tribunal a déjà jugé qu'il serait disproportionné de refuser le permis d'habiter au motif que le propriétaire a procédé à des travaux non conformes consistant uniquement en des aménagements extérieurs (cf. arrêts CDAP AC.2014.0337 du 3 mars 2015; AC.2008.0221 du 17 juillet 2009). b) La garantie du droit d'être entendu, ancrée à l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), confère notamment à toute personne le droit d'exiger, en principe, qu'une décision défavorable à sa cause soit motivée.

Cette garantie tend à éviter que l'autorité ne se laisse guider par des considérations subjectives ou dépourvues de pertinence; elle contribue ainsi à prévenir une décision arbitraire. L'objet et la précision des indications à fournir dépendent de la nature de l'affaire et des circonstances particulières du cas; en règle générale, il suffit que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée. 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 145 IV 99 consid. 3.1 et les références). L'obligation, pour l'autorité administrative, de motiver sa décision est prescrite, au niveau légal, par l'art. 42 LPA-VD: la décision doit notamment contenir " les faits, les règles juridiques et les motifs sur lesquels elle s'appuie" (al. 1 let. c). La violation du droit d'être entendu peut être réparée devant l'autorité de recours, à condition que cette dernière dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure et pour autant qu'il n'en résulte aucun préjudice pour la partie lésée. Dans certaines circonstances, la jurisprudence admet que l'autorité puisse donner connaissance de ses motifs dans le mémoire de réponse, ce qui permettra ensuite à l'administré de compléter ses moyens (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1). Elle a toutefois précisé que la guérison était exclue lorsqu'il s'agissait d'une violation particulièrement grave des droits de la partie et qu'elle devait en tout état de cause demeurer l'exception (cf. ATF 126 I 68 consid. 2; ATF 124 V 180 consid. 4a et les arrêts cités). Par ailleurs, et de jurisprudence constante, la Cour considère qu'il ne lui appartient pas de reconstituer, comme si elle était l'instance précédente, l'état de fait ou la motivation qu'aurait dû comporter la décision attaquée (cf. arrêts CDAP AC.2017.0019 du 6 février 2017 consid. 1a; AC.2016.0258 du 11 août 2017 consid. 4a; AC.2016.0241 du 10 mars 2017 consid. 3a).

E. 4

En l'espèce, la décision attaquée conditionne la délivrance du permis d'habiter le bâtiment ECA 127 au respect préalable de quatre exigences formulées de manière particulièrement vague. Au présent stade, trois de ces exigences, présentées par la municipalité comme des mises en conformité, demeurent litigieuses: (1) celle relative au chauffage central à propos duquel la décision querellée exige " une preuve de la catégorie, soit par un prospectus l'attestant ou une attestation du fournisseur ". Sur la base du rapport de la commission de salubrité du 29 juin 2022, il semblerait que cette exigence concerne la qualité El 30 que devrait revêtir la porte d'accès à la chaufferie; (2) l'exigence relative au respect des "normes incendies" en regard desquelles la décision requiert " une attestation d'un spécialiste feu statuant sur le danger et le compartimentage actuel ", ainsi qu'une décharge de responsabilité de la recourante, pour pouvoir statuer sur le délai d'un an que cette dernière demande pour procéder à une mise en conformité; (3) l'adoption de mesures antichutes répondant aux exigences de la norme SIA 358 sur les garde-corps, à savoir la pose d'une main courante dans les escaliers intérieur et extérieur, d'une barrière anti-chute sur l'extérieur, d'une sécurisation (selon des modalités non précisées) des barrières des balcons extérieurs, ainsi que la fermeture de l'accès à la marquise sur l'entrée. Contrairement aux exigences rappelées ci-dessus (art. 42 al. 1 let. c LPA-VD et garantie du droit d'être entendu au sens de l'art. 29 al. 2 Cst.), la décision attaquée ne mentionne pas les règles juridiques sur lesquelles elle s'appuie. En lien avec une autre exigence que la recourante a satisfaite en cours de procédure, elle évoque tout au plus des conditions impératives posées par un permis de construire du 22 février 2001 que la municipalité n'a toutefois pas versé à la procédure, pas plus que les plans du ou des projets de transformation autorisés. Compte tenu de son intitulé (" Permis d'habiter votre maison, parcelle 401, n° ECA 127 ") et de sa

