

# **VS\_GERICHTE A3 24 19 vom 11. April 2025**

VS Kantonsgericht, 2025-04-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs\\_gerichte\\_A3 24 19](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A3_24_19)

FR: VS\_GERICHTE A3 24 19 du 11 avril 2025

IT: VS\_GERICHTE A3 24 19 del 11 aprile 2025

## **Regeste**

A3 24 19 ARRÊT DU 11 AVRIL 2025 Tribunal cantonal du Valais Cour de droit public Le juge soussigné de la Cour de droit public du Tribunal cantonal statuant ce jour en appel sur la base des art. 34k al. 3 et 34m LPJA en relation avec l'art. 1 al. 1 a contrario et avec les art. 398 ss CPP, assisté de la greffière soussignée ; en la cause X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_, appelants, représentés par Maître Ludivine Détienne, avocate à Sion contre CONSEIL COMMUNAL DE Z \_\_\_\_\_, autorité attaquée, représenté par Maître Nicolas Voide, avocat à Martigny (Droit de la construction) appel contre la décision du 17 septembre 2024

## **Erwägungen**

### **E. 1**

L'appel, déposé en temps utile et dans les formes requises auprès d'un juge unique de la Cour de droit public du Tribunal cantonal par les propriétaires condamnés, est recevable (art. 34k al. 3 et 34m let. a et b LPJA ; art. 399 CPP).

### **E. 2**

A titre de moyens de preuve, les appelants ont requis l'édition du dossier par la commune ainsi que leur interrogatoire, avant de solliciter, le 9 décembre 2024, la tenue de débats. Relativement au dossier de la présente cause, ce dernier a été déposé avec la réponse du conseil communal le 19 novembre 2024, de sorte que la demande des appelants est, sur ce point, satisfaite. Quant à leur interrogatoire, l'on peut retenir qu'ils y ont renoncé, dans la mesure où ils ne se sont pas opposés au contenu de l'ordonnance d'instruction du 6 janvier 2025 constatant qu'ils n'avaient pas requis leur interrogatoire en sollicitant les débats et que cette séance se limiterait donc aux plaidoiries des parties. A cela s'ajoute que les appelants ne précisent pas ce que cette mesure serait susceptible d'apporter comme informations pertinentes supplémentaires pour l'issue du litige, ce d'autant plus qu'ils ont déjà pu faire valoir leur point de vue à plusieurs reprises, notamment dans leur réclamation du 5 juillet 2024, dans leur appel du 25 octobre 2024 ainsi que par le biais de la plaidoirie de leur mandataire en séance du 21 mars 2025. Par conséquent, même si l'on devait estimer que les appelants n'avaient pas renoncé à ce moyen, il conviendrait de le rejeter au terme d'une appréciation anticipée des preuves (cf. ATF 146 IV 218 consid. 3.1.1).

### **E. 3**

Dans un premier grief d'ordre formel, les appelants contestent la compétence du conseil communal pour prononcer l'amende litigieuse, estimant que, si cette sanction se fonde sur l'art. 30 RCCZ, il s'agit d'une contravention de droit communal incombant au Tribunal de police.

### **E. 3.1**

L'art. 61 al. 1 let. a LC punit d'une amende de 1000 à 100'000 fr. celui qui en tant que responsable (notamment le propriétaire, le requérant, le responsable du projet, le maître d'ouvrage, l'architecte, l'ingénieur, le chef de chantier, l'entrepreneur) exécute ou fait exécuter des travaux sans autorisation ou avec autorisation non entrée en force, ne signale pas à l'autorité compétente le début et la fin des travaux, ne respecte pas les

- 7 - conditions et charges de l'autorisation octroyée, requiert une autorisation sur la base d'informations inexactes, habite, met en location ou utilise une construction ou une installation sans avoir obtenu le permis d'habiter ou d'utiliser, ne se soumet pas à des ordres de police des constructions qui lui sont adressés. L'amende peut être réduite dans les cas de peu de gravité (2e phrase). L'art. 61 al. 2 LC la porte à 200'000 fr. dans les cas graves, notamment si un projet de construction est réalisé malgré un refus de l'autorisation de construire, que des prescriptions ont été violées par cupidité ou qu'il y a récidive. Ces amendes relèvent de la compétence des conseils communaux dans les zones à bâtir (art. 2 al. 1 let. a et 61 al. 1 LC ; ACDP A3 24 7 du 14 octobre 2024 consid. 3.1). Au niveau communal, l'art. 30 RCCZ dispose que tout local neuf ou transformé destiné au travail ou à l'habitation, ne peut être occupé avant l'obtention d'un permis d'habiter / d'exploiter. Ce dernier est délivré par l'autorité compétente (commune – état) sur demande du propriétaire et après contrôle des locaux (let. a). Toute occupation antérieure à la délivrance du permis d'habiter / d'exploiter engage la seule responsabilité du propriétaire (let. b). Le conseil municipal peut exiger l'évacuation des locaux qui seraient occupés avant l'octroi du permis, ceci sans préjudice de la pénalité encourue par le propriétaire. Les frais occasionnés par l'évacuation sont à la charge de ce dernier (let. c).

### **E. 3.2**

En l'occurrence, force est de constater que, tant dans sa décision du 16 avril 2024 que dans sa décision sur réclamation du 17 septembre 2024, le conseil communal a expressément indiqué faire application de l'art. 61 al. 1 LC et non de l'art. 30 RCCZ. Au surplus, l'art. 30 RCCZ invoqué par les appelants ne permet en aucun cas de fonder une amende pour occupation avant l'obtention du permis d'habiter dans la mesure où il ne prévoit pas cette possibilité. Même si cela était le cas, il n'aurait pas de portée propre par rapport à l'art. 61 LC, puisqu'en matière de droit des constructions, l'art. 63 al. 4 LC astreint les autorités réprimant ce type d'infractions à appliquer, en sus de la LC, les législations cantonale et fédérale en matière pénale, sans laisser aucune place à la législation communale (cf. ACDP A3 21 2 du 22 février 2022 consid. 7). Ainsi, la condamnation dont il est fait appel ne pourrait de toute manière pas tabler sur des normes de droit pénal du règlement communal des constructions. Il n'y a donc aucun doute sur le fondement de l'amende litigieuse, soit l'art. 61 al. 1 LC, dont le prononcé relève bien de la compétence du conseil communal. Partant, mal fondé, le grief est rejeté.

- 8 -

### **E. 4**

Toujours sous l'angle formel, les appelants se plaignent ensuite de la procédure sommaire dont il on fait l'objet, retenant que, compte tenu du montant de l'amende infligée, soit 5000 fr, seule la voie de la procédure ordinaire était ouverte.

### **E. 4.1**

L'art. 38 al. 2 let. b de la loi d'application du 11 février 2009 du CPP (LACPP) et l'art. 34i al. 2 LPJA imposent au conseil communal de poursuivre et de juger selon les art. 34j ss LPJA les contraventions de droit cantonal qu'incrimine l'art. 61 LC. Les art. 34j ss LPJA distinguent la procédure sommaire et la procédure ordinaire. L'autorité qui inflige une amende pour sanctionner la violation d'une contravention de droit cantonal, telle que celle prévue à l'art. 61 LC, peut appliquer la procédure sommaire si la situation de fait est clairement établie et que l'amende n'excède pas 5000 fr. (art. 34j al. 1 let. a et b LPJA). Elle doit en revanche appliquer la procédure ordinaire dans l'hypothèse inverse (art. 34l LPJA). Dans le premier cas, le prononcé pénal administratif peut être rendu sans audition préalable du contrevenant, en la forme d'un mandat de répression sommairement motivé ensuite sujet à réclamation (art. 34k LPJA). Dans le second cas, l'autorité doit procéder selon les dispositions générales de la LPJA ou de la législation spéciale (art. 34l LPJA), en particulier le CPP, sa décision étant directement susceptible d'appel auprès d'un juge du Tribunal cantonal. Lesdites dispositions générales incluent l'art. 19 LPJA garantissant le droit d'être entendu du contrevenant avant que l'amende ne soit décidée (art. 34j al. 1 LPJA a contrario).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, il est constant que l'amende contestée céans s'élève exactement à 5000 francs. Se référant au considérant 3.1 de l'ACDP A3 22 36 du 6 février 2024, (publié à la RVJ 2024, p. 34), les appelants soutiennent que le prononcé d'une amende pour un montant équivalent ou supérieur à 5000 fr. est soumis à la procédure ordinaire, de sorte que l'absence d'audition préalable du prévenu dans un tel cas viole son droit d'être entendu. Toutefois, nonobstant la formulation malheureuse de cet arrêt cité par les appelants, l'énoncé « n'excédant pas 5'000 francs » de l'art. 34j al. 1 let. b LPJA signifie, de manière claire et univoque, que la procédure sommaire est applicable pour les amendes s'élevant jusqu'à 5000 fr. y compris, ce que confirme de nombreuses jurisprudences cantonales (cf. ACDP A3 23 24 du 16 août 2024 consid. 7, A3 21 13 du 17 octobre 2022 consid. 4, A3 21 2 du précité consid. 9, A3 20 28 du 3 février 2021 consid. 5 et A3 19 23 du 27 novembre 2019 consid. 3 qui retiennent une application de la procédure sommaire pour les amendes de « 5000 fr. ou en deçà »). Par conséquent, même en prononçant une amende de 5000 fr., le conseil communal pouvait suivre la procédure sommaire et rendre un mandat de répression sans audition

- 9 - préalable. A noter encore que les appelants ont eu l'occasion de se déterminer sur l'objet de l'accusation dans le cadre de la procédure de réclamation, de sorte que leur droit d'être entendu a été sauvegardé (cf. RVJ 2011 p. 192 consid. 2.1). Partant, la procédure ne présentant aucun vice, le grief est rejeté.

#### **E. 5**

Au fond, les appelants s'en prennent exclusivement aux raisons pour lesquelles aucun permis d'habiter ne leur a été délivré. Ils perdent ainsi de vue que la délivrance d'un permis d'habiter et le prononcé d'un mandat de répression sont deux procédures distinctes. En effet, le permis d'habiter se présente comme une décision administrative à part entière – de type « autorisation » – indépendante du permis de construire l'ouvrage considéré (cf. ZUFFEREY, Le permis d'habiter : un acte « déclaratif » vis-à-vis du permis de construire in BOILLET/FAVRE/MARTENET [éd.], Le droit public en mouvement – Mélanges en l'honneur du Professeur Etienne Poltier, 2020, p.1077). Par conséquent, si les appelants

estimaient que les motifs pour lesquels le permis d'habiter ne leur avait pas été délivré étaient injustifiés, il leur appartenait de contester la décision de « non permis d'habiter » du 24 avril 2023 en temps utile, ce dont ils se sont abstenus. Dès lors, il n'y a pas lieu de s'attarder sur la question de savoir si les points listés dans la décision du 24 avril 2023 étaient rectifiables et s'ils l'ont été, puisqu'il ressort du dossier de manière patente qu'aucun permis d'habiter n'a été délivré et que les appelants occupent néanmoins la construction sans discontinuer – étant précisé qu'ils y sont domiciliés (cf. adresse inscrite sur la réclamation du 5 juillet 2024 et sur appel du 25 octobre 2024) -, ce que sanctionne expressément l'art. 61 al. 1 LC. Or, le fait que l'obtention d'un permis d'habiter soit nécessaire avant d'occuper les locaux figurait déjà dans l'autorisation de construire du 26 juillet 2016 (cf. ch. 8.1 et 8.2), puis avait été rappelé lors de la séance de coordination de chantier du 30 juin 2021 (cf. procès-verbal, ch. 3.9, p. 63 du dossier), ainsi que dans les courriers des 28 mars 2023 et 5 décembre 2023 citant expressément l'art. 61 LC. Les appelants ne pouvaient donc pas ignorer qu'ils risquaient une amende en cas d'occupation anticipée du bien, ce qui permet également de retenir leur intention (art. 12 al. 1 CP applicable par renvoi de l'art. 71 al. 1 LACP). Ils contestent encore que le permis d'habiter leur ait été refusé par deux fois. Certes, seule une décision de « non permis d'habiter » a été rendue, immédiatement après la première visite de l'habitation le 24 avril 2023. Toutefois, il y a eu une deuxième visite du logement, le 15 avril 2024, à l'issue de laquelle il a été indiqué aux appelants plusieurs problèmes empêchant encore la délivrance du permis d'habiter. Au demeurant, les appelants ne sauraient soutenir, comme ils le font, ne pas savoir ce qui leur est reproché,

- 10 - dans la mesure où, dès le lendemain, Y \_\_\_\_\_ a écrit un courriel à la vice-présidente de la commune exposant les trois points encore critiqués, à savoir l'absence de balustrade le long de l'escalier intérieur menant du rez à l'étage, l'absence de garde-corps sur la terrasse de l'étage et l'affectation des numéros de rue aux différentes surfaces. Il est donc clair que, au moment de la deuxième visite, ces éléments n'étaient pas réglés, ce que l'autorité a constaté sur place et ce qui l'a conduite à retenir, pour la deuxième fois, qu'elle ne pouvait toujours pas délivrer le permis d'habiter. Enfin, le fait que le permis ait été refusé une ou deux fois ou que l'autorité communale n'ait pas fixé de nouveau délai pour régulariser la situation ne change rien à la situation qui a été constatée, le 15 avril 2024, lors de la deuxième visite de l'habitation, à savoir que, malgré les avertissements reçus à cet égard, les appelants occupaient le logement sans permis d'habiter. Etant donné que cela constitue une infraction au sens de l'art. 61 al. 1 LC, le prononcé d'une amende sanctionnant ce comportement est justifié. Partant, mal fondé, leur grief quant au fond du litige doit également être rejeté.

## **E. 6**

Le Conseil communal s'en est tenu à la fourchette de l'amende applicable à la procédure sommaire (5000 fr.). Son montant n'est d'ailleurs pas discuté céans ; rien ne dénote au reste qu'il serait excessif au vu l'art. 63 al. 1 LC à teneur duquel les amendes n'excédant pas 5000 fr. sont fixées selon la gravité de l'infraction et de la faute, sans que d'autres critères soient à prendre en compte, ce qui revient à restreindre, dans ce contentieux, la portée des art. 47, 104, 106 al. 1 et 2 CP (applicables par renvoi de l'art. 71 al. 1 LACP). Or, comme on l'a vu supra (cf. consid. 5), les appelants occupent l'habitation sans permis d'habiter sans discontinuer a minima depuis la deuxième visite du 15 avril 2024, mais, de manière bien plus probable, depuis la mi-avril 2023 (cf. courriel du 3 avril 2023 indiquant cette échéance

pour le bail de leur précédent logement, p. 65 du dossier). Leur faute peut donc être qualifiée de grave, de sorte que le montant de l'amende est justifié.

## **E. 7**

Sur le vu des considérations qui précèdent, l'appel est rejeté et, par voie de conséquence, le prononcé pénal administratif du 17 septembre 2024 est confirmé.

### **E. 7.1**

Eu égard à ce résultat, les frais de la présente procédure doivent être mis à la charge des appelants puisqu'ils ont qualité de partie qui succombe (art. 428 al. 1 CPP). Ces frais sont fixés, eu égard principalement aux principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations à (débours compris) 2000 fr. (art. 3, 13 al. 1 et 2 et 22 let. f LTar). En outre, les appelants supporteront leur frais d'intervention (art. 429 al. 1 a contrario CPP).

- 11 -

### **E. 7.2**

Le conseil communal, représenté par un mandataire professionnel lors de la séance de débats du 21 mars 2025, a demandé des dépens sans motiver davantage sa demande. L'allocation de dépens à la partie qui obtient gain de cause ne découle ni des principes généraux du droit ni des garanties de procédure de la Constitution fédérale; cette question relève de la seule législation de procédure applicable à la cause (ATF 134 II 117 consid. 7). Or, le CPP ne prévoit pas de disposition accordant une indemnité de partie aux autorités qui obtiennent gain de cause. De plus, l'art. 91 al. 3 LPJA dispose, pour sa part, qu'aucune indemnité de partie ne peut en règle générale être accordée aux autorités et organismes chargés de tâches de droit public qui obtiennent gain de cause. Dans la pratique, une indemnité de partie peut être accordée à la collectivité publique, en dérogation à la règle de base, lorsque la commune ne défend pas en premier lieu des intérêts souverains, mais qu'elle est concernée comme une personne privée (p. ex. en tant que maître d'ouvrage ou propriétaire foncier), lorsque la procédure a nécessité des efforts extraordinaires de la part de la commune, comme en cas d'enquêtes inhabituellement coûteuses, ou lorsqu'il s'agissait d'une affaire particulièrement complexe (HERZOG in Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern [VRPG], HERZOG/ DAUM [Hrsg.], 2e éd., 2020, n° 39 ss ad art. 104 VRPG ; PLÜSS in Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], GRIFFEL [Hrsg.], 3e éd., 2014, n° 54 ad § 17 VRG). En revanche, dans sa pratique, le Tribunal cantonal part du principe que celui qui est habilité à régler des rapports juridiques par voie de décision peut en principe défendre lui-même ses droits dans une procédure de recours (ACDP A3 22 45 du 16 janvier 2024 consid. 6.5 ; A1 18 49 du 30 août 2018 consid. 6.2.1). En l'espèce, le conseil communal a prononcé une amende en tant qu'autorité pénale administrative. La commune n'est pas concernée comme une personne privée. Elle intervient en qualité d'autorité attaquée soutenant l'accusation. Sur la base du dossier, il ne ressort pas qu'un quelconque effort extraordinaire aurait été nécessaire de la part de l'autorité communale. Cette dernière ne fait au surplus valoir aucune circonstance exceptionnelle pour la présente procédure et n'avance pas non plus qu'il s'agissait d'une procédure particulièrement complexe juridiquement, si bien qu'aucune indemnité de partie ne doit lui être allouée.

- 12 - Par ces motifs, le juge unique prononce

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