

VD_OMNI AC.1997.0224 vom 3. Juni 1999

VD Tribunal cantonal, 1999-06-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1997.0224

FR: VD_OMNI AC.1997.0224 du 3 juin 1999

IT: VD_OMNI AC.1997.0224 del 3 giugno 1999

Regeste

DREHER Gabrielle c/Allaman | Construction au bénéfice d'une situation de fait acquise quant à son caractère habitable.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 03.06.1999 AC.1997.0224

DREHER Gabrielle c/Allaman | Construction au bénéfice d'une situation de fait acquise quant à son caractère habitable.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 3 juin 1999 sur le recours interjeté par Gabrielle DREHER, représentée par Me Pierre Mathyer, avocat à Lausanne contre la décision du 18 novembre 1997 de la Municipalité d'Allaman, représentée par Me Alexandre Bonnard, avocat à Lausanne, refusant de délivrer un permis d'habiter le cabanon constituant le lot no 422 de la PPE comprenant quatre lots sur la parcelle de base no 200 du cadastre de la Commune d'Allaman, à savoir les parcelles no 419 à 422, et Carlo et Danièle Luini, représentés par Me Philippe-Edouard Journot, avocat à Lausanne, propriétaires de la parcelle no 419. * * * * * Composition de la section: M. E. Brandt, président; M. A. Matthey et M. R. Morandi, assesseurs. Greffière: Mlle F. Coppe. Vu les faits suivants: A. Gabrielle Dreher, Carlo Luini, Danièle Luini et Vincent Fontaine, formant une société simple, ont acquis en propriété commune la parcelle no 200 du cadastre de la Commune d'Allaman de la masse en faillite de Charles Revilliod le 1er mars 1994 pour le prix total de 1'300'000 francs. Les lieux étaient régis par le plan cantonal no 5, destiné à protéger les rives du lac, adopté par le Conseil d'Etat le 31 mars 1944, puis par le plan des zones et le règlement communal d'Allaman approuvé par le Conseil d'Etat le 17 juin 1977. Le 6 mai 1983, le Conseil d'Etat a approuvé le plan d'extension partiel Rives du Lac, encore en vigueur actuellement. La parcelle no 200 comprenait un immeuble de trois logements, deux pavillons et un garage. Par acte notarié du 1er mars 1994, les membres de la société simple ont constitué la propriété par étage La Pêche (ci-après: la PPE) pour répartir les constructions conformément à leur part dans la société simple, qui a ainsi été liquidée. Cinq parts de copropriété constituant les parcelles no 418 à 422 ont été créées. Le lot no 1 correspondait au sous-sol et le lot no 2 au rez-de-chaussée; ils ont été attribués à Carlo et Danièle Luini, chacun pour une demie. Le lot no 3, attribué à Vincent Fontaine, comprenait le 1er étage et les combles. Le lot no 4, constitué du rez-de-chaussée et des galeries, ainsi que le lot no 5, correspondant à un pavillon de 30 m² environ, ont été attribués à Gabrielle Dreher. Un règlement d'administration et d'utilisation de la PPE a été adopté et un administrateur, Jean-Pierre Jeauffre, nommé. A la suite de transformations apportées aux différents bâtiments sis sur la parcelle de base no 200 en 1994, la PPE a subi une modification le 30 mars 1995. Les lots no 1 et 2 (parcelles PPE no 418 et 419), ont été réunis. Le nouveau tableau de répartition des lots est le suivant: "Bâtiment A 1

419 rez-de-chaussée et sous-sol un appartement au rez-de-chaussée avec une terrasse et au sous-sol un atelier, un bureau, un sauna, une salle de bain et un réduit, le tout faisant au total 120 m2 environ entouré d'un liseré bleu 2 420 rez-de-chaussée premier étage et combles un appartement de 150 m2 environ avec deux balcons de 9 m2 et 3 m2 environ, le tout entouré d'un liseré rouge Bâtiment B

3 421 rez-de-chaussée et galeries un pavillon de 50 m2 environ et un atelier/réduit de 15 m2 environ, entouré d'un liseré jaune Bâtiment C

4 422 annexe un pavillon de 30 m2 environ entouré d'un liseré vert" Carlo et Danièle Luini sont devenus propriétaires du lot no 1 (300 millièmes), Vincent Fontaine du lot no 2 (450 millièmes) et Gabrielle Dreher des lots 3 (200 millièmes) et 4 (50 millièmes). Un nouveau règlement de propriété par étage a été adopté à la suite de cette modification. B.

