

GE_GERICHTE ATA/664/2023 vom 20. Juni 2023

GE Cour de justice, 2023-06-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_664_2023

FR: GE_GERICHTE ATA/664/2023 du 20 juin 2023

IT: GE_GERICHTE ATA/664/2023 del 20 giugno 2023

Regeste

Résumé: Le Tribunal fédéral a annulé l'arrêt ATA/24/2022 du 11 janvier 2022 et renvoyé le dossier à la chambre administrative, au motif qu'elle n'avait pas examiné concrètement si le bâtiment qui faisait l'objet de l'autorisation de construire justifiait un changement d'affectation. Il a rappelé que le devoir de vérifier, au stade de la procédure d'autorisation de construire, si la protection se justifie matériellement vaut également lorsque la mise sous protection formelle est déjà en force. Cette procédure formelle s'inscrit dans le cadre du droit cantonal uniquement et un nouvel examen à la lumière du droit fédéral est nécessaire dans la procédure d'autorisation de construire dérogatoire, afin de déterminer si la protection de la construction se justifie matériellement au sens de l'art. 24d al. 2 let. a LAT. Le TAPI n'ayant pas procédé à cet examen, la cause lui a été renvoyée pour instruction complémentaire et nouveau jugement, afin de préserver le double degré de juridiction.

Erwägungen

E. 1

La recevabilité du recours ayant déjà été admise, il n'y a pas lieu d'y revenir.

E. 2

Le présent arrêt fait suite à celui du Tribunal fédéral 1C_119/2022 précité renvoyant la cause pour instruction complémentaire et nouvelle décision.

E. 2.1

En application du principe de l'autorité de l'arrêt de renvoi du Tribunal fédéral, l'autorité cantonale à laquelle la cause est renvoyée par celui-ci est tenue de fonder sa nouvelle décision sur les considérants de droit de l'arrêt du Tribunal fédéral. Elle est ainsi liée par ce qui a déjà été définitivement tranché par le Tribunal fédéral et par les constatations de fait qui n'ont pas été attaquées devant lui ou l'ont été sans succès. La motivation de l'arrêt de renvoi détermine dans quelle mesure la cour cantonale est liée à la première décision, décision de renvoi qui fixe aussi bien le cadre du nouvel état de fait que celui de la nouvelle motivation juridique (arrêt du Tribunal fédéral 6B_904/2020 du 7 septembre 2020 consid. 1.1 et les références citées ; ATA/8/2023 du 10 janvier 2023 consid. 2a et l'arrêt cité).

E. 2.2

Le Tribunal fédéral a reproché à la chambre administrative de ne pas avoir procédé à un examen concret de la situation dans le cadre de l'autorisation de construire DD 8_____, relevant que la note 4+ correspondant à un bâtiment « bien intégré » n'en faisait pas manifestement un bâtiment aux valeurs intrinsèques telles que sa protection justifierait un changement d'affectation au sens de l'art. 24d LAT.

E. 3

Selon l'art. 1 al. 1 let. a de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), nul ne peut, sur tout le territoire du canton, sans y avoir été autorisé, élever en tout ou partie une construction ou une installation. De même n'est-il pas possible de modifier, même partiellement, le volume, l'architecture, la couleur, l'implantation, la distribution ou la destination d'une construction ou d'une installation sans autorisation (al. 1 let. b). Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi. L'autorité reste libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur. La LCI ne prévoit pas de hiérarchie entre les différents préavis requis.

- 12/20 - A/3506/2020 Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/462/2020 du 7 mai 2020 consid. 18 et les références citées). En zone agricole, le préavis de la DGA ne doit pas être minimisé car il est obligatoire (art. 82 al. 2 LCI ; ATA/534/2016 du 21 juin 2016 cité in Stéphane GRODECKI/Valérie DEFAGO GAUDIN, La jurisprudence genevoise en matière d'aménagement du territoire et de droit public des constructions rendue en 2016, RDAF 2017 I p. 20). Chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des instances consultatives, les juridictions de recours observent une certaine retenue, lorsqu'il s'agit de tenir compte des circonstances locales ou de trancher de pures questions d'appréciation (ATF 136 I 265 consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_579/2015 du 4 juillet 2016 consid. 5.1). Elles se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (arrêt du Tribunal fédéral 1C_891/2013 du 29 mars 2015 consid. 8.2 ; ATA/258/2020 du 3 mars 2020 consid. 3c). Au TAPI, en matière de constructions, le juge statue avec deux assesseurs ayant des compétences spéciales en matière de construction, d'urbanisme et d'hygiène publique (art. 143 LCI).

