

VD_OMNI AC.2024.0364 vom 5. September 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-09-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2024.0364

FR: VD_OMNI AC.2024.0364 du 5 septembre 2025

IT: VD_OMNI AC.2024.0364 del 5 settembre 2025

Regeste

A. _____ et B. _____ /Municipalité de Chexbres, C. _____ | Recours des propriétaires contre une décision de la municipalité interdisant temporairement l'occupation d'un logement en raison de problèmes de salubrité et leur impartissant un délai pour faire procéder à une expertise approfondie afin de déterminer la cause des dégâts et entreprendre des rénovations durables. En tant qu'il porte sur le délai fixé aux recourants pour mettre en oeuvre les experts appelés à se prononcer sur les problèmes d'humidité et les mesures recommandées pour y remédier, le recours est devenu sans objet, les recourants ayant donné suite à cette injonction (consid. 2). L'interdiction temporaire d'occuper l'appartement en cause est une mesure provisionnelle contre laquelle le recourant peut recourir directement en application de l'art. 74 al. 3 LPA-VD, selon la jurisprudence récente de la CDAP (consid. 3). Cette mesure n'est pas disproportionnée. Elle est confirmée en l'état, le tribunal n'étant pas en mesure d'apprécier le caractère suffisant des travaux entrepris par les recourants pour remédier durablement aux problèmes d'humidité et de moisissures dans l'appartement en cause. Il incombera à la municipalité de se prononcer sans retard sur cet aspect, compte tenu de l'intérêt important des recourants à pouvoir relouer rapidement l'appartement en cause (consid. 4). Violation du droit d'être entendus des recourants admise. L'annulation de la décision pour ce motif constituerait une vaine formalité qui ne serait pas dans l'intérêt des recourants à obtenir rapidement une décision de la municipalité sur le caractère suffisant des mesures entreprises et la levée éventuelle de l'interdiction d'occuper l'appartement en cause (consid. 5). Rejet du recours, dans la mesure où il conserve un objet.

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]). Selon l'art. 75 let. a LPA-VD a qualité pour former recours 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 qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Cet intérêt doit être actuel, c'est-à-dire qu'il doit exister non seulement au moment du dépôt du recours, mais encore au moment où l'arrêt est rendu (ATF 137 I 296 consid. 4.2; 137 II 40 consid. 2.1). Il est déterminé en fonction du but poursuivi par le recours et des conséquences, ainsi que de la portée d'une éventuelle admission de celui-ci (ATF 131 I 153 consid. 1.2; 118 Ia 488 consid. 2a). Si l'intérêt actuel disparaît en cours de procédure, le recours devient sans objet, alors qu'il est irrecevable si l'intérêt actuel faisait déjà défaut au moment du dépôt du recours (ATF 142 I 135 consid. 1.3.1; 139 I 206 consid. 1.1; 137 I 23 consid. 1.3.1). Ainsi, les tribunaux sont assurés de trancher uniquement des questions concrètes et non de prendre

des décisions à caractère théorique, ce qui répond à un souci d'économie de procédure (ATF 140 IV 74 consid. 1.3.1; 136 I 274 consid. 1.3). Il n'est renoncé à l'exigence d'un intérêt juridique actuel et pratique que si la contestation peut se reproduire en tout temps dans des circonstances identiques ou analogues, si sa nature ne permet pas de la soumettre à une autorité judiciaire avant qu'elle perde son actualité et s'il existe un intérêt public suffisamment important à la solution des questions litigieuses en raison de leur portée de principe (ATF 142 I 135 consid. 1.3.1; 140 IV 74 consid. 1.3.3). Il s'agit de conditions cumulatives (TF 7B_655/2023 du 24 novembre 2023 consid. 1.2.1).

