

VS_GERICHTE A3 25 4 vom 1. Dezember 2025

VS Kantonsgericht, 2025-12-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A3 25 4](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A3_25_4)

FR: VS_GERICHTE A3 25 4 du 1 décembre 2025

IT: VS_GERICHTE A3 25 4 del 1 dicembre 2025

Erwägungen

E. 1

L'appel du 15 janvier 2025, déposé en temps utile et dans les formes requises auprès d'un juge unique de la Cour de droit public du Tribunal cantonal par la personne condamnée, est recevable (articles 34k al. 3 et 34m let. a et b LPJA ; art. 20 al. 3 LOJ ; art. 399 CPP).

E. 2

Le juge unique peut confirmer ou atténuer le prononcé (art. 34m let. f LPJA). Comme le souligne valablement l'appelant, l'objet admissible du litige est ainsi circonscrit à la décision attaquée. Par conséquent, d'éventuelles violations autres que celles ressortant du mandat de répression du 12 janvier 2024, confirmées par le prononcé pénal administratif du 12 décembre 2024, ne seront pas traitées dans la présente procédure.

E. 3

A titre de moyens de preuve, l'appelant a requis l'édition du dossier par la Commune ainsi que le dépôt de pièces. Il s'est réservé la mise en œuvre d'une inspection des lieux. Relativement au dossier de la présente cause, l'appelant fait valoir que celui-ci n'aurait pas été transmis dans son intégralité, « de nombreux échanges, plans, études n'y figurant pas ». A cet égard, il est regrettable que le dossier remis avec la réponse du Conseil communal mentionne des pièces non annexées (notamment un dossier déposé le 30 juin 2020, une demande de complément du 15 décembre 2020, des plans de régularisation du 22 décembre 2020 et un concept sécurité du 16 mars 2021). Toutefois, ces documents concernent la procédure de régularisation relative à une mesure administrative, indépendante de la sanction pénale en cause. Le dossier transmis est ainsi suffisant pour trancher le litige. Par ailleurs, il n'y a pas lieu de croire, et l'appelant ne l'allègue pas, que des documents aptes à justifier le comportement adopté (tels que des autorisations de construire p.ex.) feraient défauts. Il n'y a donc pas lieu de compléter l'instruction et la demande de l'appelant peut être considérée comme satisfaite. Il en va de même des pièces déposées, lesquelles ont été jointes au dossier. Quant à la vision locale, outre le fait qu'elle n'a été que « réservée », il n'y a pas lieu d'y donner suite puisque l'appelant ne précise pas quelles informations pertinentes supplémentaires elle pourrait apporter pour l'issue du litige. Par conséquent, ce moyen est rejeté au terme d'une appréciation anticipée des preuves (ATF 148 II 73 consid. 7.3.1).

E. 4

L'appelant s'en prend au principe même de l'amende ainsi qu'à sa quotité qu'il qualifie de disproportionnée.

- 10 -

E. 4.1

L'article 61 al. 1 let. a LC menace 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'entrepreneur) exécute ou fait exécuter des travaux sans autorisation, ne signale pas à l'autorité compétente le début et la fin des travaux, ne respecte pas les conditions et les charges de l'autorisation octroyée, requiert une autorisation sur la base d'indications inexactes, habite, met en location, 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 ont été adressés ; l'amende peut être réduite dans les cas de peu de gravité. L'article 61 al. 2 LC la porte à 200'000 fr. dans les cas grave, notamment si un projet de construction est réalisé malgré un refus d'autorisation, ou si des normes sont violées par cupidité ou s'il y a récidive. Ces amendes relèvent de la compétence des conseils communaux dans les zones à bâtir (art. 2 al. 1 let. a LC ; ACDP A3 24 19 du 11 avril 2025 consid. 3.1).