conclusion (" En l'état et sans les éléments exigés dans le rapport de visite de la Commission de salubrité, un permis d'habiter ne peut être délivré par la Municipalité "), tout porte à croire que la décision querellée a été prise en application de l'art. 128 LATC (plutôt que de l'art. 92 LATC apte à pallier un danger imminent ou d'une certaine intensité dont la pertinence questionnerait par ailleurs compte tenu de l'écoulement du temps depuis la réalisation des travaux querellés). Or, et dans pareil contexte, la non-production du ou des permis de construire délivrés en regard du bâtiment ECA 127 constitue une lacune dirimante empêchant la Cour d'exercer son contrôle au sens de l'art. 98 LPA-VD. Ni la motivation de la décision querellée, ni le dossier transmis par la municipalité ne permettent en effet de déterminer si le refus d'octroi d'un permis d'habiter est ou non fondé, soit si des violations des plans autorisés et/ou des conditions posées dans le ou les permis de construire délivrés sont bien opposables à la recourante. L'on ignore également quelles sont les normes incendies dont l'ordre de mise en conformité entend imposer le respect à la recourante pour plusieurs ouvrages (porte de chaufferie de qualité EI 30 et attestation d'un spécialiste feu sur la nature et le risque inhérent à l'actuel compartimentage coupe-feu du garage pour l'octroi d'un délai de carence d'un an). S'agit-il des normes ou des directives de protection incendie de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (ci-après AEAI) dans leur teneur au 1^{er} janvier 2015, prescriptions auxquelles renvoi l'art. 1 al. 1 du Règlement du 30 janvier 2019 concernant les prescriptions sur la prévention des incendies (ci-après: RPPI; BLV 963.11.2)? Ou s'agit-il de normes ou directives AEAI antérieures, soit de celles qui étaient en vigueur à l'époque de la délivrance du ou des permis de construire en cause? La motivation de la décision querellée est également défailante en tant qu'elle se réfère à la norme SIA 358 sur les garde-corps (sans préciser l'édition opposée à la recourante), alors que cette norme professionnelle, sans conditions ni charges correspondantes qui auraient été intégrées dans le ou les permis de construire octroyés, n'est pas d'application directe, le siège de la matière tenant aux mesures de protection contre les chutes résultant plutôt des art. 90 LATC, 24 al. 1, 2 et 4 RLATC, voire du règlement communal (cf. arrêts CDAP AC.2021.0373 du 5 juillet 2022, consid. 3c; AC.2010.0219 du 12 juin 2012 consid. 2). La municipalité n'a, au surplus, pas saisi l'occasion de la présente procédure pour compléter les faits, les règles juridiques et les motifs de sa décision dans ses écritures. Elle ne s'est en particulier pas prononcée sur le moyen déjà soulevé en procédure non-contentieuse, selon lequel l'attestation du menuisier du 29 novembre 2022 constituait une preuve suffisante de la bonne facture de la porte d'accès à sa chaufferie, cela en violation du droit d'être entendu de la recourante. Or, et en l'état du dossier, la Cour n'est pas en mesure de statuer sur ce moyen, pas plus que sur les autres exigences de remise en état imposées, sans mention de leur fondement juridique, par la décision querellée. Empreinte de plusieurs lacunes et vices formels contrevenant aux art. 29 al. 2 Cst. et 42 al. 1 let. c LPA-VD, la décision querellée doit, partant, être annulée et la cause renvoyée à l'autorité intimée pour nouvelle décision motivée conformément aux exigences de ces dispositions, cas échéant après complètement de l'instruction (cf. art. 90 al. 2 LPA-VD). Il reviendra en particulier à la municipalité de clarifier les fondements juridiques de sa nouvelle décision, en distinguant les ordres de remise en état susceptibles d'être prononcés en application de l'art. 128 LATC pour cause de non-respect du ou des permis de construire précédemment octroyés de ceux devant être rendus en application des art. 90 LATC, 92 al. 1 LATC et 24 al. 1, 2 et 4 RLATC, en raison du danger que certains ouvrages paraissent représenter pour la sécurité des habitants et usagers.

E. 5

Vu l'issue de la cause, il se justifie de statuer sans frais (cf. art. 49 al. 1 et 50 LPA-VD). Il ne sera pas alloué de dépens à la recourante, dans la mesure où elle a rédigé elle-même ses écritures sans recourir aux services de l'avocat qu'elle s'est constitué en cours de procédure (cf. art. 55 al. 1 a contrario LPA-VD).

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