

# Législation cantonale sur les constructions 2018

- *Police des constructions*
- *Dispositions pénales*

Présentations des 26 et 27 septembre 2017

# Plan

1. Police des constructions
2. Dispositions pénales

# 1. Police des constructions

## 1.1 Compétence (art. 54 LC)

- **La police des constructions incombe à l'autorité compétente selon l'art. 2 LC**
  - conseil communal à l'intérieur de la zone à bâtir
  - CCC à l'extérieur de la zone à bâtir (incl. les zones de hameaux, de maintien de l'habitat rural et de mayens) ainsi que les projets communaux

# 1. Police des constructions

## 1.2 Tâches de police des constructions (art. 55 LC)

### ➤ Tâches (en particulier) :

- rétablissement de l'état conforme au droit
- suppression des troubles causés à l'ordre public
- délivrance ou refus des permis d'habiter ou d'utiliser
- établissement du procès-verbal des infractions commises
- communication (par les communes) à la CCC des travaux réalisés sans autorisation de construire à l'extérieur de la zone à bâtir

# 1. Police des constructions

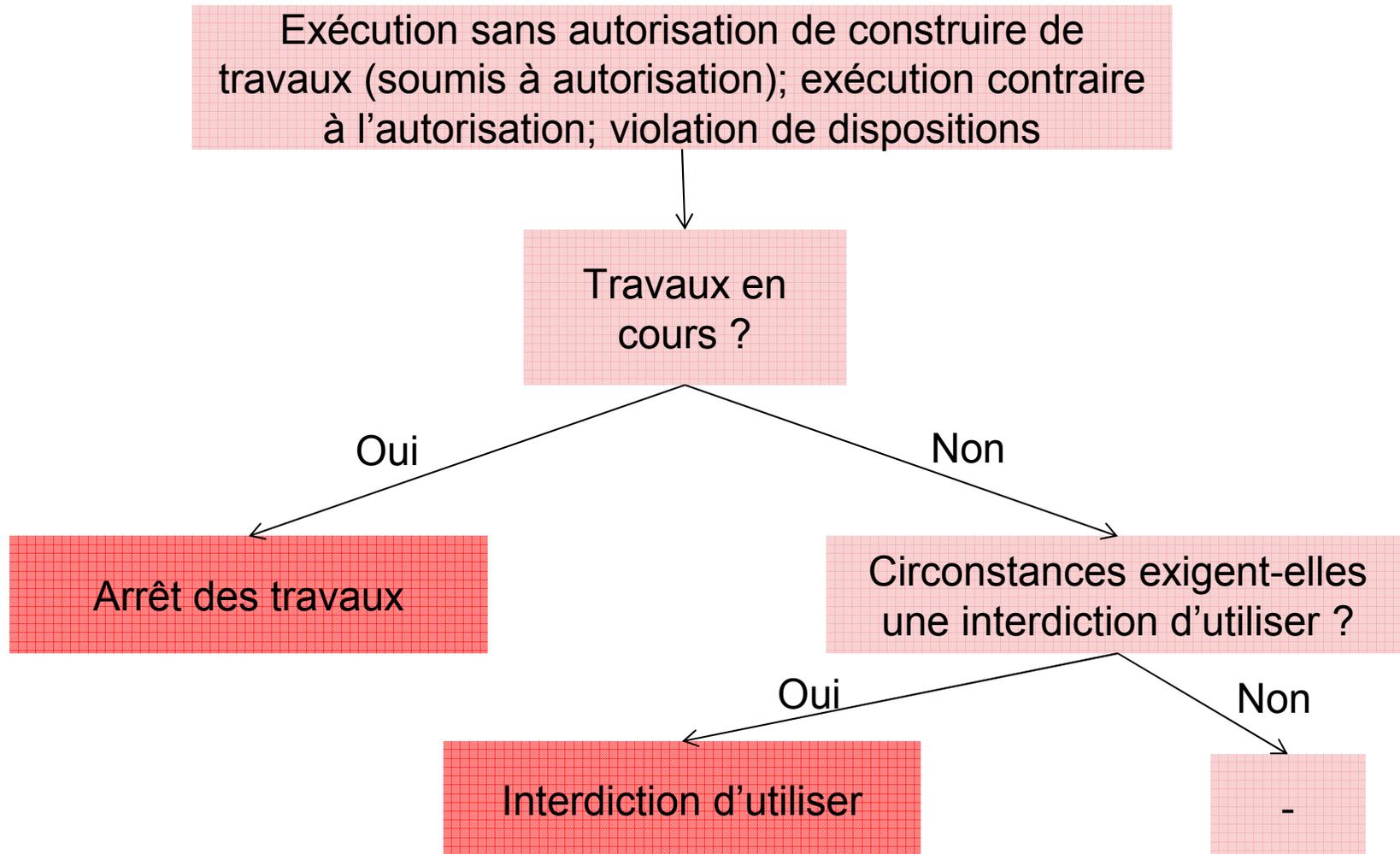
## 1.2 Tâches de police des constructions (art. 55 LC)