E. 2

a) En l'espèce, le premier volet de la décision attaquée fixe un délai aux recourants au 28 février 2025 pour entreprendre les mesures décrites en page 3 du rapport de la commission de salubrité, à savoir la mise en œuvre d'une expertise pour déterminer la cause des dégâts et la description précise des mesures de rénovation à mettre en place pour garantir la durabilité du bâti (stabilité de l'ouvrage) et la santé des habitants. b) Dans leur recours, les propriétaires concernés n'ont pas contesté le fait que l'appartement en cause était insalubre ni qu'ils devaient procéder à une expertise, confiée à un expert neutre spécialisé en physique du bâtiment. Ils ont en revanche contesté la fixation d'un délai au 28 février 2025 qui les obligeait selon eux à entreprendre des travaux de rénovation alors que l'expertise requise n'avait pas encore été réalisée et que les mesures de rénovation préconisées par l'expert n'étaient pas connues. Sur ce dernier point, la municipalité a expliqué dans sa réponse que le délai imparti obligeait uniquement les recourants à décrire les travaux devant être réalisés pour résoudre, dans les règles de l'art, les problèmes d'humidité et de moisissures. c) En cours de procédure, les recourants ont informé le tribunal que des travaux avaient été effectués dans l'appartement en cause et que celui-ci serait désormais en état d'être reloué. Il ressort des pièces produites le 4 juin 2025 par la municipalité que les recourants ont mandaté le bureau E._____, composé d'ingénieurs spécialisés dans l'enveloppe des bâtiments (fenêtres, façades, toitures), qui a procédé à une expertise et rendu son rapport le 10 mars 2025. Ce rapport confirme les problèmes de moisissures et d'humidité constatés par la commission de salubrité et recommande des mesures pour remédier auxdits problèmes. Il confirme également un problème pour la santé des occupants à risque et un inconvénient pour la partie physique du bâtiment. Il souligne que la situation est inacceptable (p. 18). d) Les recourants ont donc acquiescé à l'injonction contenue dans la décision attaquée qui leur fixait un délai pour procéder à la mise en œuvre d'une expertise pour déterminer la cause des dégâts et la description précise des mesures de rénovation à mettre en place pour garantir la durabilité du bâti (stabilité de l'ouvrage) et la santé des habitants. Ils n'ont donc plus d'intérêt actuel et pratique à obtenir, à ce stade, une décision sur cet aspect de la décision attaquée. Il s'ensuit que leur recours est devenu sans objet en tant qu'il porte sur la fixation d'un délai pour procéder à une expertise approfondie de l'appartement en cause afin de déterminer la cause des dégâts et informer la municipalité des rénovations durables à entreprendre.

E. 3

Les décisions incidentes qui portent sur la compétence ou sur une demande de récusation sont séparément susceptibles de recours de même que les décisions sur effet suspensif et sur mesures provisionnelles.

