

VD_OMNI AC.1990.7575 vom 9. März 1992

VD Tribunal cantonal, 1992-03-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1990.7575

FR: VD_OMNI AC.1990.7575 du 9 mars 1992

IT: VD_OMNI AC.1990.7575 del 9 marzo 1992

Regeste

SUTER René c/ Ollon | aménagement des surcombles en deux chambres à coucher et une salle de bain; illicéité partielle des aménagements; mauvaise foi du constructeur admise; l'absence de bonne foi ne prive pas d'emblée l'administré de la possibilité d'invoquer le principe de la proportionnalité; rejet en l'espèce.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 09.03.1992 AC.1990.7575

SUTER René c/ Ollon | aménagement des surcombles en deux chambres à coucher et une salle de bain; illicéité partielle des aménagements; mauvaise foi du constructeur admise; l'absence de bonne foi ne prive pas d'emblée l'administré de la possibilité d'invoquer le principe de la proportionnalité; rejet en l'espèce.

canton de vaud TRIBUNAL ADMINISTRATIF - A R R E T - _____ 9 mars 1992
sur le recours interjeté par René SUTER, à Lausanne, dont le conseil est l'avocat Jean Luthy, Petit-Chêne 18, 1003 Lausanne, contre la décision de la Municipalité d'OLLON du 15 mai 1991 lui impartissant un délai au 30 juin 1991 pour procéder à la démolition des aménagements entrepris sans autorisation préalable dans l'immeuble "Béryl", à Villars.

***** Statuant à huis clos, le Tribunal administratif, composé de MM. J.-A. Wyss, président P. Blondel, assesseur Mme L. Bonanomi, assesseur Greffier : M. C. Parmelin, sbt constate en fait : _____

A. René Suter s'est porté acquéreur du domaine de Rochegrise sis sur le territoire de la commune d'Ollon, au lieu dit "Sus-Villars". Il y a fait construire plusieurs immeubles-chalets destinés à l'habitation collective qu'il a vendus en propriété par étages. Sur la parcelle no 730 en particulier, sise à une altitude de 1'290 mètres, s'érigent déjà deux bâtiments construits dans ce style. D'une surface de 3'050 mètres carrés, la parcelle no 730 est située en zone d'habitation A que régissent plus particulièrement les art. 12 à 19 du Règlement du plan d'extension partiel E.C.V.A. Les Ecovets - Chesières - Villars - Arveyes (ci-après règlement E.C.V.A.), adopté par le Conseil communal d'Ollon dans ses séances des 25 juin et 10 décembre 1982 et approuvé par le Conseil d'Etat le 14 août 1985.

B. Le 10 juillet 1987, René Suter a déposé auprès de la Municipalité d'Ollon une demande de permis de construire portant sur la construction d'un immeuble-chalet en propriété par étages de dix-huit logements ("Résidence Béryl") sur la parcelle no 730. Le projet qui lui était joint prévoyait notamment la création de deux appartements de six pièces dans les combles, à savoir quatre pièces au niveau inférieur, nommé "quatrième étage" dans les plans, et deux pièces au niveau supérieur appelés tantôt "combles", tantôt "galeries" dans les plans. C.

Par courrier du 22 juillet 1987, la municipalité a retourné les documents au constructeur afin que celui-ci procède à diverses modifications préalablement à la mise à l'enquête. Elle l'a notamment informé que

" les quatre chambres prévues dans le pignon ne respectent pas les dispositions des art. 25 et 27 RATC relatives aux hauteurs, cubes et dimensions des percements pour les chambres Nord-Est ". Constatant que les documents que René Suter lui avait adressés en retour n'étaient pas corrigés sur ce point précis, la Municipalité d'Ollon a renvoyé à trois reprises les plans au constructeur avant d'obtenir satisfaction. Elle a ainsi mis à l'enquête publique du 16 octobre au 5 novembre 1987 le projet modifié qui prévoyait au niveau inférieur du quatrième étage la création de deux appartements de quatre pièces chacun tout en laissant ouvertes les galeries qui les surplombent. D.