Le pavillon de 30 m2 (cabanon) a été construit dans les années 1930 (la date exacte ne ressort pas du dossier); il servait à l'origine de hangar pour l'exploitation de la pêche. Il a fait l'objet d'une police d'assurance incendie ECA no 346 du 27 juin 1986; la police mentionne qu'il s'agit d'une construction datant de 1935, vouée à l'habitation et comprenant un logement et un bûcher. Les polices établies ultérieurement pour le même bâtiment le 4 mars 1993, le 24 novembre 1995 et le 1er janvier 1997 mentionnent toutes que cette construction est affectée à l'habitation. Le cabanon est en outre inscrit au Registre foncier de Rolle et il porte le numéro de parcelle PPE 422, décrite comme un "pavillon de 30 m2 environ". Ce bâtiment est relié au réseau des eaux usées depuis 1986. Il a fait l'objet d'une estimation fiscale en 1994 qui s'élevait à 65'000 francs. Selon l'acte de vente du 1er mars 1994, l'immeuble ECA no 346 faisait l'objet d'un bail à loyer du 1er septembre 1991 au nom de Claude et Lara Revilliod; ce bail mentionnait que le cabanon était destiné à l'habitation; il était conclu pour une durée de 5 ans jusqu'au 30 septembre 1996, la masse faillite s'engageant toutefois à rendre libre de tout occupant et de tout meuble ce bâtiment pour le 30 mars 1994. C.

A la demande de Gabrielle Dreher, l'avocat-conseil Jacques Matile a établi un avis de droit du 27 mai 1997 afin de déterminer si un permis d'habiter le cabanon (parcelle PPE no 422) pouvait être délivré; il a conclu que la municipalité devait délivrer un permis d'habiter compte tenu d'une part de l'art. 5 du règlement sur le plan d'extension partiel Rives du Lac qui prévoit que dans la zone de construction, les constructions existantes peuvent être maintenues, rénovées ou reconstruites ou encore transformées à l'intérieur ou à l'extérieur, sauf tout agrandissement, et d'autre part du principe de la bonne foi. Gabrielle Dreher a ainsi adressé une demande de permis d'habiter à la municipalité. Le 29 octobre 1997, la municipalité a informé Gabrielle Dreher qu'elle ne délivrerait pas de permis d'habiter pour le pavillon mais qu'elle ne contestait pas le maintien de l'affectation de celui-ci à l'habitation; elle a estimé qu'il y avait une situation acquise. D.

Par décision du 18 novembre 1997, la municipalité a refusé de délivrer une autorisation d'habiter le pavillon sis sur la parcelle PPE no 422.

E. Gabrielle Dreher a recouru contre cette décision le 11 décembre 1997 auprès du Tribunal administratif par l'intermédiaire de l'avocat Pierre Mathyer. Elle estime qu'elle est au bénéfice d'une situation acquise concernant l'affectation du pavillon à l'habitation et qu'un permis d'habiter devrait en conséquence lui être délivré; en outre, elle ne projetterait pas de travaux d'agrandissement, de rénovation ou de transformation. Elle a conclu avec dépens à l'admission du recours et à la délivrance d'une autorisation du permis d'habiter. Les intervenants Carlo et Danièle Luini se sont adressés à la municipalité par l'intermédiaire de l'avocat Me Journot le 18 mars 1998 en demandant à être partie à la procédure devant le

