

VD_OMNI AC.2023.0251 vom 19. Juli 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-07-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2023.0251

FR: VD_OMNI AC.2023.0251 du 19 juillet 2024

IT: VD_OMNI AC.2023.0251 del 19 luglio 2024

Regeste

A. _____/Municipalité d'Orbe | Rejet du recours dirigé contre une décision reconnaissant le caractère insalubre et dangereux de locaux et impartissant un délai pour y remédier. Caractère incident de la décision (c. 1). Pas de récusation de la municipalité ou des membres de la commission de salubrité (c. 2). La recourante n'a pas démontré que son bâtiment était salubre. L'ordre de mettre en oeuvre des mesures propres à remédier aux infiltrations d'eau est proportionné, vu l'importance de l'intérêt public en jeu - salubrité publique (c. 3).

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal cantonal examine d'office la recevabilité des recours qui lui sont soumis (art. 6 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]).

a) Déposé en temps utile (art. 95 LPA-VD), le recours satisfait en outre aux exigences formelles de motivation (art. 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). En tant que destinataire d'une décision lui impartissant un délai " pour prendre les mesures d'urgence indispensables " liées à son immeuble, la recourante a manifestement la qualité pour recourir (art. 75 let. a LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD) b) L'objet de la contestation est une décision administrative par laquelle la municipalité déclare insalubres les locaux de l'immeuble sis sur la parcelle n o 378, propriété de la recourante, et impartit à cette dernière un délai pour remédier à la situation, sous peine de retrait du permis d'habiter/d'utiliser (même si, de manière ambiguë, l'autorité intimée laisse entendre qu'elle a " décidé de retirer le permis d'habiter/utiliser " avant de préciser son propos). Selon l'art. 93 al. 2 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), 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 impartit, la municipalité en ordonne l'évacuation et retire le permis d'habiter. La décision "reconnaissant" le caractère insalubre ou dangereux d'un bâtiment et impartissant un délai pour y remédier est de nature comminatoire. Au regard de l'art. 93 al. 2 LATC, cette sommation constitue une étape préalable à un autre acte administratif appelé à modifier la situation juridique de la recourante dans un sens défavorable (retrait du permis d'habiter). La décision attaquée, qui revêt un caractère incident, n'est directement susceptible de recours qu'à certaines conditions particulières (art. 74 al. 3 et 4 LPA-VD). Elle doit sinon être attaquée conjointement avec la décision finale (art. 74 al. 5 LPA-VD). En l'occurrence, la recourante n'explique pas, dans la partie "Recevabilité" de son mémoire, en quoi la mesure litigieuse peut lui causer un préjudice irréparable (art. 74 al. 4 let. a LPA-VD). Elle ne prétend pas davantage que l'admission du recours pourrait conduire immédiatement à une décision finale qui permettrait d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse (art.

74 al. 4 let. b LPA-VD). La recevabilité de son recours paraît ainsi douteuse. La question peut toutefois rester indéterminée, dès lors que le recours, entièrement mal fondé, doit de toute manière être rejeté.