L'enquête publique n'ayant suscité aucune opposition, la Municipalité d'Ollon a délivré en date du 21 mars 1988 le permis de construire en l'assortissant de plusieurs réserves et conditions spéciales, dont en particulier la réserve suivante : "Non conformes aux dispositions des art. 25 et 27 RATC, les galeries des combles ne pourront en aucun cas être utilisées pour de l'habitation."

E. Diverses pièces figurant au dossier attestent de l'avance des travaux comme suit; la carte d'ouverture du chantier a été délivrée le 2 mai 1988 et le terrassement a commencé deux jours plus tard; l'agrandissement en direction de l'est des immeubles "Hyacinthe" et "Béryl" contrairement à l'implantation figurée sur les plans a nécessité la modification du tracé d'une conduite d'eau communale vers la fin mai 1988; un problème de lucarne est intervenu au début de l'année 1989; lorsque la Commission foncière, section II, s'est renseignée sur l'état des travaux au mois de juillet 1989, le gros oeuvre de l'immeuble était terminé; en septembre 1989 enfin, a surgi un problème relatif à l'empiètement des aménagements extérieurs en cours d'exécution sur une servitude de piste de ski traversant le domaine de Rochegrise. F.

En date du 24 avril 1989, les plans ont été modifiés en ce qui concerne l'aménagement du quatrième étage et celui des galeries : le lot no 18 a été divisé en deux lots distincts portant les nos 18 et 19. Le lot no 19 comprenait deux pièces au niveau du quatrième étage, tandis que le lot no 18 comprenait les deux autres pièces du quatrième étage et deux chambres à coucher donnant l'une sur le sud et l'autre sur le nord, séparées entre elles par une salle de bain, au niveau supérieur. Victime en date du 23 mai 1989 d'une chute sur un chantier, dont il s'est mal rétabli, René Suter a dû être opéré à l'Hôpital de l'Ile à Berne, où il a séjourné du 18 août au 12 septembre 1989, avant de poursuivre sa convalescence à Bad Ragaz. Il a souffert d'une invalidité totale médicalement constatée jusqu'au 31 juillet 1990 et n'a pu durant cette période assurer la surveillance de ses différents chantiers et de celui de la "Résidence Béryl" en particulier. L'architecte Décosterd ayant également souffert de graves problèmes rénaux durant cette période, la direction des travaux a finalement été assurée par Daniel Richner, du bureau d'architecte Bianco, à Préverenges. G.

Par acte du 18 août 1989, le lot no 18 a été vendu aux époux Turner-Harrison, qui ne sont toutefois entrés en jouissance de leur appartement que le 30 octobre 1989. Il sied de relever qu'aucune autorisation complémentaire n'a été demandée pour les modifications intervenues dans les combles et décrites ci-dessus.

H. La Commission communale d'urbanisme a procédé à la visite des lieux préalable à l'octroi du permis d'habiter en date du 25 avril 1991. Elle a informé la municipalité de l'aménagement illicite en deux chambres à coucher et d'une salle de bain dans les surcombles de l'appartement no 42 constituant le lot no 18. I.

Le 15 mai 1991, la Municipalité d'Ollon a pris la décision suivante : "Nous nous référons aux conclusions du rapport de notre Commission de Construction, d'Urbanisme et de Salubrité qui est passée sur place le 25 avril 1991, nous informant que d'importantes modifications sont intervenues dans la répartition des locaux des niveaux des combles (4ème) et sur-combles (galeries). Tout en vous rappelant que de tels changements d'intention doivent

faire l'objet de communication à l'Autorité préalablement à toute mise en oeuvre (art. 127 LATC) et considérant que la réserve portée à cet égard au permis de construire a été largement outrepassée notamment en ce qui concerne le lot 18, nous venons, par la présente, ordonner la démolition des aménagements illicites entrepris sans autorisation préalable. En effet, les dispositions des articles 25 et 27 RATC n'étant pas respectées, seule une galerie largement ouverte sur les locaux inférieurs peut être tolérée. A cet effet, nous vous accordons un délai échéant au 30 juin 1991." J.

Agissant par l'intermédiaire de son conseil l'avocat Jean Luthy, René Suter a recouru le 24 mai 1991 contre cette décision en concluant à son annulation. S'il reconnaît le caractère non conforme aux plans mis à l'enquête des aménagements réalisés, il estime toutefois leur démolition comme disproportionnée. En application de l'art. 21 al. 2 LATC, l'effet suspensif a été accordé au recours. Dans le délai imparti à cet effet, le recourant a versé l'avance de frais requise par Fr. 800.-- K.