tribunal. Ils contestent que le pavillon en cause ait été habité de manière permanente; de plus, la municipalité leur aurait donné l'assurance que celui-ci ne serait jamais voué à l'habitation. Enfin, il s'agirait d'un changement d'affectation supposant l'accord de tous les copropriétaires, mais aucune décision de la propriété par étage n'avait été prise dans ce sens. La municipalité s'est déterminée sur le recours par l'intermédiaire de Me Bonnard le 2 avril 1998; elle admet qu'elle avait effectivement toléré en tous cas implicitement dès 1994 l'affectation du cabanon à l'habitation, ce qu'elle avait d'ailleurs confirmé dans son courrier du 29 octobre 1997, tout en refusant cependant de délivrer un permis d'habiter. Elle avait en outre précisé, dans un courrier du 26 mars 1986 qu'elle avait adressé à M. Revilliod, que la cabane ne pourrait en aucun cas être transformée en local habitable, même temporairement, car celle-ci était située en limite de propriété. Elle estime également que la signature des plans de la majorité des copropriétaires représentant plus de la moitié de la chose serait nécessaire. Elle a conclu avec dépens au rejet du recours. Les intervenants Carlo et Danièle Luini ont déposé un mémoire auprès du tribunal par l'intermédiaire de Me Journot le 14 mai 1998. Le cabanon se trouvait hors du périmètre constructible et n'avait pu être construit dans les années 1930 que pour ranger du matériel de pêche. La PPE avait prévu de démolir ce pavillon en 1994, mais la recourante avait décidé de le conserver et d'y aménager certaines commodités, sans autorisation; la recourante ne pouvait ainsi pas se prévaloir d'un droit acquis. La recourante a déposé un mémoire-réplique par l'intermédiaire de Me Mathyer le 12 juin 1998. Selon elle, les époux Luini ainsi que M. Fontaine savaient que le cabanon était destiné à l'habitation avant même qu'ils n'acquissent un lot de la PPE. Elle avait souhaité obtenir la confirmation du droit d'habiter son lot; elle aurait qualité pour agir seule pour ce faire, sans que les époux Luini ne puissent intervenir; en outre, la commune savait depuis plus de 10 ans que le cabanon avait été habité par plusieurs personnes successives, mais elle n'avait jamais rien fait pour interdire cette situation; au contraire, elle avait relié le cabanon aux canalisations d'eaux usées et elle l'avait imposé sur le plan fiscal. Le cabanon aurait été habitable avant le plan d'extension du 31 mars 1944 et il aurait conservé ce caractère après l'introduction des diverses règles légales édictées par la suite pour cette zone; si cela ne devait pas être admis, un droit acquis devrait en tous cas être admis. Les intervenants Luini ont déposé des observations par l'intermédiaire de Me Journot le 17 août 1998. Selon eux, le pavillon n'aurait jamais été habitable. Le bail à loyer n'aurait été établi que dans le but de prolonger le délai d'expulsion de M. Revilliod, précédent propriétaire. Ils précisent en outre qu'ils ont la jouissance des extérieurs adjacents à ce pavillon et que s'ils avaient eu connaissance du fait que ce dernier était habitable, ils n'auraient pas acquis leur propriété. Le cabanon étant situé presque intégralement hors du périmètre constructible, il ne pourrait pas être mis au bénéfice d'un permis de construire dans le cadre d'un changement d'affectation. Il n'y aurait pas non plus de droit acquis car la municipalité ainsi que l'Office des poursuites et faillites d'Aubonne/Rolle avaient à plusieurs reprises précisé le caractère non habitable du cabanon. Ils ont en outre requis l'audition de quatre témoins lors de l'audience finale. Les intervenants Luini ont produit le 16 novembre 1998 le rapport Masotti Associés SA du 28 février 1994, duquel il en découlerait qu'en 1994, la recourante savait déjà qu'aucune autorisation de construire ni d'habiter n'avait été délivrée pour l'annexe 346. Ils font en outre référence à un courrier de la municipalité à l'architecte, qu'ils ont également produit, et qui précisait que celle-ci n'admettait pas la compensation de surface avec la démolition du cabanon au motif que celui-ci n'avait jamais fait l'objet d'une autorisation d'habiter. Enfin, ils ont produit une copie du procès-verbal de la séance de la PPE du 5 novembre 1998, selon lequel la majorité