### ➤ **Facultés (en particulier) :**

- auditions
- accès aux biens-fonds, inspection des chantiers, locaux et autres installations
- obtention de renseignements
- obtention de documents relatifs aux travaux en cours

# 1. Police des constructions

## 1.3 Arrêt des travaux/interdiction d'utiliser (art. 56 LC)



# 1. Police des constructions

## 1.3 Arrêt des travaux/interdiction d'utiliser (art. 56 LC)

### ➤ Effet des décisions :

- immédiatement exécutoire
- recours n'a pas d'effet suspensif

# 1. Police des constructions

## 1.4 Remise en état des lieux (art. 57 LC)

Projet exécuté sans autorisation de construire, ou contrairement à l'autorisation; violation de dispositions

Délai pour détermination

Régularisation d'emblée exclue ?

Oui

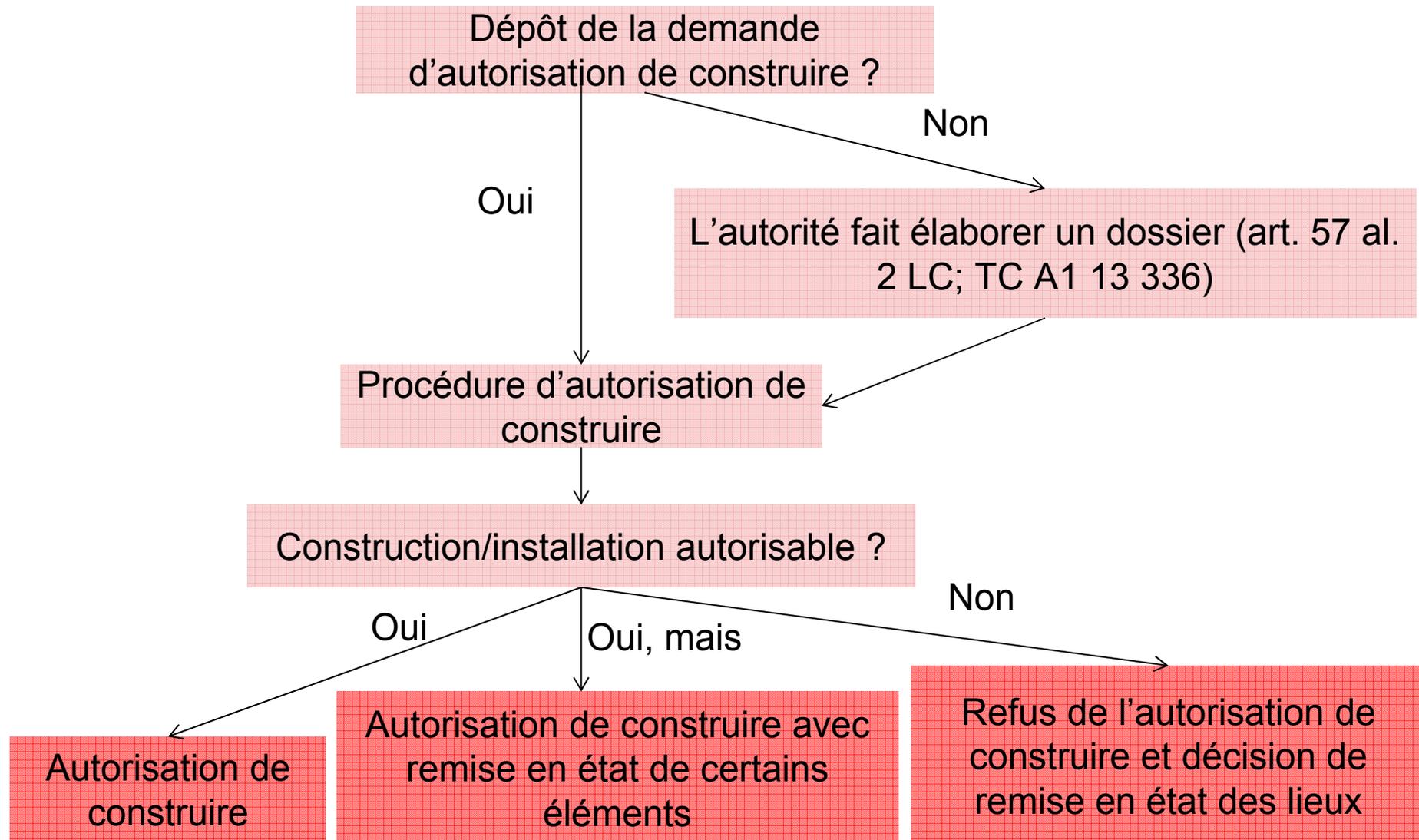
Non

Décision de remise en état des lieux (art. 57 al. 3 LC)

Délai pour dépôt d'une demande d'autorisation de construire (art. 57 al. 2 LC)

# 1. Police des constructions

## 1.4 Remise en état des lieux (art. 57 LC)



# 1. Police des constructions

## 1.4 Remise en état des lieux (art. 57 LC)

- **Destinataire de la décision de remise en état des lieux :**
  - perturbateur par situation
  - perturbateur par comportement
- **Contenu de la décision de remise en état des lieux:**
  - mesure exacte à prendre
  - délai
  - menace d'exécution d'office 
  - voies de recours