Le Tribunal administratif, auquel la cause a été transmise conformément à l'art. 62 LJPA, a tenu audience le 17 septembre 1991 à Villars en présence du recourant assisté de son conseil et des représentants de la Municipalité d'Ollon, MM. Michel Daetwyler, conseiller municipal, et Gilbert Lenoir, chef du Service des Constructions et Urbanisme. Il a entendu comme témoins MM. Pierre Décosterd et Daniel Richner, tous deux architectes, respectivement à Pully et à Préverenges. Il a enfin procédé à une visite des lieux à l'issue de laquelle la conciliation a été tentée en vain. Cette mesure d'instruction a permis d'établir qu'actuellement, la pièce donnant sur le sud, aménagée en chambre à coucher, est occupée par un lit à tiroir, une table de nuit et une armoire de respectivement 72 centimètres de large, 1,87 mètre de long et 1,30 mètre de haut sous chevrons, dans son angle sud-ouest. Le plafond est entièrement boisé et muni de chevrons de 22 centimètres de profond. La distance entre le plafond et le plancher, calculée sous les chevrons, est de 2,72 mètres en son point le plus haut et de 1,00 mètres en son point le plus bas, pour une profondeur de 3,69 mètres et une longueur de 3,87 mètres. L'aération et l'ensoleillement de la pièce se font par une porte-fenêtre. La pièce occupant la partie nord de la galerie est également aménagée en chambre à coucher et comporte un lit double flanqué de deux tables de nuit, dont l'aération et l'ensoleillement sont assurés au moyen d'une fenêtre de 1,30 mètre sur 1,17 mètre. La hauteur de la pièce calculée sous les chevrons est de 2,72 mètres en son point le plus haut et de 1,32 mètre en son point le plus bas. Sa largeur est de 3,24 mètres pour une longueur de 4,40 mètres. Les témoins ont précisé les points de fait suivants : si l'auteur des plans était l'architecte Pierre Décosterd, à Pully, la direction des travaux était répartie entre René Suter et Daniel Richner, du bureau d'architecte Blanco, à Préverenges. Dans le cadre des pourparlers ayant abouti à la vente du lot no 18, les époux Turner-Harrison ont demandé à Daniel Richner de procéder à l'aménagement de deux chambres à coucher et d'une salle de bain dans la surface désignée comme galerie. Ce dernier a donné son accord de principe à de tels travaux d'autant plus aisément que des aménagements semblables avaient été réalisés sans contestation municipale dans d'autres immeubles voisins, propriété de René Suter, dont il avait également assuré le contrôle. Les plans des combles, modifiés en conséquence en date du 20 avril 1989, n'ont toutefois été produits que lors de la visite de la Commission de salubrité le 25 avril 1991. Des plans produits par le recourant en cours de procédure indiquent en effet que dans les immeubles "Hyacinthe", "Outremer" et "Saphir", des aménagements analogues ont été opérés dans les niveaux supérieurs des combles de ces immeubles. Les représentants de la Municipalité d'Ollon ont en partie contesté ces faits: s'ils admettent avoir délivré le permis d'habiter pour l'immeuble "Hyacinthe" alors même que les galeries des combles ne disposaient pas de