des membres de la PPE s'était opposée au changement d'affectation que constituerait la délivrance d'un permis d'habiter pour le cabanon. F. Le tribunal a tenu audience sur place le 18 novembre 1998 en présence de Gérard Vontobel, syndic, Jean-Pierre Neukomm et Pascal Eyer, municipaux, au nom de la municipalité, assistés de Me Bonnard, la recourante Gabrielle Dreher, assistée de Me Mathyer; étaient également présents Danièle et Carlo Luini, assistés de Me Journot. Selon les époux Luini, lors de la constitution de la PPE, il avait été décidé de reporter les surfaces apparemment constructibles sur l'annexe 165 et à cette occasion, tous les copropriétaires auraient été rendus attentifs au fait que le caractère habitable du cabanon était douteux. En outre, l'habitabilité du cabanon ne serait pas compatible avec le plan d'extension partiel des Rives du Lac de 1983. Selon la recourante, les copropriétaires auraient admis le caractère habitable du cabanon par la signature des plans lors de la constitution de la PPE qui mentionnaient pour le lot no 5, soit le bâtiment ECA 346, un séjour, un WC et une chambre. La municipalité rappelle qu'elle avait dans un premier temps confirmé qu'elle tolérait la situation, puis, dans un deuxième temps, qu'elle ne délivrerait toutefois pas de permis d'habiter. Les propriétaires successifs du cabanon avaient seulement bénéficié d'une situation juridique floue. Les témoins suivants ont été entendus: 1) Marcela Martin-Jilkova a déclaré ce qui suit: "En ma qualité d'architecte, j'ai été mandatée en 1993 par l'UBS pour procéder à une estimation de la valeur de la parcelle 200 dans le cadre de la procédure de faillite Revilliod. M. Charles Revilliod m'a indiqué qu'il avait transformé le bâtiment no 346 pour permettre à ses enfants de venir le week-end y habiter. A l'époque, le bâtiment no 346 n'était pas isolé, n'était pas chauffé et bénéficiait juste d'un point d'eau. Ce que je viens de dire se rapporte à des faits qui ont été constatés pour l'établissement de l'expertise datant du 7 juin 1993. M. Revilliod m'a déclaré qu'il n'y avait pas de bail pour la location du pavillon. Pour estimer le bâtiment no 346, j'ai retenu un prix de 220 francs le m³ pour un volume de 89 m³. J'ai constaté en tant que voisine de la parcelle 200 que la fille de M. Revilliod venait de temps en temps passer le week-end avec sa famille dans le bâtiment no 346. Quand j'ai acheté la parcelle 202 en 1979, l'annexe 346 existait déjà dans sa forme extérieure actuelle. La toiture a dû être changée, mais le volume était semblable. Il y avait un autre hangar en bois très vétuste qui n'a jamais été cadastré et qui a dû être démoli dans le début des années 1990. Quand j'ai fait l'expertise, j'ai constaté que le bâtiment 346 était bien raccordé aux eaux usées de la commune. A mon avis, il était dans l'intérêt de M. Revilliod de nous fournir un éventuel bail du bâtiment 346, ce qu'il n'a pas fait. Je n'ai pas eu connaissance de l'expertise de Pierre Bourgeois du 24 février 1993." 2) Luc Parachini a déclaré ce qui suit: "Je suis propriétaire de la parcelle 194 depuis 12 ans. Je viens régulièrement depuis 1953 dans le quartier. Concernant le bâtiment 346 de la parcelle 200, il s'agit à mon avis d'un cabanon qui servait de pêcheur pour réduire les filets. M. Revilliod l'a ensuite servi comme carnotzet d'été. Les eaux usées allaient dans un puits perdu. A l'époque, le cabanon n'était pas habitable, en particulier il n'était ni isolé ni chauffé. A ma connaissance, je n'ai jamais vu personne habiter dans ce cabanon. Le bâtiment n'a pas changé d'aspect depuis 1953." Le témoin a en outre montré une photo des années 1910 environ sur laquelle on aperçoit les éléments du cabanon derrière la "maison Nicod". 3) Willy Simon a déclaré ce qui suit: "J'ai travaillé dans le quartier en cause en tant que municipal. J'étais responsable des constructions et du plan de zones. Le bâtiment 346 sur la parcelle 200 était une baraque de pêcheur. A ma connaissance, ce n'était pas habitable. J'étais syndic quand M. Revilliod a fait des travaux sur le bâtiment 346 entre 1980 et 1985. Je n'ai pas connaissance d'un permis de construire pour des travaux à effectuer sur ce bâtiment. J'ai été invité par M. Revilliod pour boire un