E. 4

Les recourants soutiennent que l'interdiction temporaire d'occuper l'appartement en cause est disproportionnée puisqu'elle les empêche de relouer ce logement. Ils indiquent avoir réalisé des travaux dans celui-ci et estiment que les problèmes de salubrité sont désormais résolus. 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) Dans sa décision levant l'effet suspensif au recours du 20 mai 2025, la juge instructrice a procédé à la pesée des intérêts concernés. Elle a considéré que les motifs de santé publique exposés dans le rapport de la commission de salubrité justifiaient que l'appartement en cause ne soit pas reloué en l'état. Cet intérêt public l'emportait à ce stade sur l'intérêt des propriétaires-recourants à relouer ledit appartement, les locaux ne pouvant pas être considérés comme salubres au seul regard des déclarations d'une partie qu'aucune pièce n'était. Elle a rappelé que la commission de salubrité avait insisté sur l'importance qu'il y avait à ne pas accepter de simples améliorations cosmétiques (peinture sur et/ou doublage des zones incriminées). Les recourants n'ont pas contesté cette décision qui est en force. c) Comme mentionné ci-dessus, les recourants ont mis en œuvre une expertise qui confirme les problèmes de moisissures et d'humidité constatés par la commission de salubrité, selon le rapport du bureau E._____ du 10 mars 2025. Ils indiquent avoir entrepris des travaux dans l'appartement concerné et ont produit diverses factures à cet égard. Selon le descriptif des travaux réalisés, qui a été établi par l'agence F._____ le 21 mai 2025, ces travaux portent essentiellement sur le traitement des moisissures, l'arrachage du papier peint, du crépi des murs, la réfection de la peinture du logement, le ponçage et la vitrification des parquets, ainsi que le remplacement de la ventilette de la salle de bain et la pose d'un aérateur auto-régulant sur toutes les fenêtres du logement litigieux. d) La municipalité n'a pas examiné à ce stade les mesures et travaux réalisés par les recourants, expliquant dans ses déterminations du 4 juin 2025 qu'elle rendrait une nouvelle décision une fois la présente cause liquidée. Dans sa décision litigieuse, elle avait du reste spécifié qu'une fois les travaux entrepris, la commission de salubrité procéderait à une nouvelle visite du logement concerné. e) Dans son rapport du 1^{er} novembre 2024, la commission de salubrité avait mis en avant l'état de dégradation avancé des murs de façades, au 2^{ème} étage de l'immeuble litigieux, ce qui laissait planer le doute sur l'état général du bâtiment et des éléments porteurs. Dite commission estimait que le bâtiment complet devait être analysé par un expert en physique du bâtiment avant sa remise en exploitation. L'expertise mise en œuvre par les recourants ne se prononce pas spécifiquement sur ces éléments. Il ressort du rapport E._____ du 10 mars 2025 que le but du mandat se résumait à procéder aux relevés de températures et taux d'humidité des différents locaux, aux recherches de fuites éventuelles, aux déterminations des causes et à la définition des recommandations. En page 22 du rapport, il est indiqué que si les mesures cumulatives préconisées ne suffisent pas à résoudre les désordres d'humidité, il est recommandé de prévoir l'isolation intérieure des murs confinés, angle et plafond et plus particulièrement dans la chambre au Nord, côté cour où les moisissures sont présentes avec un taux d'humidité relativement important même en l'absence de locataires. Cela, étant, on rappelle que selon ledit rapport, il y avait, au moment où la décision attaquée a été rendue, un problème pour la santé des occupants à risque, la situation ayant été qualifiée

d'inacceptable, ce qui justifiait l'interdiction temporaire d'occuper l'appartement en cause prononcée à ce moment-là. Il subsiste encore à ce stade une incertitude sur le caractère suffisant des travaux réalisés par les recourants, compte tenu des constatations faites par la commission de salubrité dans son rapport du 1^{er} novembre 2024, et des éléments relevés par le rapport E._____ précité. f) Le tribunal n'est donc pas en mesure de se prononcer sur le caractère suffisant des travaux entrepris par les recourants pour remédier durablement aux problèmes d'humidité et de moisissures dans l'appartement en cause, cette question n'étant pas d'emblée évidente. Dans ces circonstances, la pesée des intérêts effectuée par la juge instructrice dans sa décision du 20 mai 2025 ■ dont il résulte que les motifs de santé publique exposés dans le rapport de la commission de salubrité justifient que l'appartement en cause ne puisse pas être reloué en l'état ■ restent valables à ce stade. g) Il incombera toutefois à la municipalité de se prononcer sans retard sur le caractère suffisant des mesures entreprises par les recourants, compte tenu de l'intérêt important de ceux-ci à pouvoir relouer rapidement l'appartement en cause. Dans l'intervalle, la mesure qui interdit provisoirement l'occupation de l'appartement en cause doit être confirmée. Au vu de ces éléments, le recours contre l'interdiction temporaire d'occuper l'appartement litigieux doit être rejeté.