E. 2

Dans un grief formel, la recourante estime que la municipalité aurait dû se récuser: il lui reproche d'être " juge et partie " en reconnaissant le caractère insalubre et dangereux de locaux dont elle était locataire au moment de la décision. Elle remet également en cause l'impartialité des membres de la Commission de salubrité, ces derniers étant pris, selon elle, dans un conflit de loyauté vis-à-vis de l'autorité municipale. Enfin, elle reproche aux autorités communales de ne pas s'être récusées sans délai, y voyant une violation de l'art. 10 al. 1 LPA-VD. a) L'art. 65a al. 1 de la loi du 28 février 1956 sur les communes (LC; BLV 175.11) dispose qu'un membre de la municipalité ne peut prendre part à une décision ou à une discussion lorsqu'il a un intérêt personnel ou matériel à l'affaire à traiter. L'art. 9 al. 1 LPA-VD dispose que toute personne appelée à rendre ou à préparer une décision ou un jugement doit se récuser notamment si elle a un intérêt personnel (let. a) ou si elle pourrait apparaître comme prévenue de toute autre manière, notamment en raison d'une amitié étroite ou d'une inimitié personnelle avec une partie ou son mandataire (let. e). Le Tribunal cantonal est compétent pour statuer sur une demande de récusation d'un ou de municipaux dans le cadre d'une procédure de permis de construire (CDAP AC.2022.0231 du 28 février 2023 consid. 2a/aa). Les dispositions sur la récusation sont, en principe, moins sévères pour les membres des autorités administratives et gouvernementales que pour les autorités judiciaires. La récusation de membres des autorités du pouvoir exécutif doit être examinée en tenant compte de la mission et de l'organisation desdites autorités. Celles-ci assument avant tout des tâches de gouvernement, de direction et de gestion. Leurs tâches impliquent le cumul de fonctions diverses, qui ne pourraient pas être séparées sans atteinte à l'efficacité de la gestion et à la légitimité démocratique et politique des décisions correspondantes; en outre, elles exigent souvent des prises de position publiques. Contrairement à l'art. 30 al. 1 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), qui ne concerne que les procédures judiciaires, l'art. 29 al. 1 Cst. n'impose en effet pas l'indépendance et l'impartialité comme maxime d'organisation des autorités gouvernementales, administratives ou de gestion et n'offre pas, dans ce contexte, une garantie équivalente à celle applicable aux tribunaux (CDAP AC.2022.0231 précité consid. 2a/aa et les références). Selon la jurisprudence constante, les représentants d'une commune n'ont pas l'obligation de principe de se récuser lorsqu'ils statuent sur des projets de construction dont leur commune est le maître d'oeuvre; ce faisant, ils poursuivent en effet des intérêts publics et n'agissent pas en fonction de leurs intérêts personnels (CDAP AC.2022.0231 précité consid. 2a/bb; AC.2020.0210 du 10 août 2021 consid. 3c/aa; AC.2019.0109 du 19 février 2020 consid. 2; AC.2016.0013 du 9 octobre 2017 consid. 3). b) En l'occurrence, la municipalité a rendu une décision reconnaissant le caractère insalubre et dangereux de locaux qu'elle louait et impartissant à la recourante un délai pour y remédier. Il est évident que, ce faisant, elle poursuivait non pas un intérêt personnel ou matériel, mais un objectif d'intérêt public, particulièrement important du reste, puisqu'il s'agit d'un intérêt de police (salubrité publique; cf. Dubey/Zufferey, Droit administratif général, Bâle 2014, n os 571 ss). L'insalubrité des lieux est établie (cf. é.g. infra consid. 3). Cette situation appelait manifestement une réaction de l'autorité municipale, afin de prévenir toute atteinte à la santé du personnel communal qui utilisait les locaux. Le fait qu'un contentieux civil est survenu à la suite de la notification de la décision ne constitue pas un motif de récusation: un tel litige, que la municipalité ne

pouvait au demeurant pas souhaiter, n'est pas un indice de prévention. Au reste, si la municipalité n'est pas tenue de se récuser lorsqu'elle statue sur un permis de construire portant sur une parcelle qui lui appartient, elle ne doit pas davantage le faire lorsqu'elle reconnaît le caractère insalubre ou dangereux de locaux qu'elle loue. c) La recourante remet également en cause l'impartialité des membres de la Commission de salubrité. On ne cerne toutefois pas en quoi consiste le " conflit de loyauté apparent " qu'elle dénonce. La commission est rattachée, sur le plan administratif, au service des constructions. Ses membres n'ont oeuvré que pour le compte du seul exécutif communal, dans le cadre de l'accomplissement de ses tâches administratives de surveillance. La recourante n'explique pas quels (autres) intérêts, personnels ou matériels, les membres de la commission auraient poursuivi en instruisant le caractère insalubre et dangereux de l'immeuble. La CDAP, elle, n'en voit aucun. d) Dans la mesure où il n'y a pas matière à récusation, le grief que la recourante tire de la violation de l'art. 10 al. 1 LPA-VD, qui dispose que le membre d'une autorité qui se trouve dans un cas de récusation doit se récuser sans retard, ne peut être que rejeté.