verre et j'ai été étonné par le niveau de confort du bâtiment; les choses s'étaient bien améliorées: il y avait un canapé ainsi qu'une table et des chaises confortables; c'était à l'époque où M. Revilliod a commencé un commerce de vin, soit environ vers 1985. Les parois avaient été créées. Je n'ai pas constaté la présence d'une cuisinette ni de WC. Je n'ai pas constaté que le bâtiment en cause était habité. Il s'agissait plutôt d'un lieu de loisirs. Pendant que j'exerçais mes fonctions de municipal puis de syndic de la commune de 1970 à 1989, je n'ai jamais été saisi d'une demande de permis de construire concernant le bâtiment 346 et je n'ai pas non plus délivré de permis de construire pour ce bâtiment." 4) Vincent Fontaine a déclaré ce qui suit: "Je suis le 3ème copropriétaire de la PPE et j'habite dans les locaux qui me sont attribués. A l'époque de l'acquisition de la parcelle, il était effectivement prévu de demander le report de la surface du cabanon pour transformer et agrandir le bâtiment no 165. J'avais compris qu'il s'agissait de régulariser une situation. J'avais entendu dire que la transformation de l'annexe en local habitable avait été effectuée "en douce". Je ne sais pas si l'annexe 346 était habitée avant l'acquisition du terrain; nous étions déçus pour Mme Dreher que la commune refuse le report des surfaces habitables. Il a été admis que Mme Dreher puisse utiliser cette annexe pour loger ses enfants ou des amis. A ma connaissance, les enfants ne restaient pas plus d'une semaine. Lors des négociations pour l'achat du terrain, j'avais connaissance des baux concernant le bâtiment principal; par la suite, l'architecte a prétendu que M. Revilliod aurait encore produit un "bail bidon" pour l'annexe. Si l'annexe 346 était vendue comme bâtiment habitable, je serais fortement lésé. Nous sommes trois copropriétaires sur 800 m2." Le tribunal a ensuite procédé à la visite du cabanon. Il a constaté que celui-ci ne bénéficiait pas d'un accès direct depuis l'extérieur; la commune louait un accès à la PPE d'une manière commune au sud de la parcelle 200. La recourante a encore fait valoir que le prix du cabanon de 2'200 francs le m2 correspondait à un prix pour une construction habitable. Considérant en droit: 1. a) Les tiers intervenants contestent que la recourante puisse agir seule en tant qu'ils considèrent que sa démarche concerne l'ensemble de la PPE. La recourante demande un permis d'habiter le cabanon. La question est de savoir si cette requête équivaut à un changement d'affectation de cette construction; cas échéant, la recourante n'aurait pas qualité pour agir sans l'accord des autres copropriétaires. En effet, selon la jurisprudence, un projet dont la réalisation entraîne notamment un changement d'affectation des locaux suppose l'accord de la majorité des co-propriétaires représentant plus de la moitié de la chose (art. 647d CC; voir RDAF 1986, p. 42). b) Afin de déterminer si la demande de la recourante équivaut à un changement d'affectation, il y a lieu d'examiner la portée juridique du permis d'habiter. Selon l'art. 39 RATC, le permis d'habiter ou d'utiliser ne peut être délivré que si les locaux satisfont aux conditions fixées par la loi et les règlements (lit. a), si la construction est conforme aux plans approuvés et aux conditions posées dans le permis de construire (lit. b) et si les travaux extérieurs et intérieurs sont suffisamment achevés pour assurer la sécurité et la santé des habitants ou des utilisateurs (lit. c). La justification du permis d'habiter est de permettre à la municipalité de vérifier la conformité des travaux au permis de construire et de s'assurer que les travaux sont suffisamment achevés pour garantir la sécurité et la santé des habitants (RDAF 1978, p. 266; voir également Benoît Bovay, Le permis de construire en droit vaudois, 1988, p. 231ss). c) Le permis d'habiter n'étant censé que de permettre la vérification de la conformité des travaux au permis de construire et de s'assurer que les travaux sont suffisamment achevés pour garantir la sécurité et la santé des habitants, la délivrance de ce permis ne constituerait pas en soi un changement d'affectation. Dans ces conditions, il y a lieu d'admettre que la recourante a qualité pour agir seule pour demander

la délivrance d'un permis d'habiter. 2.