# 1. Police des constructions

## 1.4 Remise en état des lieux (art. 57 LC)

### ➤ Prescription:

- 10 ans si pas d'intérêt publics impératifs
- **20 ans** en cas d'intérêt publics impératifs (en particulier constructions **hors zone à bâtir**)

# 1. Police des constructions

## 1.5 Atteinte à l'ordre public (art. 58 LC)



# 1. Police des constructions

## 1.5 Atteinte à l'ordre public (art. 58 LC)

### ➤ motif (1<sup>ère</sup> condition):

- constructions non terminées
- constructions mal entretenues
- constructions endommagées
- constructions exploitées en violation des prescriptions en vigueur

### ➤ atteinte (2<sup>ème</sup> condition):

- paysage
- environnement
- sites bâtis
- sécurité et santé des personnes et biens de valeur

# 1. Police des constructions

## 1.5 Atteinte à l'ordre public (art. 58 LC)

### ➤ **procédure :**

- sommation de l'autorité de police des constructions obligeant à remédier à l'atteinte dans un délai convenable
- A défaut de réaction, l'autorité rend une décision de remise en état des lieux, avec menace d'exécution d'office
- Exécution par substitution (art. 60 LC)

### ➤ **procédure en cas de danger imminent et sérieux pour des personnes ou des bien importants :**

- l'autorité compétente agit sans procédure préalable (art. 60 al. 2 LC)

# 1. Police des constructions

## 1.5 Atteinte à l'ordre public (art. 58 LC)

### ➤ destinataire:

- en principe : perturbateur par comportement
- si inconnu : propriétaire du fonds