volumes et de surfaces réglementaires pour recevoir des pièces d'habitation, c'est uniquement parce que ces aménagements étaient conformes aux plans mis à l'enquête; la municipalité a toutefois averti le propriétaire qu'elle n'accepterait dorénavant plus de tels aménagements. En ce qui concerne les immeubles "Rubis", "Outremer" et "Saphir", MM. Daetwyler et Lenoir ont précisé que les permis d'habiter n'avaient pas encore été délivrés dans la mesure où les galeries des combles étaient également aménagées de façon non réglementaires. et considère en droit : _____ 1. Il n'est pas contesté que le constructeur a procédé à l'aménagement des galeries sises dans les combles de l'immeuble "Béryl" en violation manifeste de la réserve expresse de la non-affectation desdites galeries à l'habitation inscrite dans le permis de construire, de sorte que ces travaux ne sont pas conformes à ce permis. La première question qu'il convient de résoudre est celle de la réglementarité des travaux litigieux : en effet, exiger la remise des galeries dans un état conforme au permis n'aurait aucun sens si, vérification faite, celles-ci ne contrevenaient à aucune disposition légale ou réglementaire (voir, en ce sens, B. Bovay, Le permis de construire en droit vaudois, 2ème éd., Payot Lausanne 1988, p. 201). a) Le règlement communal ne contient aucune disposition prohibant l'habitabilité du second niveau des combles; à lire l'art. 72 al. 1 litt. c du règlement E.C.V.A. qui interdit les ouvertures en toiture au niveau supérieur lorsque les combles comprennent deux niveaux habitables, elle est même autorisée. Dans ces conditions, on doit admettre que le niveau supérieur des combles puisse être affecté à l'habitation. Il reste à examiner si, comme le prétend la municipalité, les différentes pièces aménagées dans les galeries des combles contreviendraient aux art. 25 et 27 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RATC). b) Entré en vigueur le 1er janvier 1987, le RATC contient une série de dispositions régissant la salubrité des constructions, qui sont autant de dispositions d'application des articles 90 et ss LATC. L'art. 25 RATC précise que tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire doit avoir une capacité d'au moins 20 mètres cubes. Les chambres à coucher occupées par plus d'une personne auront une capacité d'au moins 15 mètres cubes par occupant (al. 1er). Dans les combles, le cube n'est compté qu'à partir d'une hauteur minimale de 1,30 mètre sous le plafond ou sous les chevrons (al. 2). Des exceptions peuvent être consenties par les municipalités pour des constructions de montagne et pour les constructions anciennes (al. 3). L'art. 27 RATC dispose que tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire de jour ou de nuit a une hauteur de 2,40 mètres au moins entre le plancher et le plafond (al. 1er). Dans les combles, la hauteur de 2,40 mètres doit être respectée au moins sur la moitié de la surface (al. 2). Des exceptions peuvent être consenties par les municipalités pour les transformations de bâtiments lorsque les planchers existants sont maintenus et pour les constructions de montagne, à la condition que l'aération soit suffisante (al. 3; voir sur ce point art. 28 RATC). En dérogation à l'art. 27 al. 1 RATC, l'art. 69 du règlement E.C.V.A., applicable à toutes les zones, prévoit que la hauteur minimum d'étage entre plancher et plafond est de 2.30 m. lorsqu'il s'agit de niveaux habitables. On doit admettre que cette disposition est un cas d'application de la clause d'exception figurant à l'art. 27 al. 3 RATC. En effet, alors même que, de par son gabarit, la construction litigieuse ne serait pas un chalet traditionnel, le bâtiment correspondrait à la notion de "constructions de montagne", au sens de cette disposition. La Commission cantonale de recours en matière de constructions a en effet déjà jugé que l'art. 27 al. 3 RATC avait été édicté dans l'idée de tenir compte des caractéristiques propres aux lieux situés en altitude (besoin accru en chauffage, qualité de l'air, notamment), tels Villars

(prononcé no 6533, V. Pluss c/Ormont-Dessus). La hauteur entre le plancher du quatrième étage, que l'on doit considérer comme répondant à la notion de combles, et le plancher de la galerie respecte cette norme. Dans la mesure où les surcombles peuvent être voués à l'habitation, il faut admettre que cette distance doit également être respectée entre le plancher du dernier niveau et le faite du toit sur la moitié de la surface conformément à l'art. 27 al. 2 RATC. La municipalité ne le conteste d'ailleurs pas, mais estime que dans un tel cas, le calcul du volume au sens de l'art. 25 al. 1er RATC doit se faire en fonction d'une hauteur de 2,40 mètres. c) Dans son mémoire, le recourant parvient à des volumes respectifs de 21,42 mètres cubes pour la chambre sud et de 27,78 mètres cubes pour la chambre nord et considère que, moyennant une modeste dérogation admissible au regard de l'art. 25 RATC, les deux pièces pourraient être affectées en chambres à coucher pour respectivement une et deux personnes. Le tribunal tient tout d'abord à préciser les points suivants : la hauteur de 2,30 mètres étant admise pour les différents étages conformément aux art. 69 du règlement E.C.V.A. et 27 al. 1 RATC, le volume doit également être calculé en fonction d'une hauteur utile de 2,30 mètres. L'opinion contraire de la municipalité reviendrait à limiter de façon arbitraire la portée de l'exception figurant à l'art. 27 al. 3 RATC. De plus, la surface doit être calculée à partir d'une hauteur de 1,30 mètre prise sous les chevrons et non pas sous le lambrissage. La solution inverse reviendrait à vider l'art. 25 al. 2 RATC de sa substance si, en présence de chevrons, on interprétait cette disposition comme autorisant également le calcul de la hauteur depuis le plafond. En fonction de ces considérations, le tribunal a procédé à la vérification des volumes et des surfaces. Ainsi, si l'on s'en tient à l'ensemble des volumes non aménagés, il apparaît que les deux pièces affectées en chambres à coucher ne sont pas réglementaires, en ce sens que si les volumes sont respectés, le rapport entre surfaces ne l'est pas et inversement. En revanche, si l'on suit la méthode du recourant consistant à ne prendre en compte que la surface respectant le volume en faisant abstraction du volume supplémentaire non construit, on obtient pour la chambre sud un volume suffisant à autoriser son affectation à l'habitation d'une personne, mais qui reste encore inférieur au minimum légal admissible en ce qui concerne le rapport entre surfaces; pour la chambre nord en revanche, on obtient un volume suffisant à l'habitation d'une personne qui respecte également l'exigence posée à l'art. 27 al. 2 RATC. Le texte légal ne précisant pas la méthode applicable, il convient de se référer à la solution la plus favorable au recourant; il apparaît en l'occurrence que si René Suter avait meublé la surface non construite, la méthode logique équivaldrait à celle choisie par le recourant. Or, on l'a vu, cette dernière autoriserait l'affectation de la chambre nord à l'habitation pour une seule personne. En conséquence, l'aménagement de la pièce nord en chambre à coucher pour une seule personne serait réglementaire sous l'angle des art. 25 et 27 RATC. Le caractère habitable de cette pièce étant reconnu, la salle de bains peut également être admise dans la mesure où elle est liée fonctionnellement à l'habitation. En revanche, l'aménagement de la chambre sud contrevient aux dispositions précitées dans une proportion trop importante pour que l'on puisse admettre une dérogation, à supposer que cette disposition autorise une telle possibilité. 2.

Une partie de la galerie ayant été aménagée en habitation en violation d'une disposition réglementaire cantonale et contrairement aux plans qu'elle avait approuvés, c'est à juste titre que l'autorité intimée a refusé de délivrer le permis d'habiter; se pose dès lors la question de la nécessité de la remise en état des galeries aménagées de façon non réglementaire conformément à l'art. 105 LATC. a) En vertu de l'art. 130 al. 2 LATC, un ouvrage non conforme aux prescriptions légales ou réglementaires peut faire l'objet d'un ordre de démolition; étant précisé que, sous ce terme général, il faut

entendre non seulement la démolition proprement dite des travaux effectués sans droit, mais aussi la remise en état des lieux (cf. prononcé no 7062, 6 novembre 1991, A. Stalder c/Châtillens). Toutefois, le droit d'ordonner la démolition d'un ouvrage est soumis à certaines restrictions. La réalisation d'une infraction n'impose en effet pas absolument et toujours la démolition immédiate, que l'autorité n'ordonne qu'en usant de son pouvoir d'appréciation, selon les circonstances de chaque cas et eu égard notamment aux principes de la proportionnalité des mesures administratives et de la bonne foi. b) La doctrine et la jurisprudence reconnaissent que le principe de la bonne foi régit tous les rapports entre l'administration et les administrés; l'administration viole ce principe lorsqu'elle trompe la confiance qu'elle a éveillée, notamment en agissant "contra proprium factum", après avoir donné des assurances ou adopté une attitude permettant à l'administré d'attendre d'elle un comportement précis. Un administré ne saurait cependant se prévaloir d'informations dont il devait connaître le caractère erroné, ni arguer de sa bonne foi pour maintenir une situation irrégulière s'il n'a pas pris des dispositions sur lesquelles il lui est impossible de revenir; il ne peut pas davantage se prévaloir d'une situation contraire au droit qu'il a lui-même créée (RO 97 I 125 = JdT 1972 I 201; RO 99 Ia 604 = JdT 1975 I 595; prononcés n° 2532, 12 juillet 1971, J. Fontana et crt c/ Lausanne, RDAF 1973, 357, rés.; 3023, 22 avril 1975, J. Meylan c/ Lausanne; 3911, 3 juillet 1981, G. Papazafirooulos c/ Commugny; 5730, 21 octobre 1988, R. Thévenaz c/ DTPAT; 5781, 8 décembre 1988, G. et I. Palermo c/ Gland; 7062, 8 novembre 1991, A. Stalder c/Châtillens, déjà cité). Dans le cas particulier, le recourant ne saurait se prévaloir de l'application de ce principe. En effet, averti à trois reprises du caractère non réglementaire de l'affectation des galeries à l'habitation tel que proposé initialement, le recourant connaissait l'importance attachée par la municipalité au respect de la réserve y relative figurant expressément dans le permis de construire et se devait d'y vouer une attention toute particulière en cours d'exécution. René Suter invoque tant ses propres problèmes de santé consécutifs à l'accident survenu sur un chantier que ceux de son architecte pour tenter de se disculper. Toutefois, la modification des plans dans le sens des aménagements litigieux est intervenue un peu moins d'un mois avant la chute du recourant et l'on ne saurait admettre que René Suter n'était pas au courant des modifications intervenues contrairement à la réserve figurant dans le permis. Néanmoins, dans l'hypothèse contraire, et en admettant que la situation aujourd'hui litigieuse résulterait d'un concours de circonstances fâcheux l'ayant empêché de suivre lui-même l'exécution des travaux, il n'en demeure pas moins que René Suter doit encourir les conséquences des erreurs ou de la négligence de son mandataire Daniel Richner : en effet, en droit public, l'importance du bien juridiquement protégé par la loi exclut que le propriétaire d'un ouvrage non réglementaire puisse invoquer les manquements d'un mandataire pour contraindre l'autorité à tolérer un état contraire au droit (voir notamment les prononcés nos 4237, 28 mars 1983, R. Christen c/ Echandens, RDAF 1986, p. 52; 4371, 9 février 1984, J.-P. Schnell c/ Jouxten-Mézery; 7032, 11 septembre 1991, Compagerim S.A. c/ Yverdon-les-bains; 7053, 9 octobre 1991, E. Cserveny c/ Lausanne; 7062, 8 novembre 1991, A. Stalder c/Châtillens, déjà cité). Il appartenait en l'occurrence à l'architecte Richner de se procurer le permis de construire octroyé par la municipalité; peu importe qu'auparavant, celle-ci ait autorisé des aménagements dans les combles d'autres constructions du même type auxquelles il participait; une voire plusieurs autres violations des dispositions auraient-elles été admises par le passé que cela n'en autoriserait pas pour autant d'autres : en effet, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, une application incorrecte de la loi, telle qu'elle semble être intervenue pour l'immeuble "Hyacinthe", ne saurait fonder la prétention à une égalité

dans l'illégalité, ce d'autant moins qu'en mentionnant comme condition expresse du permis la non-affectation des surcombles à l'habitation, la municipalité d'Ollon a prouvé qu'elle entendait désormais appliquer la loi à la lettre (voir notamment RO 112 Ib 387, ATF H. Rod c/CCR VD, du 26 janvier 1989; prononcés nos 6819, 5 février 1991, S. Mercier et crts c/Montherod; 7059, 4 novembre 1991, R. Ravier c/Lausanne). Les plans ayant fait l'objet du permis de construire octroyé le 21 mars 1988 sont d'ailleurs précis à cet égard et prévoient que les galeries sont ouvertes. Dans ces conditions, on ne saurait admettre la bonne foi du recourant. c) Jusqu'à récemment, doctrine et jurisprudence considéraient que le principe de la proportionnalité des mesures administratives ne s'appliquait que lorsque l'intéressé pouvait se prévaloir de sa bonne foi (voir RO 101 Ia 337 = JdT 1976 I 567; RO 104 Ib 74 = JdT 1980 I 254; B. Knapp, Précis de droit administratif 1982, n° 292). Aujourd'hui toutefois, l'absence de bonne foi ne prive plus d'emblée l'administré de la possibilité d'invoquer le principe de la proportionnalité (voir A. Grisel, Droit administratif suisse, 1984, vol. I, p. 352; RO 108 Ia 216 = JdT 1984 I 514; RO 111 Ib 213 = JdT 1987 I 564). Quand bien même une telle circonstance constitue au départ un élément d'appréciation en défaveur de l'administré, l'autorité n'en est pas moins tenue de procéder, dans chaque cas, à une soigneuse pesée des intérêts en présence. Si d'une façon générale, le respect de la loi constitue un intérêt public important, on ne saurait faire abstraction de la nature et de l'ampleur des aspects non réglementaires de l'ouvrage en cause. Ainsi, un ordre de démolition violerait le principe de la proportionnalité si les atteintes sont mineures; et si l'intérêt public qu'elles lèsent n'est pas de nature à justifier le dommage que la démolition ou la modification causerait au propriétaire (A. Grisel, op. cit., p. 650). En l'espèce, la transgression des art. 25 et 27 RCAT est relativement importante puisque seule la chambre nord respecterait les normes fixées par ces dispositions, pour une seule personne de surcroît. Les prescriptions violées étant intimement liées à des impératifs de salubrité des constructions, l'aménagement du deuxième niveau des combles tel qu'il est réalisé aujourd'hui constitue une atteinte sérieuse à un intérêt public important. L'intérêt du recourant au maintien du statu quo - compréhensible en soi dans la mesure où l'exécution de la décision attaquée pourrait l'exposer à des procès civils avec les propriétaires actuels des lieux - ne saurait prévaloir sur l'application stricte des dispositions réglementaires violées et des intérêts publics importants qu'elles représentent. De plus, l'intérêt public commande de ne pas tolérer de nouvelles entorses aux règles de la police des constructions, sous peine de créer un précédent fâcheux, susceptible de compromettre de manière générale l'application de la réglementation légale; celui qui place l'autorité devant le fait accompli doit ainsi accepter que celle-ci accorde une importance accrue au rétablissement d'une situation conforme au droit, par rapport aux inconvénients qui résultent pour lui de la démolition de l'ouvrage (ATF 108 Ia 218 consid. 4b). Dans ces conditions, c'est à juste titre que la municipalité n'est pas revenue sur sa décision en ce qui concerne la chambre sud.

3. Vu ce qui précède, la décision attaquée doit être annulée en tant qu'elle concerne la chambre nord et la salle de bain qui lui est liée, étant précisé que seule une personne est autorisée à les occuper. En tant qu'elle concerne la chambre sud, la décision municipale doit en revanche être maintenue et il appartiendra au recourant de rétablir les lieux dans un état conforme aux normes réglementaires violées dans un délai approprié que fixera la Municipalité d'Ollon. 4.

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission partielle du recours. Etant donné les circonstances, le tribunal renonce à prélever un émolument de justice; l'avance de frais que le recourant a versée en cours de procédure lui sera restituée. La municipalité, qui obtient partiellement gain de

cause, n'était pas assistée; elle ne saurait donc prétendre à des dépens partiels qu'elle n'a d'ailleurs pas requis. Enfin, l'équité commande de ne pas allouer de dépens au recourant. Par ces motifs, le Tribunal administratif a r r ê t e : I. Le recours est partiellement

admis. II. La décision rendue le 15 mai 1991 par la Municipalité d'Ollon est annulée en tant qu'elle exige la démolition de la chambre nord et de la salle de bain, étant toutefois précisé que la chambre nord ne pourra être affectée à l'habitation que d'une seule personne. Elle est maintenue pour le surplus. III. Les frais du présent arrêt sont

laissés à la charge de l'Etat. L'avance de frais que René Suter a effectuée par Fr. 800.-- lui est restituée. IV. Il n'est pas alloué de dépens. fo/Lausanne, le 9 mars 1992 Au

nom du Tribunal administratif : Le président

:

Le

greffier :

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