E. 5

Les recourants se plaignent que leur droit d'être entendus n'a pas été respecté, dès lors qu'ils n'ont pas été informés de la visite de l'appartement en cause par la commission de salubrité et qu'ils n'ont pas pu être présents lors de cette visite. a) Les parties ont le droit d'être entendues (art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 [Cst.; RS 101], art. 27 al. 2 de la Constitution du canton de Vaud du 14 avril 2003 [Cst-VD; BLV 101.01], art. 33 ss LPA-VD). Bien que le droit d'être entendu ne comprenne pas le droit d'être entendu oralement (ATF 130 II 425 consid. 2.1), il inclut toutefois le droit de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre. Le droit d'être entendu porte avant tout sur des questions de fait (cf. CDAP AC.2016.0258 du 11 août 2017 consid. 3). La doctrine et la jurisprudence considèrent que lorsqu'une inspection locale doit servir à l'établissement d'un état de fait litigieux et non clarifié, les parties à la procédure doivent y être régulièrement invitées en temps utile par une convocation. Une partie ne peut en être exclue que si des intérêts dignes de protection de tiers ou de l'Etat ou une urgence particulière l'exigent ou si l'inspection ne peut atteindre son but qu'à l'improviste (cf. CDAP arrêt AC.2009.0114 du 15 juillet 2009 consid. 1b; Benoît Bovay, Procédure administrative, 2e éd., Berne 2015, p. 282 s). L'art. 34 LPA-VD régit expressément la participation des parties à l'administration des preuves: " 1 Les parties participent à l'administration des preuves. 2 A ce titre, elles peuvent notamment: a. poser des questions à l'expert désigné par l'autorité, préalablement et consécutivement à l'expertise; b. assister à l'audition des témoins et leur poser des questions; c. assister aux audiences d'instruction et aux inspections locales; d. présenter des offres de preuve au plus tard jusqu'à la clôture de l'instruction; e. s'exprimer sur le résultat de l'administration des preuves. 3 L'autorité doit examiner les allégués de fait et de droit et administrer les preuves requises, si ces moyens n'apparaissent pas d'emblée dénués de pertinence. 4 S'il y a péril en la demeure, ou si la sauvegarde d'un intérêt public ou privé prépondérant l'exige, l'autorité peut procéder à une mesure d'instruction en l'absence des parties. L'article 36, alinéas 2 et 3 est applicable par analogie. " Le droit d'être entendu est une garantie de nature formelle, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la

décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 144 I 11 consid. 5.3; 137 I 195 consid. 2.2). Selon la jurisprudence, sa violation peut cependant être réparée lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen (ATF 145 I 167 consid. 4.4 p. 174; 142 II 218 consid. 2.8.1 p. 226 et les arrêts cités). Une telle réparation doit cependant rester l'exception et n'est admissible, en principe, que dans l'hypothèse d'une atteinte aux droits procéduraux de la partie lésée qui n'est pas particulièrement grave (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1). Elle peut également se justifier, même en présence d'un vice grave, lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1; 136 V 117 consid. 4.2.2.2; TF 6B_1251/2016 du 19 juillet 2017 consid. 3.1). b) En l'espèce, le droit d'être entendus des recourants n'a manifestement pas été respecté dès lors qu'ils n'ont pas été informés par la municipalité de la visite par la commission de salubrité de l'appartement concerné ni invité à y participer. Cela étant, ils ont pu se déterminer sur le rapport de la commission de salubrité rendu à la suite de la visite litigieuse dans le cadre de leurs écritures. Par ailleurs, comme on l'a vu les recourants ne contestent pas, au stade du recours, les problèmes de moisissures et d'humidité ni que des mesures d'assainissement devaient être entreprises. c) Dans ces circonstances particulières, l'annulation de la décision en raison de la violation du droit d'être entendus des recourants constituerait une vaine formalité qui ne serait pas dans l'intérêt des recourants à obtenir rapidement une décision de la municipalité, laquelle doit sans plus attendre se prononcer sur les travaux entrepris et la levée potentielle de l'interdiction temporaire d'occuper l'appartement en cause, le cas échéant après une visite de la commission de salubrité, qui prendra soin de contacter les propriétaires.

E. 6

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours, dans la mesure où il conserve un objet. Un émolument judiciaire sera mis à la charge des recourants, qui succombent (cf. art. 49 al. 1, 91 et 99 LPA-VD; art. 4 du Tarif des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; BLV 173.36.5.1]). Les recourants supporteront également une indemnité de dépens en faveur de la commune de Chexbres, qui est assistée d'un avocat (art. 55, 91 et 99 LPA-VD; art. 10 et 11 TFJDA). Le montant des frais et dépens comprend ceux relatifs à la décision incidente rendue le 20 mai 2025.

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