E. 3

Au fond, la recourante soutient que les dégâts consécutifs aux infiltrations d'eau sont limités à un seul local, de sorte que la mesure litigieuse, qui porte sur l'ensemble de l'immeuble, est disproportionnée. a) Le principe de la proportionnalité exige que la mesure restrictive soit apte à produire les résultats d'intérêt public escomptés (règle de l'aptitude) et que ceux-ci ne puissent être atteints par une mesure moins incisive (règle de la nécessité). En outre, il interdit toute limitation allant au-delà du but visé et postule un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts; cf. ATF 146 I 157 consid. 5.4; 141 I 20 consid. 6.2.1; 140 I 168 consid. 4.2.1). b) En l'occurrence, la sommation de prendre des mesures afin de remédier aux problèmes d'infiltrations qui touchent l'immeuble est apte à atteindre le but d'intérêt public visé (salubrité publique): la recourante ne prétend pas le contraire. Le caractère insalubre et dangereux du bâtiment est établi à satisfaction de droit. La municipalité a produit le compte rendu d'une vision sanitaire (comprenant, en annexe, des photographies) attestant que des infiltrations d'eau ont causé des dégâts importants aux locaux remis en location. Un des panneaux formant le plafond desdits locaux s'est effondré. Les murs sont maculés de taches d'humidité et de moisissures. Une odeur nauséabonde règne dans le bâtiment. Dans le compte rendu de sa vision sanitaire, la commission a mis en évidence le risque sanitaire que présentaient les locaux, avec la présence possible de traces de matières fécales, vu que le dégât d'eau semble avoir été causé par l'obturation d'une colonne de chute des eaux usées. La recourante ne le conteste pas vraiment. Elle se borne à relever, dans son mémoire, que les infiltrations d'eau sont limitées " à une zone donnée ", ce dont on peut raisonnablement douter, vu la nature des dégâts et compte tenu du fait que l'eau ruisselle toujours dans les murs du bâtiment (cf. compte rendu de la séance du 15 juin 2023, p. 2). Il appartenait quoi qu'il en soit à la recourante, qui prétend que son bâtiment est (globalement) salubre, de l'établir en produisant, le cas échéant, un rapport d'expertise susceptible de contrebalancer les observations faites par l'autorité intimée à propos des locaux litigieux. Les deux factures qu'elle a remises dans le cadre de la présente procédure sont à cet égard largement insuffisantes. L'une porte sur la recherche de la fuite, pour un montant d'environ 580 fr., l'autre sur des interventions légères sur les murs endommagés, pour un montant de 900 francs. De tels travaux, qui relèvent de la "cosmétique", ne sont à l'évidence pas de nature à assurer la salubrité des lieux. La mise en oeuvre de mesures

propres à remédier aux infiltrations d'eau n'en est que plus nécessaire: sous cet aspect aussi, la décision municipale est fondée. Enfin, du point de vue de la proportionnalité au sens étroit, l'intérêt public en jeu, qui est un intérêt de police, l'emporte manifestement sur l'intérêt privé de la recourante, qui est d'ordre économique (coûts des mesures d'assainissement et loyers). Encore cet intérêt doit-il être relativisé, puisque la recourante paraît avoir remis les locaux litigieux en location, au mépris de la santé de leurs utilisateurs.

c) Il ressort de ce qui précède que la municipalité a correctement appliqué le droit cantonal en reconnaissant le bâtiment insalubre et dangereux, et en impartissant à la propriétaire un délai pour prendre les mesures propres à y remédier. Comme ce délai est aujourd'hui dépassé, il y a lieu d'impartir à la recourante un nouveau délai de 10 jours, à compter de la notification du présent arrêt, pour s'exécuter.

E. 4

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours, entièrement mal fondé, dans la mesure où il est recevable. Un émolument judiciaire sera mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 49 LPA-VD). Celle-ci supportera également une indemnité de dépens en faveur de la commune d'Orbe, qui a procédé avec l'aide d'un avocat (art. 55 LPA-VD).

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