

VD_OMNI AC.1992.0043 vom 16. November 1992

VD Tribunal cantonal, 1992-11-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1992.0043

FR: VD_OMNI AC.1992.0043 du 16 novembre 1992

IT: VD_OMNI AC.1992.0043 del 16 novembre 1992

Regeste

JURIENS Serge et cts c/ Chardonne | Transfo d'un bâtiment empiétant sur limite des constr. Pas d'aggrav. de l'atteinte; Pl. de parc doivent être réalisées sur le fonds construit; exception à la hauteur régl. valable que si les planchers existant maintenus.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 16.11.1992 AC.1992.0043

JURIENS Serge et cts c/ Chardonne | Transfo d'un bâtiment empiétant sur limite des constr. Pas d'aggrav. de l'atteinte; Pl. de parc doivent être réalisées sur le fonds construit; exception à la hauteur régl. valable que si les planchers existant maintenus.

canton de vaud TRIBUNAL ADMINISTRATIF - A R R E T - _____ 16 novembre 1992 sur le recours interjeté par Serge JURIENS, à Vuiteboeuf, dont le conseil est l'avocat Eric Stauffacher, Case postale 3390, 1002 Lausanne, contre la décision de la Municipalité de Vuiteboeuf du 21 janvier 1992, levant son opposition à un projet de transformation d'un bâtiment émanant de la Société d'Investissements en Valeurs Foncières SA.

***** Statuant à huis clos, le Tribunal administratif, composé de MM. J.-A. Wyss, président J. Widmer, assesseur J.-J. Boy de la Tour, assesseur Greffier : M. C. Parmelin, s'entend en fait : _____

A. La Société d'Investissements en Valeurs Foncières SA (ci-après SIVF SA) est propriétaire de la parcelle no 83 du cadastre de la commune de Vuiteboeuf. D'une surface totale de 682 mètres carrés, ce bien-fonds est délimité au nord-est par un chemin public, au sud, sud-ouest par l'Arnon, et au nord-ouest par les parcelles nos 55 et 82, propriété de Jean-Jacques Strahm et des époux Babel. La parcelle no 83 est classée dans la zone du village que régissent plus particulièrement les art. III-1 à III-15 du règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions (RPE) adopté par le Conseil général de Vuiteboeuf dans sa séance du 10 mai 1991 et approuvé par le Conseil d'Etat le 31 juillet 1991. La parcelle no 83 supporte un bâtiment de 415 mètres carrés, dont la façade nord empiète sur une limite des constructions instituée par un plan d'alignement communal du 22 janvier 1921 au profit du chemin public. Construit vers 1600 et partiellement rénové en 1950, ce bâtiment comprend un corps principal qui abritait autrefois un café-restaurant et une grange-écurie mitoyenne avec le bâtiment d'habitation édifié sur la parcelle voisine no 82. Le corps principal se composait d'une cuisine, d'une salle à boire, d'une cave au rez-de-chaussée et d'une dizaine de chambres indépendantes précédemment louées à des ouvriers de la région dans les étages supérieurs. Le café-restaurant et la grange qui lui est attenante sont désaffectés depuis plus de vingt ans. B. La SIVF SA a présenté un premier projet de transformation du bâtiment sis sur la parcelle no 83 visant à créer huit appartements dans les volumes existants. Ce premier projet s'est heurté à l'opposition du propriétaire voisin Serge Juriens et au refus du Service de l'aménagement du

territoire de délivrer l'autorisation préalable requise en vertu de l'art. 135 al. 4 LATC. La séance d'audition préalable requise par la constructrice dans le cadre de l'instruction du recours interjeté contre cette décision et à laquelle participaient, outre la SIVF SA, les services concernés de l'Etat, les représentants de la municipalité et l'opposant Serge Juriens, a débouché sur l'accord suivant : "Après explications, il est convenu qu'une séance réunira les représentants du SAT, des MH et de la Municipalité, séance au cours de laquelle le constructeur présentera une esquisse d'un nouveau projet comportant l'aménagement de six appartements. A cette occasion, sera également évoquée la question de l'aménagement de places de stationnement sur la parcelle 118, dans la forme juridique la plus adéquate." Par prononcé de classement no 6828 du 17 janvier 1991, la Commission cantonale de recours en matière de constructions a pris acte du retrait du recours formé par la SIVF SA.