E. 4.2

En l'espèce, l'appelant conteste l'amende pour divers motifs. Il soutient avoir installé un compteur pour l'appartement du rez-de-chaussée et remis le rapport de sécurité de l'installation à la Commune qui lui aurait alors indiqué oralement que « tout était en ordre ». Il ajoute qu'en 2015, « il était relativement rare pour les petites localités de délivrer des permis d'habiter sous formes écrites » si bien qu'il était « convaincu d'être dans son bon droit ». Ce raisonnement ne convainc pas. En effet, l'appelant omet de préciser que la Commune, après avoir été sollicitée par l'appelant le 23 mai 2015 en vue de la délivrance du permis d'habiter, a requis, le 18 septembre 2015, la transmission de plusieurs documents (plans complets de l'appartement du rez-de-chaussée avec cotes à jour, rapport de sécurité de l'installation électrique, avis d'achèvement unifié livré et conforme, protocole d'essais-mesures livré et conforme). La Commune demandait aussi la confirmation de la réalisation de travaux spécifiques (installation d'un deuxième compteur pour l'appartement du rez, mise en place d'une porte coupe-feu EI 60 ou obturation du passage entre le studio et le local technique). L'appelant savait, en 2015 déjà, que les conditions n'étaient pas réunies pour la délivrance d'un permis d'habiter tant qu'il ne donnait pas suite aux réquisits de la Commune, ce qu'il s'est abstenu de faire des années durant malgré les multiples relances de la Commune à cet égard. En outre, ce dernier ne pouvait ignorer qu'il devait être en possession d'un tel permis avant de pouvoir occuper ou de mettre en location ce bien vu qu'il a interpellé, en 2015, la Commune dans ce sens. Cette condition ressort d'ailleurs également des autorisations de construire délivrées, lesquelles indiquaient clairement qu'un permis d'habiter serait

- 11 - délivré sur demande et après contrôle du requérant et précisaient que le bâtiment ne pouvait pas être occupé avant l'obtention de ce permis. L'appelant ne pouvait dès lors être convaincu d'être dans son bon droit lorsqu'il a mis en location le bien immobilier sans disposer d'un permis d'habiter. En outre, il ne saurait davantage se fonder sur une assurance orale, non étayée, selon laquelle la Commune lui aurait indiqué que « tout était en ordre ». Au contraire, il ressort du dossier, comme cela a été mis en exergue ci-avant, que la Commune a requis, à plusieurs reprises et sur plusieurs années, la transmission de documents en vue de la délivrance d'un permis d'habiter, ce qui scelle également le sort du grief relatif à la durée du traitement du dossier (« pendant depuis de très nombreuses années »), que l'intéressé lui-même a contribué à prolonger. Il s'ensuit que l'appelant a mis en location un appartement pour lequel aucun permis d'habiter n'avait été délivré, ce que

sanctionne l'article 61 al. 1 LC. La décision attaquée est confirmée sur ce point.

E. 4.3

L'appelant réfute ensuite avoir créé, sans droit, des ouvertures en façade est. Cette assertion se heurte toutefois aux éléments du dossier. Les photographies du 8 octobre 2020 montrent en effet que l'intéressé a procédé à des ouvertures au niveau du rez supérieur, avec mise en place de fenêtres (cf. doss. communal, pièce 16, p. 7 à 9). Ces ouvertures ne figurent sur aucun des plans approuvés par le Conseil communal les 28 mai 2009, 2 avril 2013 et 17 septembre 2014 et n'ont donc fait l'objet d'aucune autorisation de construire. Les travaux réalisés étaient ainsi illicites, ce qui suffit à justifier une sanction pénale sur la base de l'article 61 al. 1 LC.

E. 4.4

L'appelant soutient enfin que l'autorité communale ne pouvait pas lui reprocher d'avoir changé des « fenêtres dûment autorisées ». La Commune, en revanche, reproche à l'intéressé d'avoir poursuivi les travaux malgré l'ordre d'arrêt des travaux complet prononcé le 29 juillet 2019, suivi de deux rappels les 3 et 20 septembre 2019.