E. 4

Selon l'art. 16a LAT, précisé par les art. 34 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT - RS 700.1) et 20 al. 1 LaLAT, sont conformes à l'affectation de la zone agricole les constructions et installations qui sont nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'horticulture. L'art. 22 LAT prévoit qu'aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (al. 1). L'autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone (al. 2 let. a) et si le terrain est équipé (al. 2 let. b). Conformément à l'art. 24 LAT, en dérogation à l'art. 22 al. 2 let. a LAT, des autorisations peuvent être délivrées pour de nouvelles constructions ou installations ou pour tout changement d'affectation si l'implantation de ces constructions ou installations hors de la zone à bâtir est imposée par leur destination et si aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose. Selon l'art. 24d LAT, l'utilisation de bâtiments d'habitation agricoles conservés dans leur substance peut être autorisée à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture (al. 1). Le changement complet d'affectation de constructions et d'installations jugées dignes d'être protégées peut être autorisé à condition que : (al. 2) celles-ci aient été placées sous protection par l'autorité compétente (let. a) ;

- 13/20 - A/3506/2020 leur conservation à long terme ne puisse être assurée d'une autre manière (let. b). Les autorisations prévues par le présent article ne peuvent être délivrées que si (al. 3) : la construction ou l'installation n'est plus nécessaire à son usage antérieur,

qu'elle se prête à l'utilisation envisagée et qu'elle n'implique pas une construction de remplacement que n'imposerait aucune nécessité (let. a) ; l'aspect extérieur et la structure architecturale du bâtiment demeurent pour l'essentiel inchangés (let. b) ; tout au plus une légère extension des équipements existants est nécessaire et que tous les coûts supplémentaires d'infrastructure occasionnés par le changement complet d'affectation de la construction ou de l'installation sont à la charge du propriétaire (let. c) ; l'exploitation agricole des terrains environnants n'est pas menacée (let. d) ; aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose (let. e).

E. 4.1

À teneur du message accompagnant la proposition du Conseil fédéral d'introduire cette disposition, l'art. 24d LAT serait applicable uniquement aux constructions et installations placées sous protection par l'autorité compétente en vertu du droit cantonal (il pouvait s'agir d'une autorité aussi bien communale que cantonale). Toutefois, il ne suffisait pas que la construction bénéficie formellement d'un statut de protection. Il importait également de vérifier, au stade de la procédure d'autorisation de construire, si la protection se justifiait matériellement. La phrase d'introduction du 2ème alinéa précisait en effet qu'il devait s'agir de constructions et installations « dignes d'être protégées ». La mise sous protection de constructions et installations pouvait s'imposer si elle contribuait de façon déterminante à préserver l'aspect du paysage. Dans ces cas, la mise sous protection relèverait principalement de la protection du paysage. Il allait de soi que d'autres bâtiments remarquables du point de vue de la protection des monuments historiques pouvaient également être protégés. Il ne suffisait pas que la construction ou l'installation bénéficie d'un statut de protection pour qu'une autorisation de changement d'affectation soit délivrée ; il fallait également démontrer que la conservation à long terme de ces bâtiments protégés ne pouvait être assurée que par un changement d'affectation. Si ces conditions étaient remplies, les bâtiments d'exploitation pouvaient, dans certaines circonstances, être transformés à des fins d'habitation. De plus, les bâtiments existants pouvaient également être réaffectés à un usage artisanal ou commercial. Il était très peu probable que cette disposition déclenche un développement incontrôlé de la construction hors de la zone à bâtir, et cela pour deux raisons ; premièrement, les constructions et installations répondant aux exigences du 2ème alinéa n'étaient pas très nombreuses ; deuxièmement, un changement complet d'affectation ne pouvait être autorisé que si les autres conditions strictes fixées au 3e alinéa étaient également remplies (Message du 22 mai 1996 relatif à une révision partielle de la LAT, FF 1996 513 ch. 208.3). La séparation entre terrains constructibles et terrains non constructibles étant imposée par la constitution, les autorités compétentes étaient tenues d'appliquer rigoureusement ces critères. Il importerait donc d'examiner avec soin dans chaque