**Important : l'autorité compétente est obligée de rendre une décision !**

# 1. Police des constructions

## 1.6 Suppression de constructions et installations plus utilisées ou plus exploitées (art. 59 LC)



# 1. Police des constructions

## 1.6 Suppression de constructions et installations plus utilisées ou plus exploitées (art. 59 LC)

### ➤ Dépôt d'une garantie (al. 1):

- Conditions :
  - constructions et installations qui ne sont plus utilisées ou plus exploitées
  - intérêt public prépondérant à la suppression (protection du paysage, aménagement du territoire ou atteintes potentielles à l'environnement, la santé ou à la sécurité)

# 1. Police des constructions

## 1.6 Suppression de constructions et installations plus utilisées ou plus exploitées (art. 59 LC)

### ➤ Dépôt d'une garantie (al. 1):

- Conséquences
  - garantie couvrant les coûts de suppression de la construction, de remise en état complète des lieux conformément à l'état initial, ainsi que des frais liés à une éventuelle exécution par substitution
  - destinataire : propriétaire, superficière ou toute autre personne ayant ou ayant eu une maîtrise sur la construction

# 1. Police des constructions

## 1.6 Suppression de constructions et installations plus utilisées ou plus exploitées (art. 59 LC)

### ➤ **détermination (al. 2):**

- préalablement à l'ordre de fournir une garantie
- délai convenable
- détermination au sujet du principe, de l'étendue et des modalités de la garantie

### ➤ **montant de la garantie (al. 2):**

- type, envergure et particularités des travaux à effectuer

### ➤ **convention (al. 2):**

- convention sur les conditions de la garantie au lieu d'une décision

# 1. Police des constructions

## 1.6 Suppression de constructions et installations plus utilisées ou plus exploitées (art. 59 LC)

- **décision de remise en état des lieux (al. 3):**
  - délai convenable pour la suppression de la construction/installation et la remise en état des lieux
  - menace d'une exécution d'office
  
- **Exécution par substitution (art. 60 LC)**

# 1. Police des constructions

## 1.6 Suppression de constructions et installations plus utilisées ou plus exploitées (art. 59 LC)

### ➤ particularités (al. 4 et 5):

- les décisions peuvent être rendues même en l'absence d'une telle mention dans l'autorisation de construire
- cession ou partage de l'immeuble concerné soumis à autorisation
- mention au registre foncier

# 1. Police des constructions

## 1.7 Exécution par substitution (art. 60 LC)

### ➤ Principe :

- Exécution par voie de contrainte des décisions

### ➤ Conditions :

- Décision (art. 57, 58 ou 59 LC) immédiatement exécutoire ou en force
- Non exécution de la décision
- Sommation demeurée sans effet

# 1. Police des constructions

## 1.7 Exécution par substitution (art. 60 LC)

### ➤ Principales étapes (proposition):

1. Menace d'une exécution par substitution (obligatoire selon art. 60 al. 1 LC)
2. Convocation de l'obligé pour explications (facultatif)
3. Choix d'un bureau externe pour élaboration du cahier des charges de la remise en état - information à l'obligé.
4. Vision locale (précédée d'une information à l'obligé)
5. Recherche d'offre(s) pour réaliser la remise en état auprès d'une (ou d') entreprise (s) (selon la jurisprudence (ATF 1P.362/2005 consid. 5), la procédure de marchés publics ne s'applique pas !)
6. Réception, contrôle et examen des offres
7. Choix d'une entreprise pour effectuer les travaux

# 1. Police des constructions

## 1.7 Exécution par substitution (art. 60 LC)

### ➤ Principales étapes (proposition) :

8. Annonce à l'obligé de la date et des coûts (prévisibles) des travaux et information de la possibilité pour lui de réaliser les travaux avant cette date
9. Contrôle d'une éventuelle exécution des travaux avant la date contenue dans l'annonce (et communication du constat à l'obligé)
10. Exécution des travaux par l'autorité compétente ou l'entreprise mandatée
11. Décision sur les frais avec voies de droit (après réception des factures de l'entreprise)
12. Eventuelle procédure de poursuite

# 1. Police des constructions

## 1.8 Permis d'habiter et d'utiliser (art. 47 OC)

- **Conditions d'occupation et d'utilisation d'une construction :**
  - construction reconnue conforme à l'autorisation de construire
  - être en possession du permis d'habiter ou d'utiliser
  
- **Délivrance du permis d'habiter :**
  - le propriétaire **doit** requérir le permis

## 2. Dispositions pénales

### 2.1 Actes punissables et sanctions pénales (art. 61 LC)

#### ➤ Auteurs :

- personnes responsables au sens du droit pénal
  - Propriétaire
  - Requéran
  - Responsable du projet
  - Maître de l'ouvrage
  - Architecte
  - Ingénieur
  - Chef de chantier
  - Entrepreneur
  - Etc.
- Toute personne ne satisfaisant pas à une obligation que la loi met à sa charge ou contrevenant de toute autre manière à la loi

## 2. Dispositions pénales

### 2.1 Actes punissables et sanctions pénales (art. 61 LC)

#### ➤ Actes punissables (principaux) :

- Exécution de travaux sans autorisation
- Non signalement du début des travaux
- Non respect des conditions et charges de l'autorisation octroyée
- Transmission d'informations inexactes en vue d'obtenir l'autorisation
- Occupation, mise en location ou utilisation de l'ouvrage sans avoir obtenu le permis d'habiter ou d'utiliser
- Non soumission à des ordres de police des constructions

## 2. Dispositions pénales

### 2.1 Actes punissables et sanctions pénales (art. 61 LC)

#### ➤ Sanctions pénales :

- Principe : amende de 1'000.- à 100'000.- frs
  - Cas de peu de gravité :
    - ❖ réduction possible de l'amende
- Cas graves :
  - amende peut s'élever jusqu'à 200'000.- frs
  - confiscation gains illicites

## 2. Dispositions pénales

### 2.1 Actes punissables et sanctions pénales (art. 61 LC)

#### ➤ Sanctions pénales :

- Cas particuliers :
  - amende de 10'000.- frs minimum en cas de non respect d'un ordre d'arrêt des travaux ou d'une interdiction d'utiliser (al. 3)
  - si exceptionnellement délai supplémentaire pour exécuter une remise en état, amende plus élevée pour chaque nouveau délai accordé (al. 4).

## 2. Dispositions pénales

### 2.2 Procédure

Procédure simplifiée : amende  $\leq$   
CHF 5'000.-

Mandat de répression  
art. 34j LPJA et art. 63 al. 1 LC



Réclamation  
art. 34k LPJA



Décision sur réclamation  
art. 34k LPJA

Procédure ordinaire : amende  $>$   
CHF 5'000.-

Délai pour détermination et  
transmission de documents  
(situation personnelle)



Prononcé pénal administratif  
art. 34l LPJA

Appel au Tribunal cantonal  
art. 34k en lien avec l'art. 34m LPJA

## 2. Dispositions pénales

### 2.3 Dispositions particulières (art. 63)

- **Amende n'excédant pas 5000.- frs (al. 1) :**
  - Fixation du montant de l'amende selon la gravité de l'infraction et de la faute
  - **Non** prise en compte d'autres éléments d'appréciation (en particulier situation personnelle)
  
- **Infraction commise dans la gestion d'une personne morale (al. 2) :**
  - Capacité délictuelle de l'entreprise
  - Simplification de la procédure : l'amende est notifiée simplement à la société responsable

## 2. Dispositions pénales

### 2.4 Prescription pénale (art. 62)

#### ➤ Délai :

- **sept** ans

#### ➤ Calcul :

- **Départ** : commission de l'infraction (et non pas la connaissance par l'autorité de l'infraction)
- **Fin** : 7 ans dès la commission de l'infraction
- **Conséquence** : nécessité de prononcer la décision pénale de première instance (décision sur réclamation ou décision pénale en procédure ordinaire) avant l'échéance du délai précité de 7 ans