E. 4.4.1

Aux termes de l'article 56 LC, lorsqu'un projet est exécuté sans autorisation de construire ou contrairement à l'autorisation délivrée, ou que lors de l'exécution d'un projet autorisé des dispositions sont violées, l'autorité compétente ordonne l'arrêt total ou partiel des travaux et le fait observer ; lorsque les circonstances l'exigent, elle peut ordonner l'interdiction d'utiliser les bâtiments et installations illicites (al. 1). Ces décisions sont immédiatement exécutoires et un recours n'a pas d'effet suspensif (al. 2).

- 12 - Un ordre d'arrêt des travaux vaut décision administrative (ZUFFEREY, Droit public de la construction, 2024, n° 1001, p. 517 s.) dont la violation peut générer une sanction à l'encontre du contrevenant (ZUFFEREY, op. cit., n° 1003, p. 518).

E. 4.4.2

En l'occurrence, le Conseil communal a prononcé un ordre d'arrêt total, et non partiel, des travaux le 29 juillet 2019, rappelé les 3 et 20 septembre suivant. En effet, quand bien même la décision du 29 juillet 2019 se réfère à l'implantation du garage et aux « travaux à l'arrière du bâtiment », la lecture des rappels du 3 et 20 septembre 2019 ne laisse pas de doute quant à l'étendue de l'ordre d'arrêt vu que l'intéressé est sommé d'arrêter la poursuite de l'intégralité des travaux effectués sans droit (création d'un appartement supplémentaire, modification de façades, ouverture de portes, pose de dalles, création de locaux sous celles-ci). A cela s'ajoute que ces décisions sont restées inattaquées de sorte qu'elles étaient exécutoires lors du changement des fenêtres intervenus par la suite en 2021. Le Conseil communal était ainsi en droit de réprimer l'insoumission à ses décisions. Il s'ensuit que l'appelant est désormais forclos pour se plaindre céans de l'étendue de l'ordre d'arrêt des travaux. Le grief est ainsi rejeté. Par surabondance, le Conseil communal avait dûment attiré l'attention de l'appelant sur la nécessité d'obtenir une autorisation de construire en cas de changement de teinte et de matériaux. Or, bien que les nouvelles fenêtres aient une teinte similaire aux anciennes, il semblerait que le matériau utilisé ne soit plus du bois, mais du PVC (cf. photographies des 15 juillet 2021 [doss. communal, pièce n° 11, p. 11] et 27 septembre 2024 [doss. communal, pièce n° 22]). Cette question peut toutefois rester indécise dès lors que l'appelant a effectué des travaux en dépit de l'ordre d'arrêt total des

travaux, resté inattaqué, ce qui justifie à lui seul une sanction sur la base de l'article 61 al. 1 LC.

E. 4.5

S'agissant de la quotité de la peine, le Conseil communal a estimé que les infractions commises étaient d'une certaine gravité puisque l'intéressé avait délibérément violé l'article 61 LC en mettant en location le studio sans permis d'habiter, en procédant illégalement à des ouvertures sur la façade est et, en poursuivant des travaux malgré un ordre d'arrêt immédiat. Il s'agissait donc d'un cas sérieux et non d'un cas bagatelle. Le Conseil communal s'en est néanmoins tenu à la fourchette de l'amende applicable en procédure sommaire en condamnant l'appelant à une amende de 5000 francs. Contrairement à ce que soutient l'intéressé, rien au dossier ne dénote que cette somme serait excessive au vu l'article 63 al. 1 LC à teneur duquel les amendes n'excédant pas

- 13 - 5000 fr. – ce qui inclus celles égales à ce montant – 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 articles 47, 104, 106 al. 1 et 2 CP (applicables par renvoi de l'art. 71 al. 1 LACP ; ACDP A3 24 19 précité consid. 6 ; Message accompagnant le projet modifiant la loi sur les constructions du 8 février 1996, in : BSGC Session ordinaire de juin 2016, p. 20 ; CAPUS/BERETTA, Droit pénal administratif, Précis de droit suisse, 2021, n. 186 ss, p. 56 ss ; ACHERMANN, in FRANK et al. [éd.], BK – Verwaltungsstrafrecht, 2020, n. 35 ad art. 8). De même, l'on ne saurait suivre l'appelant lorsqu'il soutient que la quotité de la peine est insuffisamment motivée dès lors que la Commune n'avait pas l'obligation d'établir sa situation financière vu qu'elle a opté pour la procédure sommaire, ce qui tend au rejet du grief relatif à l'absence de motivation sur ce point. L'appelant ne saurait davantage se prévaloir d'une réduction « drastique » de l'amende en raison de la violation du principe de célérité. En effet, en agissant de la sorte, il méconnaît que la durée de la procédure lui est directement imputable, puisqu'il n'a pas donné promptement suite aux requêtes de la Commune tendant à l'édition de plusieurs documents (cf. supra consid. 4.2). S'agissant de l'argumentation de la Commune contenue dans sa réponse du 6 février 2025, au terme de laquelle il est fait état d'autres infractions à la LC (construction de logements supplémentaires, piscine intérieure, ouvertures en façade côté ouest, existence d'un local technique, non-respect de la distance à la limite), il n'y a pas lieu d'en analyser la véracité, celles-ci ne relevant pas du présent litige. Ces éléments ne permettent pas davantage de revoir la quotité de l'amende à la baisse. En effet, ces griefs, pour autant qu'ils soient fondés, illustrent uniquement, à titre exemplatif, le comportement général de l'appelant qui persiste à ne pas se conformer aux injonctions communales et n'ont clairement pas été pris en compte lors de la fixation du montant de l'amende, le prononcé pénal administratif indiquant explicitement ce qui est reproché à l'appelant (« Le contrevenant a mis en location le studio sans que le permis d'habiter ne lui soit délivré. Il a, en outre, procédé au changement et à la création de fenêtre sur la parcelle no xxx sans autorisation de construire »). La faute de l'appelant par rapport à ces infractions est grave, de sorte que le montant de l'amende est justifié. Le grief est ainsi rejeté.

E. 5

L'appelant excipe de la prescription.

E. 5.1

Conformément à l'article 62 LC, les infractions se prescrivent par sept ans.

- 14 - La prescription de sept ans débute par la commission de l'infraction (et non pas la connaissance par l'autorité de l'infraction) et se termine par le prononcé de la décision pénale de première instance (prononcé pénal administratif en procédure sommaire ou décision pénale en procédure ordinaire ; Message précité, p. 20). A cet égard, le prononcé pénal qui succède au mandat de répression équivaut à un jugement de première instance au sens de l'article 97 al. 3 CP (ATF 147 IV 274 consid. 1.5 ; ACDP A3 21 29 du 28 juin 2023 consid. 3).

E. 5.2

En l'espèce, le prononcé pénal administratif du 12 décembre 2024 a valablement mis fin à la prescription des faits reprochés, à savoir la location d'un appartement sans permis d'habiter du 1er octobre 2018 au 30 septembre 2020, l'ouverture et la pose de fenêtres en façade est après l'ordre d'arrêt des travaux du 29 juillet 2019, ainsi que le changement des fenêtres opéré entre le 28 juin 2021 et le 15 juillet 2021. L'exception de prescription tombe donc à faux.

E. 6

Sur le vu des considérations qui précèdent, l'appel est rejeté et, par voie de conséquence, le prononcé pénal administratif du 12 décembre 2024 est confirmé. Il s'ensuit que les frais de la présente procédure doivent être mis à la charge de l'appelant puisqu'il a 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) 1000 fr. (art. 3, 13 al. 1 et 2 et 22 let. f LTar). En outre, l'appelant supportera ses frais d'intervention (art. 429 al. 1 a contrario CPP). Il n'est pas alloué de dépens à la Commune (art. 91 al. 3 LPJA p.a. ; ACDP A3 24 23 du 28 janvier 2025, p. 5). Par ces motifs, la juge unique prononce

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