a) Selon l'art. 103 LATC, aucun travail de construction ou de démolition, en surface ou en sous-sol, modifiant de façon sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment, ne peut être exécuté avant d'avoir été autorisé. Sont ainsi soumises à autorisation toutes les opérations, même provisoires (RDAF 1990, p. 241), modifiant notablement l'occupation du sol, soit par un travail sur un fonds libre d'ouvrage jusqu'alors, soit par l'augmentation d'une bâtisse existante, soit encore par le changement de nature ou d'affectation, de volume ou d'aspect de celle-ci (RDAF 1988 p. 369). L'art. 128 LATC dispose qu'aucune construction nouvelle ou transformée ne peut être occupée sans l'autorisation de la municipalité; cette autorisation, donnée sous la forme d'un permis, ne peut être délivrée que si les conditions fixées par le permis de construire ont été respectées et si l'exécution correspond aux plans mis à l'enquête (al. 1). Comme on l'a vu ci-dessus, le permis d'habiter ou d'utiliser ne peut être délivré que si les locaux satisfont aux conditions fixées par la loi et les règlements, si la construction est conforme aux plans approuvés et aux conditions posées dans le permis de construire et si les travaux extérieurs et intérieurs sont suffisamment achevés pour assurer la sécurité et la santé des habitants ou des utilisateurs (art. 39 RATC). Le permis d'habiter est lié à la procédure de permis de construire; il représente un constat final de la conformité des travaux à la loi et aux règlements. c) En l'espèce, la parcelle PPE no 422 portant le cabanon en cause est située dans la zone de construction, mais à l'extérieur du périmètre de construction, selon le plan d'extension partiel Rives du Lac du 6 mai 1983 (ci-après: le plan d'extension); cette situation était la même sous l'empire du plan d'extension cantonal no 5 du 31 mars 1944, puis du plan des zones et du règlement communal d'Allaman approuvé par le conseil d'Etat le 17 juin 1977. L'art. 3 du règlement du plan d'extension prévoit que la zone de construction est destinée à des résidences secondaires et aux bâtiments d'habitation et d'exploitation des pêcheurs. Excepté pour les pêcheurs, l'habitation, au sens permanent du terme, n'est admise que pour les constructions déjà existantes lors de l'entrée en vigueur du plan (art. 4 du règlement du plan d'extension). Il ressort de l'instruction, notamment des témoignages, qu'à l'origine, dans les années 1930, le bâtiment était une baraque de pêcheurs, non habitable; celle-ci constituait une dépendance en limite de propriété. Au fil des ans, cette cabane a fait l'objet de divers travaux tendant à la rendre habitable; ces travaux n'ont cependant pas fait l'objet d'une demande de permis de construire et ils n'ont en conséquence pas été autorisés. Le cabanon est toutefois devenu effectivement habitable et considéré comme tel. En effet, on constate que lors de la répartition des lots entre les copropriétaires, cette construction a représenté 5% du tout. En conséquence, par rapport à la valeur totale de l'ensemble de la copropriété, dont le prix d'achat s'élevait à 1'300'000 francs, le cabanon avait une valeur supérieure à une simple cabane de pêcheurs; le cabanon n'a en effet pas été réparti entre les copropriétaires comme une dépendance, mais bien plutôt comme une construction habitable, ce qu'elle était devenue depuis plusieurs années. En outre, l'estimation fiscale du cabanon a été fixée à 65'000 francs; la construction a par ailleurs été raccordée au réseau des eaux usées en 1986 et elle a fait l'objet d'une police d'assurance incendie ECA dès 1986 qui mentionne son caractère habitable. La situation de fait est ainsi devenue contraire à la réglementation communale qui prohibe l'habitation dans la zone en cause. En conséquence, un permis d'habiter le cabanon ne peut pas être délivré compte tenu de la réglementation communale qui exclut l'habitation dans cette zone d'une part et d'autre part de l'absence d'une procédure de permis de construire. 3.