C. La société constructrice a présenté des plans modifiés dans le sens précité au Service de l'aménagement du territoire qui s'est prononcé le 1er novembre 1990 en ces termes : "Après avoir consulté la section des monuments historiques, ce nouveau projet appelle les remarques suivantes : SERVICE DES BATIMENTS - section des monuments historiques : Après examen du dossier, nous constatons que le projet cité en titre a considérablement évolué. La solution proposée permet d'assurer la sauvegarde des éléments essentiels du bâtiment existant. La réduction du programme ainsi que l'absence d'affectation du surcomble conduisent à une solution respectueuse du bâtiment ce dont nous nous félicitons. De ce fait, ce nouveau projet ne suscite pas de remarque de notre part. SERVICE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE : Etant en accord avec le préavis de dite section, nous pouvons dès lors délivrer l'autorisation requise selon l'art. 135 LATC."

D. Fort de cette autorisation, la société SIVF SA a poursuivi l'étude de détail de son projet et effectué les démarches nécessaires à l'acquisition d'une surface de 579 mètres carrés de la parcelle no 118, sise à environ deux cents mètres de la parcelle no 83, en vue d'y aménager les places de parc exigées par la municipalité. A cet effet, elle a obtenu, le 21 juin 1991, l'autorisation de vente de la Commission foncière III à condition que le prix de vente n'excède pas Fr. 47'416.--. La SIVF SA a présenté le 22 juillet 1991 à la Municipalité de Vuiteboeuf une demande définitive de permis de construire six appartements destinés à la vente en propriété par étages dans l'immeuble sis sur la parcelle no 83. Les nouveaux logements s'inscriraient dans le gabarit du bâtiment existant. Les murs extérieurs, les murs porteurs intérieurs et la charpente des combles seraient conservés tels quels moyennant le percement de nouvelles ouvertures, principalement en façades sud et nord, au niveau de l'ancienne grange, ainsi qu'en toiture. Conformément aux exigences de la section des monuments historiques, la façade nord du café-restaurant, qui rappelle les façades pignons des fermes bernoises, et la porte voûtée permettant l'accès à l'ancienne grange seraient également maintenues. Le projet conserverait la hauteur actuelle entre le plancher et le plafond à 2,30 mètres au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage du café-restaurant après démolition et remplacement des planchers intermédiaires existants. Il prévoit également d'aligner les planchers intermédiaires à créer au niveau de la grange sur ceux du corps principal. Le coût de l'ensemble des travaux est devisé à Fr. 1'250'000.--.

E. Ouverte du 9 au 29 août 1991, l'enquête publique a suscité l'opposition du propriétaire voisin, Serge Juriens. Le Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports, Centrale des autorisations (CAMAC), a notifié le 29 novembre 1991 à la Municipalité de Vuiteboeuf les décisions et autorisations spéciales dont le projet requerrait l'octroi. Par pli recommandé du 21 janvier 1992, la Municipalité de Vuiteboeuf a informé Serge Juriens de sa décision de lever l'opposition qu'il avait formée à

l'encontre du projet déposé par la SIVF SA et de subordonner la délivrance du permis de construire à la mise à l'enquête et à l'acceptation du projet de création de douze places de stationnement sur la surface à détacher de la parcelle no 118. G. Agissant par l'intermédiaire de l'avocat Eric Stauffacher, Serge Juriens a recouru le 3 février 1992 contre cette décision en concluant, avec dépens, à son annulation. Dans le délai imparti à cet effet, il a effectué l'avance de frais requise, par Fr. 1'000.-. L'effet suspensif a été accordé au pourvoi par ordonnance du 7 février 1992. La Municipalité de Vuiteboeuf et la société constructrice ont déposé leurs observations en date des 21 février et 23 mars 1992; elles concluent toutes deux au rejet du recours. H. Le Tribunal administratif a tenu audience le 11 juin 1992 à Vuiteboeuf en présence du recourant Serge Juriens assisté de son conseil, l'avocat Eric Stauffacher. Il a également entendu Jacques Leuba, administrateur de la société constructrice, assisté de son conseil, l'avocat Robert Liron, ainsi que les représentants de la Municipalité de Vuiteboeuf. Tentée à cette occasion, la conciliation a échoué. Le tribunal a également procédé à une visite des lieux.

I. Le Tribunal administratif a communiqué le dispositif de l'arrêt aux parties en date du 12 juin 1992. En droit : _____ 1. Frappé d'une limite des constructions résultant d'un plan d'alignement communal du 22 janvier 1921, le bâtiment faisant l'objet de la demande de permis de transformer n'est actuellement pas conforme aux prescriptions à respecter relatives aux distances aux limites. Sa transformation est en conséquence subordonnée aux conditions posées par les art. 80 et 82 LATC. L'art. 80 al. 2 LATC, auquel renvoie l'art. 82 LATC, prescrit que les bâtiments existants non réglementaires peuvent être transformés dans les limites des volumes existants, voire agrandis, pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone. En revanche, les bâtiments en ruine ou inutilisables non réglementaires ne peuvent être reconstruits (al. 3). Cette disposition reprend en substance celle de l'art. 82 al. 3 LATC qui prohibe la reconstruction des bâtiments empiétant sur une limite des constructions. 2. Le recourant soutient que l'on est en présence non pas d'une simple transformation, mais d'une reconstruction à laquelle l'art. 82 al. 3 LATC ferait obstacle. a) La transformation est l'opération tendant à modifier la répartition interne des volumes construits ou l'affectation de tout ou partie de ces volumes sans que le gabarit de l'ouvrage soit augmenté et sans que, en elle-même, l'affectation de nouveaux locaux ne soit contraire au règlement; ont dès lors pu être considérés comme des travaux de transformation ceux destinés, par exemple, à rendre habitable une grange dans un ancien rural (voir notamment RDAF 1968, 270; RDAF 1978, 120; RDAF 1981, 118; voir aussi Bovay, Le permis de construire en droit vaudois, Payot Lausanne, 1988, p. 162). b) Cas extrême de transformation, la reconstruction se caractérise par le remplacement d'éléments d'un ouvrage par d'autres éléments semblables, ne laissant subsister que quelques parties - secondaires - de l'ouvrage primitif; la comparaison du coût des travaux projetés avec le coût estimatif des éléments de l'ouvrage qui resteraient fournit un critère utile - mais non décisif - pour déterminer l'importance relative des éléments originels, d'une part, et des parties qu'apporteraient les travaux, d'autre part, c'est-à-dire pour distinguer la reconstruction de la transformation (voir notamment RDAF 1977, 46; prononcés CCRC no 5274, du 22 mai 1987, et no 5592, du 13 juillet 1988, confirmé par ATF non publié du 22 décembre 1988; voir aussi Bovay, op. cit., p. 164). Il résulte de cette jurisprudence, reprise par le Tribunal administratif (arrêt AC 7432, du 26 novembre 1991), que l'éventuel changement d'affectation de l'immeuble ne constitue pas un critère utile pour déterminer si l'on est en présence d'une transformation licite ou d'une

reconstruction prohibée. Aussi, le fait que le bâtiment se composait à l'origine d'un café-restaurant avec une dizaine de chambres indépendantes à l'étage et d'une grange-écurie ne saurait dès lors faire obstacle au projet et à l'affectation de l'entier du bâtiment au logement. c) En l'espèce, les travaux projetés visent essentiellement à redistribuer les volumes internes dans le cadre du gabarit existant. Les murs extérieurs et la charpente des combles seraient conservés dans leur état actuel, moyennant il est vrai le percement de nouvelles ouvertures principalement en façade sud, qui est actuellement borgne, en façade nord, au niveau de l'ancienne grange, et en toiture, en vue d'assurer un ensoleillement suffisant des nouveaux logements. Hormis ces nouvelles ouvertures, qui sont étroitement liées à la modification d'affectation du bâtiment à l'habitation, le projet conserverait dans son ensemble l'apparence extérieure initiale du bâtiment sans en modifier l'identité. Sur le plan interne enfin, les murs porteurs intérieurs seraient également conservés pour l'essentiel dans leur configuration actuelle. Seuls les planchers intermédiaires existants au niveau du bâtiment principal seraient démolis pour faire place à de nouveaux planchers. Vu ce qui précède, on ne saurait considérer comme purement secondaires les éléments du bâtiment qui seraient maintenus. Nonobstant le coût relativement élevé des travaux estimé à Fr. 1'250'000.-- - ce dernier élément n'intervenant qu'à titre indicatif -, ceux-ci peuvent encore être considérés comme une transformation. 3. a) Il convient d'examiner si les conditions de l'art. 80 al. 2 LATC sont respectées. Cette disposition pose une première exigence en prescrivant que la transformation envisagée ne doit pas porter une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone. Cette condition est manifestement réalisée dès lors que les transformations envisagées visent à réaliser des logements dans le volume existant d'un bâtiment sis en zone du village, en conformité avec l'affectation de la zone définie à l'art. III-1 RPE. b) L'art. 80 al. 2 LATC pose une seconde condition à la réalisation des travaux projetés en ce sens que ceux-ci ne doivent pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage. Pour déterminer si une atteinte est réalisée, il faut rechercher le but que poursuit la norme transgressée (RDAF 1989, p. 314; Tribunal administratif, arrêt AC 7462, du 13 mai 1992, et AC 91/139, du 1er juin 1992). Les alignements ont notamment pour but de réserver les espaces nécessaires à la construction ou à la modification de routes afin d'assurer la sécurité du trafic en général et d'éviter l'implantation de bâtiments ou groupe de bâtiments représentant un obstacle pour la circulation routière en bordure de la voie publique (voir en ce sens les directives du Département des travaux publics pour l'établissement des plans fixant les limites des constructions; voir aussi P. Dilger, *Raumplanungsrecht der Schweiz*, 1982, p. 58; Haller/Karlen *Raumplanungs-und Baurecht*, p.71; Jean-Luc Marti, *Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois*, Payot Lausanne 1988, p. 111). Le but visé par un plan communal d'alignement est à cet égard sensiblement le même que celui poursuivi par les limites des constructions instituées par la loi sur les routes; ainsi, l'art. 38 LR, applicable aux bâtiments existants qui ne respectent pas la limite légale des constructions et qui renvoie par analogie aux conditions posées à l'art. 82 LATC, précise que lorsque les travaux seraient de nature à diminuer la sécurité du trafic, l'autorisation doit être refusée. En l'espèce, les travaux de transformation projetés s'inscriraient dans le gabarit du bâtiment existant et n'entraîneraient aucune extension de la surface bâtie en direction de la voie publique, excluant ainsi toute aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur. La solution aurait pu être différente si le bâtiment représentait un obstacle majeur pour la sécurité du trafic, ce qui, visite des lieux faite, n'est pas le cas, l'empiétement étant relativement modeste. Aussi, moyennant

l'inscription d'une mention de précarité, les travaux de transformation projetés seraient conformes aux exigences des art. 80 et 82 LATC (voir un cas analogue dans arrêt AC 91/261, du 29 octobre 1992). 4.

Il reste encore à examiner si la réalisation des travaux de transformations engendrerait une atteinte nouvelle à la réglementation, auquel cas le permis de construire devrait être refusé (voir R. Didisheim, Le statut des ouvrages non réglementaires en droit vaudois, particulièrement dans les zones à bâtir, RDAF 1987, p. 389 ss, spéc. p. 395-396; Tribunal administratif, arrêt AC 7510, du 26 mars 1992). a) Serge Juriens se plaint tout d'abord d'une violation de l'art. 27 RATC relatif à la hauteur des locaux. Cas d'application de l'art. 90 LATC, cette disposition prescrit 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). Les plans de quartier peuvent prévoir une hauteur inférieure lorsque celle-ci est compensée par d'autres éléments améliorant la qualité des volumes, de l'espace de l'habitat et de ses prolongements extérieurs (al. 4). En l'espèce, la hauteur prévue entre le plancher et le plafond serait de 2,30 mètres au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage du bâtiment, en violation de l'art. 27 RATC. La constructrice estime toutefois pouvoir être mise au bénéfice de la clause d'exception/dérogação prévue à l'al. 3 de cette disposition du fait que le projet maintiendrait la hauteur existante entre planchers et plafonds au niveau du corps principal du bâtiment et alignerait les étages intermédiaires prévus au niveau de l'ancienne grange sur les planchers du corps principal. L'art. 27 al. 3 RATC permet de déroger à la hauteur minimale réglementaire de 2,40 mètres pour les cas où les planchers existants sont maintenus. Cette faculté dérogatoire ne se comprend qu'en tant que les planchers existants sont conservés et réparés dans le cadre des travaux de transformation envisagés, à défaut de quoi le nouveau projet doit respecter la hauteur réglementaire entre plancher et plafond. Dans le cadre du projet litigieux, les planchers actuels, passablement vétustes, seraient démolis et remplacés par des planchers neufs. La société constructrice ne saurait dès lors être mise au bénéfice de la protection de la situation acquise découlant de l'art. 27 al. 3 RATC. La constructrice fait encore valoir que la conservation intégrale de la façade nord du bâtiment dont dépendait l'octroi de l'autorisation préalable du département au sens de l'art. 135 LATC imposait le maintien des intervalles existants entre plafonds et planchers. Le règlement ne contient toutefois aucune disposition permettant au constructeur ou à l'autorité compétente de déroger à l'art. 27 RATC pour des raisons essentiellement liées à l'intérêt architectural du bâtiment. Seul le classement éventuel de la façade à l'inventaire cantonal des monuments historiques aurait permis d'admettre une dérogation à cette règle, ce qui n'est pas le cas en l'espèce même si, visite des lieux faite, la façade nord de l'ancien café-restaurant présente effectivement une architecture digne d'intérêt en tant qu'elle rappelle les façades pignons des fermes bernoises. Faute de classement, le maintien de la façade en raison de son intérêt architectural ne saurait entraîner une violation correspondante de l'art. 27 RATC qui est également prévu dans un but d'intérêt public, à savoir la salubrité des constructions. Le respect de cette disposition est d'autant plus important en l'occurrence que l'immeuble est destiné à accueillir des logements. Enfin, même si l'on voulait suivre le raisonnement de la constructrice, l'exigence posée par les monuments historiques ne justifiait en tous les cas pas une nouvelle atteinte à l'art. 27

RATC au niveau de la grange qui ne comporte actuellement aucun niveau intermédiaire. En conséquence, le recours doit être admis pour ce motif, étant précisé que dans le cadre du nouveau projet que la constructrice sera amenée à présenter, elle pourra conserver la façade intacte en maintenant les dalles intermédiaires existantes et en les restaurant. b) Le recourant s'en prend également aux places de parc que la constructrice entend réaliser sur une parcelle sise à deux cents mètres environ du bâtiment principal, dont elle n'est pas encore propriétaire. Il estime excessive la distance à parcourir pour rejoindre le bâtiment et craint le parcage sauvage dans les rues du village. A teneur de l'art. XIII-13 RPE applicable à toutes les zones, la municipalité peut fixer le nombre de places privées de stationnement ou garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais sur leur terrain en rapport avec l'importance et la destination des constructions, mais au minimum deux places de stationnement par logement. Les emplacements de stationnement doivent être prévus en retrait des alignements. Le respect de cette exigence peut avoir pour conséquence une limitation du nombre de logements lors de constructions nouvelles ou lors de transformations de bâtiments existants. Le texte de cette disposition est clair. Les propriétaires doivent réaliser les places privées de stationnement exigées par le règlement ou la municipalité "sur leur terrain", soit sur le fonds de la construction qu'elles sont censées desservir. Cette disposition ne ménage aucune alternative qui autoriserait le propriétaire soit à aménager les places de stationnement requises sur un fonds voisin ou sur un autre fonds dont il serait propriétaire, soit à verser une contribution compensatoire. La volonté du législateur communal apparaît d'autant plus claire en l'espèce que ce dernier a pris la peine de préciser que le respect de cette exigence pouvait avoir pour conséquence une limitation du nombre de logements. En l'absence d'une disposition du règlement habilitant la municipalité à dispenser le propriétaire de l'obligation d'aménager des places de parc sur son fonds, le moyen tiré de la violation de l'art. XIII-13 RPE doit être admis. La question de savoir si la distance de 200 mètres séparant la parcelle no 83 de la parcelle no 118 est excessive au regard de la jurisprudence qui admet le stationnement sur une autre parcelle à condition qu'elle soit à proximité immédiate peut être laissée ouverte. c) Le recourant s'est également plaint d'une violation de l'art. III-8 RPE relatif au coefficient d'occupation du sol et au nombre de logements par parcelle. L'art. III-8 al. 2 RPE précise que pour la zone du village, la surface brute de planchers affectée à la réalisation de logements est limitée par l'application d'un coefficient d'utilisation du sol (CUS) fixé à 0,4. La règle édictée à l'alinéa précédent ne s'applique pas aux transformations importantes, au changement de destination de bâtiments ou groupes de bâtiments existants sis sur une parcelle dont la surface, calculée selon l'état cadastral effectif lors de l'entrée en vigueur de la présente disposition, est inférieure à 1000 m². Sur de telles parcelles, le nombre de logements est limité à 4 au maximum (art. III-8 al. 3 RPE). En l'espèce, la parcelle no 83 a une surface de 682 mètres carrés. En outre, les travaux projetés visent à réaliser six nouveaux logements dans le volume d'un bâtiment existant désaffecté. On est donc bien en présence de transformations importantes d'un bâtiment sis sur une parcelle inférieure à mille mètres carrés, au sens de l'art. III-8 al. 3 RPE. Or, en prévoyant l'aménagement de six appartements, le projet contreviendrait à cette disposition qui limite le nombre de logements à quatre. La société constructrice invoque l'arrangement passé avec les autorités cantonales et la Municipalité de Vuiteboeuf à l'issue de l'audience tenue le 12 juillet 1990 en présence de la constructrice, du recourant, des représentants du Service de l'aménagement du territoire et des monuments historiques, qui l'autorisait à présenter un projet de six appartements. L'arrangement intervenu à la faveur de la séance d'audition préalable constitue en fait un simple accord sur

la suite à donner à la procédure, à savoir la présentation d'un nouveau projet qui tienne compte des remarques formulées par le département. Si ce dernier a déclaré être en mesure de délivrer l'autorisation requise selon l'art. 135 LATC après présentation d'un projet modifié selon les modalités prévues à la faveur de la séance d'audition préalable, on ne saurait en tous les cas inférer du procès-verbal de ladite séance que Serge Juriens ait renoncé par avance à s'opposer au nouveau projet de la constructrice et à invoquer les dispositions du nouveau règlement, entré en vigueur postérieurement à la séance d'audition préalable, relatives en particulier au nombre de logements réglementaires en zone du village. Enfin, à supposer que des assurances aient été données par Serge Juriens sur ce point à la SIVF SA, force est de constater que la loi a été modifiée dans l'intervalle et que la constructrice ne saurait ainsi être protégée dans sa bonne foi (RDAF 1984, p. 404 et les références citées). Dans ces conditions, le recours doit être admis pour ce motif également.

5. Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours et à l'annulation de la décision attaquée. L'avance de frais que le recourant a versée en procédure par Fr. 1'000.- lui sera restituée. Vu le sort du recours, les frais et dépens seront supportés par la société constructrice, conformément à l'art. 55 LJPA. Par ces motifs, le Tribunal administratif a r r ê t e : I. Le recours est admis. II. La décision rendue par la Municipalité de Vuiteboeuf le 21 janvier 1992 est annulée. III.

Un émolument de justice de Fr. 1'500.- (mille cinq cents francs) est mis à la charge de la Société d'Investissements en Valeurs Foncières (SIVF SA). IV. Une somme de Fr. 1'000.-- (mille francs) est allouée au recourant Serge Juriens, à titre de dépens, à la charge de la Société d'Investissements en Valeurs Foncières (SIVF SA). fo/Lausanne, le 16 novembre 1992 Au nom du Tribunal administratif : Le président

:
greffier : Le