- 14/20 - A/3506/2020 cas si ces conditions étaient réellement remplies (Message du 22 mai 1996, FF 1996 513 ch. 208.4). S'agissant de la première condition (la construction n'est plus nécessaire à son usage antérieur et se prête à l'utilisation envisagée ; let. a), le message prévoit que les changements complets d'affectation ne seraient autorisés que pour les constructions et installations ayant perdu leur vocation agricole à la suite de changements structurels. Tout changement d'affectation exigeait au préalable que l'on démontre que ladite construction ou installation n'était plus nécessaire à son usage antérieur. La réaffectation de bâtiments existants ne pouvait être autorisée que s'il était prouvé que les locaux restants répondaient aux besoins actuels et à venir de l'exploitation agricole ou

horticole, faute de quoi l'exploitation agricole ou horticole risquerait d'exiger des bâtiments supplémentaires peu de temps après l'autorisation de changement d'affectation. Cela serait contraire aux objectifs de la révision, qui visait à éviter les nouvelles constructions hors de la zone à bâtir en favorisant une réaffectation judicieuse des bâtiments existants. La question de savoir si les constructions et installations n'étaient plus nécessaires à leur usage antérieur ne pouvait pas être examinée uniquement sur la base des explications données par le requérant. Un changement complet d'affectation ne pouvait être admis que s'il était constaté que les besoins de l'agriculture dans le territoire concerné continueraient d'être satisfaits même si la construction en question était soustraite à son usage agricole. S'il apparaissait, après un examen objectif, que tel n'était pas le cas, l'autorisation devait être refusée. Une autorisation de changement d'affectation exigeait non seulement que ladite construction ne soit plus nécessaire à son usage antérieur, mais aussi qu'elle se prête à l'utilisation envisagée, ce deuxième paramètre devant être apprécié selon des critères très stricts. Dans les cas de changements complets d'affectation au sens du 2ème alinéa, cette adéquation devrait généralement pouvoir être établie : une construction ayant à ce jour servi d'habitation à des agriculteurs se prêterait également à un usage d'habitation sans rapport avec l'agriculture, sous réserve de quelques aménagements nécessaires (modernisation des installations sanitaires, par exemple). Le critère d'adéquation à l'utilisation envisagée avait une portée beaucoup plus grande en ce qui concernait les changements complets d'affectation au sens du 3ème alinéa. La typologie des bâtiments jouait à cet égard un rôle déterminant : ainsi, une étable, qui était en général un bâtiment ventilé, froid en hiver et sombre ne se prêterait guère à une transformation en bureaux. Il faudrait en effet installer des fenêtres, des sols, un chauffage et effectuer des travaux d'isolation. Par contre, une étable pourrait convenir à une transformation en entrepôt ou en bâtiment à usage similaire. Par ailleurs, l'adéquation à l'utilisation envisagée ne pouvait être reconnue que si tous les besoins en locaux liés à cette nouvelle utilisation pouvaient être satisfaits à l'intérieur du volume bâti. Ce critère impliquait également que l'emplacement du bâtiment soit examiné.

Un bâtiment

- 15/20 - A/3506/2020 situé dans un endroit reculé ou difficilement accessible ne se prêterait par exemple pas à un usage commercial ou artisanal engendrant un trafic important (Message du 22 mai 1996, FF 1996 514 ch. 208.41). Le deuxième critère (aspect extérieur et structure architecturale ; let. b) était étroitement lié aux conditions énoncées à la lettre b, qui subordonnaient l'octroi d'une autorisation de changement complet d'affectation à la conservation de l'aspect extérieur et de la structure architecturale des bâtiments. La nouvelle affectation pouvait toutefois être visible. Les petites modifications - notamment celles qui apportaient des améliorations esthétiques - étaient autorisées si elles n'altéraient pas les caractéristiques du bâtiment. En revanche, l'aspect extérieur d'un bâtiment ne resterait plus fondamentalement inchangé, si le changement complet d'affectation impliquait l'aménagement d'annexes ou de superstructures. La question de savoir si l'aspect extérieur demeurerait pour l'essentiel inchangé malgré le changement complet d'affectation envisagé, devait être examinée non seulement en fonction des caractéristiques du bâtiment lui-même mais également en fonction de son aire environnante (végétation notamment). Si celle-ci était totalement modifiée en raison du changement d'affectation, force serait alors de considérer que l'exigence selon laquelle l'aspect extérieur du bâtiment devait rester pour l'essentiel inchangé n'était plus remplie. On entendait par « structure architecturale » les éléments statiques importants du bâtiment. Ainsi, on ne pourrait guère envisager de transformer à des fins de logement une grange n'ayant jamais été conçue pour être habitée.

En effet, même si l'on pouvait conserver tel quel son aspect extérieur, la nouvelle utilisation entraînerait une transformation si importante de la structure architecturale que ces travaux ne seraient plus conformes aux exigences prévues à la lettre b. Par contre, on considérerait de façon générale qu'une réorganisation des pièces, plus adaptée à la nouvelle utilisation envisagée, ne bouleversait pas fondamentalement la structure architecturale. Cependant, si l'on prévoyait de ne conserver que la façade et le toit d'un bâtiment dont on aurait vidé le volume intérieur qui serait remplacé, pour ainsi dire, par une nouvelle construction, les prescriptions de la lettre b seraient violées aussi bien sous l'angle de l'aspect extérieur du bâtiment que sous l'angle de sa structure architecturale. Etant donné que les changements complets d'affectation au sens du 3ème alinéa n'étaient autorisés que pour des bâtiments placés sous protection, il allait de soi que la lettre b devait être interprétée de façon plus restrictive que pour un changement d'affectation au sens du 2ème alinéa (Message du 22 mai 1996, FF 1996 515 ch. 208.42). Concernant la troisième condition (équipements et répercussion des coûts ; let. c) l'octroi d'une autorisation de changement d'affectation supposait l'existence d'équipements généralement adaptés aux besoins de l'agriculture. Le fait que les aménagements apportés aux équipements doivent être limités à une « extension légère » excluait tant la construction de nouvelles dessertes que la création d'un

- 16/20 - A/3506/2020 réseau de canalisations. Si la nouvelle affectation nécessitait de tels travaux, l'autorisation devait être refusée. Cependant, il serait illusoire de demander que les équipements existants correspondent parfaitement à la nouvelle affectation envisagée. Il semblait par conséquent justifié de permettre une légère extension des équipements existants, par exemple le raccordement au réseau de canalisation ou un système d'assainissement des eaux usées conforme la législation sur la protection des eaux. Il importait néanmoins de souligner que la notion d'extension légère devait être interprétée de manière restrictive. La lettre c subordonnait en outre l'octroi d'une autorisation de changement d'affectation à la condition expresse que les coûts supplémentaires d'infrastructure occasionnés par cette transformation soient à la charge du propriétaire. Cette obligation de droit fédéral montrait clairement qu'il fallait éviter à tout prix de subventionner les logements sans rapport avec l'agriculture situés hors de la zone à bâtir (Message du 22 mai 1996, FF 1996 515-516 ch. 208.43). Enfin, s'agissant de la condition relative à la pesée des intérêts en présence (let. d), une autorisation de changement d'affectation ne pouvait être délivrée que si aucun intérêt prépondérant, public ou privé, ne s'y opposait. À cet égard, on accorderait une importance particulière aux aspects liés à la protection du paysage (Message du 22 mai 1996, FF 1996 516 ch. 208.44).

E. 4.2

Dans son arrêt du 27 février 2023 (1C_119/2022), le Tribunal fédéral a rappelé que le devoir de vérifier, au stade de la procédure d'autorisation de construire, si la protection se justifie matériellement vaut également lorsque la mise sous protection formelle est déjà en force. Le droit fédéral ne prévoit pas de prescriptions procédurales pour la reconnaissance du caractère digne de protection au sens de l'art. 24d al. 2 let. a LAT et la mise sous protection formelle est régie par le droit cantonal. Tout au plus est-il nécessaire que la valeur de protection soit établie dans le cadre d'une procédure formelle selon des critères objectifs et techniques. Aussi, cette procédure formelle s'inscrivant dans le cadre du droit cantonal uniquement, un nouvel examen à la lumière du droit fédéral est nécessaire dans la procédure d'autorisation de construire dérogatoire, afin de déterminer si la protection de la construction se justifie matériellement au sens de l'art. 24d al. 2 let. a LAT. Compte tenu

des effets considérables sur la séparation entre le territoire constructible et non constructible, les exigences matérielles du caractère digne de protection étaient relativement restrictives, l'objet devant présenter une qualité exceptionnelle. Dans ce contexte, un simple renvoi au plan de protection du site ne valait pas contrôle de l'applicabilité de l'art. 24d LAT au bâtiment en cause (ATF 147 II 465 consid. 4.3.2 et les références citées). Dans un arrêt portant sur des aménagements extérieurs (création de balustrades préfabriquées, de colonnes en pierre, d'une terrasse, ainsi que le réaménagement des jardins et de la cour), le Tribunal fédéral a constaté que les conditions de

- 17/20 - A/3506/2020 l'art. 24 LAT n'étaient pas remplies et que l'intérêt public lié à la sauvegarde de l'aspect traditionnel des bâtiments agricoles s'opposait à la création de ces éléments, lesquels modifiaient l'aspect extérieur du bâtiment en lui conférant un caractère résidentiel incompatible avec la destination de la zone. Même à supposer l'art. 24d LAT applicable, la condition de l'al. 3 let. b de cette disposition ne pourrait être tenue pour remplie (arrêt du Tribunal fédéral 1A.156/2004 du

E. 4.3

En droit genevois, l'art. 27 LaLAT prévoit que, hors des zones à bâtir, en dérogation à l'art. 20 LaLAT, une autorisation ne peut être délivrée pour une nouvelle construction ou installation ou pour tout changement d'affectation que si l'emplacement de la construction prévue est imposé par sa destination (let. a) et si elle ne lèse aucun intérêt prépondérant, notamment du point de vue de la protection de la nature et des sites et du maintien de la surface agricole utile pour l'entreprise agricole (let. b). Conformément à l'art. 27D LaLAT, le département délivre les autorisations visant le maintien de l'habitation sans rapport avec l'agriculture ou le changement complet d'affectation de constructions ou installations dignes d'être protégées au sens et aux conditions fixées à l'art. 24d LAT (al. 1). Constituent des mesures de protection au sens de l'art. 24d al. 2 let. a LAT, celles qui sont prévues par la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05), à savoir (al. 2) le classement (let. a) ; la mise à l'inventaire, dans les limites fixées par le règlement d'application de la présente loi (let. b), le maintien par un plan de site (al. 3). La LPMNS a notamment pour but de conserver les monuments de l'histoire, de l'art ou de l'architecture, les antiquités immobilières ou mobilières situés ou trouvés dans le canton ainsi que le patrimoine souterrain hérité des anciennes fortifications de Genève (art. 1 al. 1 let. a), de préserver l'aspect caractéristique du paysage et des localités, les immeubles et les sites dignes d'intérêt, ainsi que les beautés naturelles (art. 1 al. 1 let. b). Selon l'art. 35 LPMNS, sont protégés conformément à la présente loi les sites et paysages, espèces végétales et minéraux qui présentent un intérêt biologique, scientifique, historique, esthétique ou éducatif (al. 1). Constituent notamment des sites, au sens de l'alinéa premier, les ensembles bâtis qui méritent d'être protégés pour eux-mêmes ou en raison de leur situation privilégiée (al. 2 let. b). L'art. 38 LPMNS précise que le Conseil d'État peut édicter les dispositions nécessaires à l'aménagement ou à la conservation d'un site protégé par l'approbation d'un plan de site assorti, le cas échéant, d'un règlement (al. 1). Ces plans et règlements déterminent notamment (al. 2) : les mesures propres à assurer la sauvegarde ou l'amélioration des lieux, telles que : maintien de bâtiments

- 18/20 - A/3506/2020 existants, alignement aux abords de lisières de bois et forêts ou de cours d'eau; angles de vue, arborisation (let. a) ; les conditions relatives aux constructions, installations et exploitations de toute nature (implantation, gabarit, volume, aspect, destination ; let. b) ; les cheminements ouverts au public ainsi que les voies d'accès à un site

ou à un point de vue (let. c) ; les réserves naturelles (let.d). Les immeubles maintenus au sens de l'al. 2 let. a ne peuvent, sans l'autorisation du Conseil d'État, être démolis, transformés ou faire l'objet de réparations importantes (al. 4). Conformément à l'art. 42C LPMNS, par bâtiment présentant un intérêt sur le plan du patrimoine, il faut en principe entendre tout bâtiment classé, inscrit à l'inventaire, situé dans une zone protégée ou formant un ensemble protégé de la fin du XIXème siècle ou du début du XXème siècle, qui de ce fait doit être maintenu ; tout bâtiment dont le maintien est imposé par un plan d'affectation du sol, notamment un plan de site ou une autre mesure de protection du patrimoine ; à titre exceptionnel, d'autres bâtiments dont le maintien est recommandé par la commission des monuments, de la nature et des sites en raison de leur intérêt architectural ou historique.

E. 5

En l'espèce, dans son jugement du 24 juin 2021, le TAPI n'a pas non plus examiné concrètement si le bâtiment n° 1 _____ présentait une qualité exceptionnelle lui permettant d'être qualifié de digne de protection au sens de l'art. 24d al. 2 LAT, puisqu'il s'est uniquement référé au plan de site et à l'arrêt de 2014, à l'instar de la chambre de céans. Or, le Tribunal fédéral a souligné qu'il appartient au juge de vérifier si la protection se justifie matériellement dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire, et ce même si la mise sous protection formelle est déjà en force, et de procéder à sa propre appréciation de la situation et de l'éligibilité du bâtiment à une application de cette disposition. Dans ces circonstances, il convient de renvoyer la cause au TAPI pour instruction complémentaire et nouveau jugement, afin de préserver le double degré de juridiction et de permettre à la chambre administrative d'exercer sa fonction de contrôle (art. 69 al. 3 LPA). À toutes fins utiles, la chambre de céans relève qu'il incombera encore au TAPI de vérifier, cas échéant, si toutes les conditions cumulatives prévues par l'art. 24d al. 2 et 3 LAT sont réalisées et d'en appliquer rigoureusement les critères à la lumière du message du Conseil fédéral. Eu égard à ce qui précède, le recours sera partiellement admis et le jugement querellé annulé. La cause sera renvoyée au TAPI pour complément d'instruction dans le sens des considérants et nouvelle décision.

E. 6

Les recourants concluent que les émoluments de première et deuxième instances soient mis à la charge solidaire des intimés, que ces derniers soient condamnés à

- 19/20 - A/3506/2020 leur rembourser les avances de frais de première et deuxième instances et enfin que leur soient allouées des indemnités de procédure de première et deuxième instances à la charge solidaire des intimés. À ce stade de la procédure, le jugement du TAPI du 24 juin 2021 est annulé, de même que l'arrêt de la chambre de céans du 11 janvier 2022, ce qui vaut donc également pour les condamnations diverses aux émoluments et indemnités de procédure. L'avance de frais effectuée par les recourants au TAPI n'a en l'état pas à leur être remboursée, dans la mesure où précisément le sort du litige au fond n'est pas scellé et où la cause est renvoyée à cette autorité. Dès lors que les recourants n'obtiennent que partiellement gain de cause, le dossier étant renvoyé à l'instance inférieure pour nouvel examen, un émolument, réduit, de CHF 1'000.- sera mis à leur charge solidaire, lequel sera donc partiellement compensé par l'avance de frais de CHF 1'500.-. Tant les recourants que les intimés obtiennent partiellement gain de cause, respectivement succombent, de sorte qu'il ne leur sera alloué aucune indemnité de procédure (art. 87 al. 1 et 2 LPA).

* * * * *

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