a) L'art. 105 al. 1 LATC prévoit que la municipalité est en droit de faire suspendre et, le cas échéant, supprimer ou modifier, aux frais du propriétaire, tous travaux qui ne sont pas conformes aux

prescriptions légales ou réglementaires. Selon la jurisprudence fédérale, le droit d'ordonner la démolition d'une construction exécutée sans droit est soumis à un délai de péremption, même si la loi ne le prévoit pas expressément. Ce délai est de trente ans dès la fin de l'exécution de la construction non réglementaire. Toutefois, lorsque l'autorité intervient avant l'expiration du délai de trente ans, mais en ayant toléré pendant des années les bâtiments ou parties de bâtiments non conformes alors qu'elle les connaissait ou aurait dû les connaître en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances, le principe de la bonne foi peut s'opposer à la démolition (ATF 107 Ia 121 = Jt 1983 I 229). Sont en outre de toute manière réservés les cas où le rétablissement d'une situation conforme au droit s'impose pour des motifs de police au sens étroit, soit s'il y a un danger concret pour la vie et la santé des habitants ou des passants; dans un tel cas, les mesures nécessaires à l'élimination de ce danger peuvent être ordonnées en tout temps (ATF 105 Ib 268 = Jt 1981 I 252).

b) En l'espèce, l'instruction du dossier a démontré que le cabanon était considéré comme habitable et utilisé à cette fin depuis de nombreuses années; par ailleurs, la municipalité, sans avoir autorisé les travaux, a toutefois admis l'habitabilité du cabanon; en effet, elle a raccordé celui-ci au réseau des eaux usées et elle n'est pas intervenue pour les travaux effectués et dont elle avait connaissance. Les travaux en vue de rendre habitable la construction auraient commencé dès le début des années 1980; la situation de fait non réglementaire existe ainsi depuis plus de quinze ans, sans que la municipalité n'ait entrepris une quelconque démarche pour rétablir la conformité du cabanon à la zone. Ainsi, bien que le délai de péremption de trente années ne soit pas écoulé, la municipalité n'aurait pas été fondée à demander le rétablissement d'une situation conforme au règlement compte tenu de l'ensemble des circonstances, notamment de sa propre tolérance quant à l'utilisation non conforme de la cabane. Quoi qu'il en soit, la municipalité avait confirmé, avant de rendre la décision litigieuse, qu'elle tolérait que la construction continue à être habitée, mais qu'elle ne délivrerait en revanche pas de permis d'habiter au vu de la réglementation communale. En définitive, il convient ici de confirmer la décision attaquée en ce sens que les conditions pour la délivrance d'un permis d'habiter ne sont pas réunies mais que le cabanon est au bénéfice d'une situation de fait acquise quant à son caractère habitable qui ne peut plus être remis en cause au vu du principe de la bonne foi; en conséquence, la recourante peut continuer à utiliser le cabanon comme habitation. 4. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté dans le sens des considérants ci-dessus. Vu l'issue du recours, la recourante versera à la Commune d'Allaman la somme de 500 (cinq cents) francs à titre de dépens; il y a en outre lieu de mettre un émolument de justice de 1'500 (mille cinq cents) francs à la charge de la recourante (art. 55 LJPA). Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est rejeté dans le sens des considérants du présent arrêt. II. La décision de la Municipalité d'Allaman du 18 novembre 1997 est maintenue. III. Un émolument de justice de 1'500 (mille cinq cents) francs est mis à la charge de la recourante Gabrielle Dreher. IV. La recourante Gabrielle Dreher est débitrice de la Commune d'Allaman de la somme de 500 (cinq cents) francs à titre de dépens. Lausanne, le 3 juin 1999/fc Le président: La greffière: Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint.