

VD_OMNI AC.2014.0372 vom 30. Oktober 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-10-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0372

FR: VD_OMNI AC.2014.0372 du 30 octobre 2015

IT: VD_OMNI AC.2014.0372 del 30 ottobre 2015

Regeste

SEGURA ESCANES, EGUIZABAL/Municipalité de Leysin, DULEX, DULEX PUTALLAZ | Permis de construire délivré sans enquête publique à un voisin pour la reconstruction d'une annexe sans l'accord du propriétaire concerné. Les conditions de la révocation du permis de construire sont remplies, même si le constructeur a fait usage du permis délivré. L'ordre de démolition de l'annexe et de remise en état est confirmé et le recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai légal de 30 jours selon l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36) et selon les formes requises par l'art. 79 al. 1 LPA-VD, le recours est recevable de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Il se pose la question de la validité du permis de construire délivré aux recourants, considérant le fait que le demandeur n'était pas le propriétaire du fonds concerné par la demande. a) Le municipalité a délivré à Miguel Segura Escanes et Maria Del Mar Eguizabal le 26 novembre 2013 un permis de construire en vue de la « reconstruction du cabanon existant » sur le bâtiment « Le Chasseur » ; cette autorisation est affectée par un grave défaut juridique lié à l'absence de signature du propriétaire du fonds concerné par la demande. En effet, l'art. 108 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC ; RSV 700.11) précise que la demande de permis de construire est adressée à la municipalité et qu'elle doit être signée par celui qui fait exécuter les travaux et, s'il s'agit de travaux exécutés sur le fonds d'autrui, par le propriétaire du fonds. A défaut, la municipalité ne peut délivrer le permis de construire. L'exigence de la signature du propriétaire du fonds se comprend en relation avec les art. 671 et ss CC; elle est une des conséquences du principe civil de l'accession qui veut que le droit du propriétaire s'étende à tout ce qui est incorporé au sol, dont les constructions (art. 667 al. 2 CC; v. Robert Haab/August Simonius/Werner Scherrer/Dieter Zobl, in Commentaire zurichois, IV, 1, no 18 ad art. 667 CC; Paul-Henri Steinauer, Droits réels II, 2ème édition, Berne 1994, no 1622). La signature des plans par le propriétaire du fonds déploie donc des effets concrets sur le plan du droit public. b) L'ancienne Commission cantonale de recours en matière de construction a en effet rappelé que cette exigence n'était pas une prescription de pure forme (prononcé 6802 du 18 février 1991, T. S.A. c/Lausanne, rés. in RDAF 1992, 220). Elle permet à la municipalité de vérifier que celui qui entreprend une construction a obtenu l'accord de celui qui a la maîtrise juridique du bien-fonds et que ce dernier consent aux travaux et à tous les effets de droit public qui en découlent le cas échéant (révision de

l'estimation fiscale, taxe de raccordement, diminution des possibilités d'utilisation de l'immeuble). Indirectement, cette règle a aussi pour effet de prévenir des conflits ultérieurs de droit privé lorsqu'ils interviennent une fois les travaux achevés (voir RVJ 1999 p. 203 et ss). Il est cependant admis que l'absence de signature du propriétaire sur les plans mis à l'enquête publique et le formulaire de la demande de permis de construire peut être réparée en principe par la signature subséquente, notamment dans le cadre de la procédure de recours (AC.2009.0289 du 31 mai 2010), ou même par la production d'une procuration du propriétaire en faveur de l'auteur des plans (arrêt TA AC 00/051 du 10 avril 2001). Le permis doit toutefois être refusé si l'une des personnes qui doit signer les plans s'y refuse (AC.2013.0286 du 2 septembre 2013). c) Les propriétaires de la parcelle n°99, soit Etienne Dulex et Sylvie Dulex-Putallaz, n'ont ni signé la demande de permis de construire, ni ratifié une telle demande. Le permis de construire du 26 novembre 2013 est donc affecté d'un vice juridique grave car la signature du propriétaire du fonds fait défaut. Il se pose la question de savoir si le permis de construire délivré sans l'accord du propriétaire du fonds concerné est seulement annulable ou doit être déclaré nul de plein droit. Selon la jurisprudence, une décision est nulle si le vice dont elle est entachée est particulièrement grave, manifeste ou du moins facilement décelable et si, en outre, la constatation de la nullité ne met pas sérieusement en danger la sécurité du droit. Selon la jurisprudence, hormis les cas expressément prévus par la loi, la nullité ne doit être admise qu'exceptionnellement, lorsque les circonstances sont telles que l'annulabilité n'offre pas la protection nécessaire; entrent principalement en considération comme motifs de nullité, de graves vices de procédure, ainsi que l'incompétence qualifiée de l'autorité qui a rendu la décision, de sorte qu'il serait choquant de maintenir sa décision. L'illégalité d'une décision ne constitue pas à elle seule un motif de nullité (ATF 132 III 80 consid. 2; 130 III 430 consid. 3.3; 130 II 249 consid. 2.4; 129 I 361 consid. 2; 122 I 97 consid. 3a/aa; arrêts 5A_785/2010 du 30 juin 2011 consid. 1.2; 5A_576/2010 du 18 novembre 2010 consid. 3.2.1; 5P.296/2005 du 17 novembre 2005 consid. 5.2.4.1, publié in Pra 2006 (69) p. 494; 7B.136/2002 du 23 octobre 2002 consid. 2.3.1). L'absence de signature des propriétaires concernés par les travaux autorisés par la municipalité est un vice de procédure grave car il est une source de confusion importante, de nature à entraîner des conflits de voisinage quant à la maîtrise du sol et à l'exercice du droit de propriété et de créer des situations d'abus d'un propriétaire en l'amenant à exercer sur le fonds qui ne lui appartient pas les attributs découlant du droit de propriété avec les garanties qui lui sont accordées par la Constitution (art. 26 Cst.) au détriment du propriétaire légitimé à exercer ses propres droits. Cette situation d'abus est un des éléments qui permettrait de retenir la conséquence de la nullité d'un permis de construire délivré en vue de réaliser des travaux sur le fonds d'un tiers, sans que ce dernier n'ait expressément donné son accord par la signature de la demande de permis de construire. La question de l'éventuelle nullité du permis délivré sans l'accord du voisin peut toutefois rester ouverte dès lors que les conditions d'une révocation de l'autorisation de construire sont remplies.

E. 3

a) La révocation est un acte administratif qui en abroge ou en modifie un autre au détriment de l'administré. Par définition, la révocation porte atteinte aux intérêts de l'administré en le privant d'un avantage qui résultait de l'acte révoqué. La révocation est en principe prononcée par l'auteur de l'acte ou l'autorité de surveillance. L'acte est révoqué lorsqu'il est en contradiction soit avec l'état de fait ou de droit existant lors de son adoption, soit avec l'état de fait et de droit qui s'est créé postérieurement. Pour savoir si un acte administratif peut être révoqué, il convient de procéder à une pesée des intérêts. Il y a lieu de mettre en

balance d'une part, l'intérêt visant à modifier la décision pour la rendre conforme au droit (respect de la légalité), et d'autre part, l'intérêt à la sécurité des relations juridiques (sécurité du droit) visant à protéger l'administré dans la confiance qu'il a placée dans le maintien de la décision en cause (Pierre Moor, Etienne Poltier Droit administratif vol II 2.4.3.3 p. 387 ss; André Grisel , Traité de droit administratif, volume I p. 431; voir aussi ATF 1C_397/2010 du 20 décembre 2010 consid. 5.1). Lorsque la loi ne règle pas la question de la révocation d'une décision, le principe de la sécurité du droit doit l'emporter dans les trois hypothèses suivantes: 1) la décision en cause a créé un droit subjectif au profit de l'administré; 2) l'administré a déjà fait usage d'une autorisation qui lui a été délivrée; 3) lorsque la décision est intervenue au terme d'une procédure au cours de laquelle les divers intérêts en présence ont fait l'objet d'un examen approfondi (ATF 127 II 306 consid. 7a p. 313/314; ATF 121 II 273 consid. 1a/aa p. 276; ATF 119 Ia 305 consid. 4c p. 310). Cette règle n'est cependant pas absolue et la révocation peut intervenir même dans une des trois hypothèses précitées lorsqu'elle est commandée par un intérêt public particulièrement important, ou encore en cas de survenance de faits nouveaux ou de nouvelles découvertes scientifiques comme en cas de changement de législation ou lorsqu'il existe des motifs de révision. Dans certains cas, la révocation pourra intervenir seulement contre une juste indemnité. Mais les exigences de la sécurité du droit peuvent aussi être prioritaires lorsque aucune de ces trois hypothèses n'est réalisée (arrêts 1C_355/2010 du 19 novembre 2010 consid. 5.1 et 2A.737/2004 du 30 mars 2005 consid. 3.4 in Pra 2006 n° 26 p. 184). Dans tous les cas, l'administré doit être de bonne foi. Celui qui a agi dolosivement ou violé ses obligations en induisant l'administration en erreur au moment de demander l'autorisation litigieuse ne saurait en principe s'opposer à la révocation, à moins que cette mesure ne soit contraire au principe de la proportionnalité (ATF 93 I 390 consid. 2 p. 394/395). b) En l'espèce, il apparaît que la décision de la municipalité délivrant le permis de construire ne crée aucun droit subjectif en faveur des recourants. De plus, elle n'est pas intervenue au terme d'une procédure au cours de laquelle les divers intérêts en présence ont fait l'objet d'un examen approfondi. En effet, en raison de l'absence d'enquête publique, le propriétaire du terrain n'a pu ni consulter le dossier du projet ni donner son avis ou son accord aux travaux envisagés. Il doit par ailleurs être relevé que le formulaire de demande de permis de construire utilisé par la municipalité ne correspond pas au questionnaire général tel qu'il est requis par l'art. 69 al. 1 ch. 6 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi sur les constructions et l'aménagement du territoire (RLATC; RSV 700.11.1), lequel permet de distinguer le constructeur du propriétaire concerné, ce qui aurait permis à la municipalité de constater que le constructeur n'était pas le propriétaire du bien-fonds concerné par les travaux. En utilisant son propre formulaire de demande de permis, clairement non-conforme à l'art. 69 al. 1 ch.

E. 6

RLATC, la municipalité favorise ce type de méprise et les litiges qui en résultent. En ce qui concerne les conditions requises pour la révocation d'un acte administratif, il est vrai que le recourant a fait usage de l'autorisation qui lui a été délivrée, mais de l'avis même de la municipalité, les travaux réalisés visant à la fermeture complète de l'espace occupé par l'ancien étendage dépassaient largement ce qu'elle a autorisé en délivrant le permis de construire du 26 novembre 2013. Après l'inspection locale et la vision des photographies de l'appentis tel qu'il a été conçu et réalisé par les précédents propriétaires, le tribunal constate en effet que les travaux ne peuvent en aucun cas être assimilés à une réfection d'une cabane existante, mais correspondent à une démolition de l'appentis et à la réalisation d'une

nouvelle construction totalement fermée, partiellement isolée, supportée par un sol en gravillon modifié et surélevé, agrandie en outre en englobant la surface du passage donnant accès au chalet. Il ne s'agit donc même pas d'une reconstruction mais d'une construction nouvelle dans sa forme, son apparence, sa structure et sa fonction. c) Cela étant précisé, il se pose encore la question de savoir si un intérêt public ou privé prépondérant commanderait de toute manière la révocation du permis de construire. Les recourants soutiennent qu'aucun intérêt public ni privé ne justifie la révocation du permis de construire en soutenant que les propriétaires de la parcelle n°99 auraient autorisé les travaux avant de se rétracter. Ils invoquent à cet égard la lettre que les propriétaires de la parcelle n°99 ont adressée le 9 mai 2014 à la municipalité en indiquant qu'ils auraient pu accepter la rénovation du local tel qu'il existait à l'exclusion d'un agrandissement. Or, les recourants estiment que la construction actuelle serait de la même dimension que celle existante avant les travaux litigieux, que les travaux ont été exécutés avec l'accord de la municipalité et qu'il s'agit de travaux de réfection nécessités par le mauvais état de la construction existante. Ils relèvent aussi qu'avant les travaux, le cabanon était déjà fermé et ses façades composées de matériaux hétéroclites, donnant une image de vétusté et d'abandon. Les recourants soutiennent qu'après les travaux de réfection, le local aurait gagné en esthétique et en sûreté pour les personnes et pour le bâtiment auquel il est adossé. A leur avis, les travaux n'occasionneraient aucun inconvénient pour les propriétaires de la parcelle n°99. Les recourants relèvent que les propriétaires de la parcelle n°99 se sont plaints dans un courrier du 22 juillet 2014, adressé à la municipalité, que les recourants n'avaient pas pris toutes les mesures nécessaires pour se conformer au permis de construire, ce qui tendrait à démontrer qu'ils étaient d'accord avec des travaux de réfection conformes au permis de construire. Ils relèvent aussi que c'est en janvier 2014, soit après l'octroi du permis de construire et après la réalisation des travaux, qu'ils avaient établi un projet de convention par lequel ils manifestaient leur accord avec les travaux entrepris par les recourants. aa) Le tribunal constate en premier lieu qu'il existe un intérêt public et privé prépondérant lié à la sécurité des relations juridiques, qui tend à ce que le permis de construire délivré le 26 novembre 2013 soit révoqué, dès lors que les propriétaires du fonds concerné n'ont jamais donné son accord à la réalisation de tels travaux. Cet intérêt est un intérêt qui relève même de l'ordre public, de la moralité et la sécurité dans les affaires, tendant à ce qu'un tiers ne s'approprie pas de manière illicite le fonds d'un propriétaire pour y réaliser des travaux dans son propre intérêt, en induisant en erreur l'autorité communale sur le titulaire du droit de propriété. Les recourants tentent d'interpréter en leur faveur la volonté des propriétaires de la parcelle n°99 en sollicitant les textes de leurs correspondances adressées à la municipalité. Etienne Dulex et sa sœur Sylvie Dulex-Putallaz ont pourtant manifesté à plusieurs reprises leur refus quant aux travaux réalisés par les recourants. Le 21 février 2014, ils ont indiqué n'avoir pas été informés de ces travaux et que leur accord n'avait pas été sollicité pour la réalisation de ces travaux. En date du 9 mai 2014, ils ont indiqué que s'ils avaient été consultés avant la délivrance du permis ils n'auraient en aucun cas accepté l'agrandissement massif qui a été effectué ni la fermeture complète et l'isolation du local, ni le changement d'affectation. Ils ont indiqué par contre qu'ils auraient pu accepter la rénovation des étendages, tels qu'ils existaient avec une fermeture en grillage sur le côté. Cela ne signifie aucunement que les propriétaires étaient d'accord avec la démolition de l'appentis et la reconstruction d'une nouvelle dépendance, en liaison directe avec le chalet de la parcelle n°102. La municipalité est intervenue auprès des recourants le 22 mai 2014 pour signaler que les travaux qui avaient été entrepris dépassaient les limites du permis de

construire délivré. Le 22 juillet 2014, Etienne Dulex et Sylvie Dulex-Putallaz demandaient expressément la démolition et l'évacuation du cabanon construit sans autorisation. En date du 2 septembre 2014, ils ont confirmé à l'autorité communale leur demande de démolition et d'évacuation de la construction édifiée par les recourants sur la parcelle n°99. Il est donc vain d'interpréter les correspondances des propriétaires de la parcelle n°99 comme acceptant les travaux effectivement réalisés en mépris du droit de propriété d'Etienne Dulex et de Sylvie Dulex-Putallaz sur la parcelle n°99. Le refus de ces travaux résulte expressément des correspondances mêmes dont les recourants se prévalent. Il est vrai que les recourants ont produit un projet de convention régissant la construction et l'utilisation de l'étendage et dépôt sur la parcelle n°99 à l'intention des recourants, et que cette convention a été signée le 11 janvier 2014 par Sylvie Dulex-Putallaz. Toutefois, ce projet de convention n'est pas signé par Etienne Dulex et surtout, il n'a pas non plus été signé par les recourants, très vraisemblablement pour le motif qu'ils n'en acceptaient pas les conditions. A cet égard, le projet de convention précisait que l'ancien étendage pouvait servir uniquement à entreposer du matériel non polluant, ne dégagant pas d'odeurs et ne présentant pas de dangers (incendie, explosion, etc.). Des exigences étaient posées aussi en ce qui concerne le bruit lié à l'utilisation du local, qui ne pouvait servir d'atelier dans lequel seraient utilisées régulièrement des machines électriques, ni devenir une pièce habitable du bâtiment « Le Chasseur ». La convention prévoyait en outre que les propriétaires de la parcelle n°99 se réservaient le droit d'accéder au local/dépôt afin de vérifier la nature des objets entreposés. Force est de constater que les recourants n'ont jamais ratifié cette convention à l'époque où elle leur a été transmise, ni même pendant la procédure de recours et qu'ils en refusent aujourd'hui encore les termes. Lors de l'inspection locale, les propriétaires de la parcelle n°99 ont expliqué que dans un premier temps, ils ont cherché à discuter avec les recourants et qu'ils avaient soumis à ces derniers le projet de convention qu'ils leur ont laissé pour qu'ils puissent le traduire. Ce projet avait été pensé pour rester dans l'idée originelle de la convention de 1980 avec une mise à disposition des recourants de la surface en cause sans loyer. Dans le cadre de ces discussions, Madame Sylvie Dulex-Putallaz avait pu procéder à une visite du local lors d'un rendez-vous. Finalement, les recourants n'ont pas été d'accord avec le projet de convention et les parties ne se sont pas entendues. Actuellement, les propriétaires de la parcelle n°99 ne maintiennent plus les termes du projet de convention. On ne saurait donc déduire de ces différentes pièces que les propriétaires de la parcelle n°99 ont donné leur accord à la construction d'un cabanon en lieu et place de l'appentis de l'étendage, fermé par un grillage. En définitive, le tribunal ne peut retenir les objections des recourants et doit constater que toutes les conditions requises pour la révocation d'un acte administratif sont remplies. Ainsi, les travaux réalisés par les recourants ne sont plus fondés sur un permis de construire valable et ils ont perdu toute validité juridique; ils doivent être considérés comme illicites en raison du défaut de l'accord des propriétaires du fonds sur lequel ils ont été réalisés. 4. a) Les recourants soutiennent que l'ordre de démolition serait contraire au droit. Ils contestent l'argument de la municipalité selon lequel le cabanon aurait été construit illégalement puisque les travaux ont été entrepris sur la base du permis de construire du 26 novembre 2013 et ont consisté en une réfection d'une partie de la construction existante. Ils estiment aussi que la démolition de la construction va bien au-delà du rétablissement de la situation antérieure aux travaux entrepris sur la base du permis de construire litigieux. A leur avis, l'autorité administrative ne serait pas compétente pour exiger la démolition d'une construction érigée en toute légalité sur le fonds voisin il y a plus de 40 ans avec l'accord des propriétaires concernés. Ils soutiennent qu'il

appartiendrait au propriétaire de la parcelle n°99 d'agir par les voies de droit privées auprès d'un juge civil pour obtenir la démolition de la construction. Ils soutiennent aussi que l'ordre de démolition serait contraire au principe de la bonne foi puisque les recourants ont entrepris les travaux litigieux et engagé les frais sur la base de l'autorisation de la municipalité. Ils estiment aussi que l'ordre de démolition serait contraire au principe de proportionnalité, dès lors qu'aucun intérêt public ni privé ne serait lésé. Ils relèvent que les propriétaires de la parcelle n°99 ne seraient nullement gênés par les travaux entrepris, ceux-ci ayant permis de rendre la construction existante plus esthétique et plus sûre. Selon les recourants, l'ordre de démolition serait d'autant plus disproportionné qu'ils ont engagé des frais et exécuté les travaux sur la base d'un permis de construire délivré par l'autorité municipale compétente. b) Selon l'art. 105 LATC, la municipalité, ou à son défaut le Département des infrastructures, 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 et réglementaires. La question de la validité d'un ordre de remise en état doit être examinée en application des principes de droit public, dont celui de la proportionnalité et celui de la bonne foi, la proportionnalité de la mesure devant être examinée même si la condition de la bonne foi n'est pas remplie; la bonne foi du propriétaire est alors un élément à prendre en considération dans le cadre de la pesée des intérêts que l'autorité doit effectuer (ATF 104 Ib 74 ss et 108 Ia 216 ss). Le constructeur peut ainsi se voir dispensé de démolir un ouvrage lorsque la violation est de peu d'importance ou lorsque le constructeur a pu croire de bonne foi qu'il était autorisé à édifier l'ouvrage et que le maintien d'une situation illégale ne se heurte pas à des intérêts publics prépondérants (ATF 111 Ib 213 consid. 6 p. 221; TA AC.2003/0212 du 26 avril 2004). Mais celui qui place l'autorité devant le fait accompli doit s'attendre à ce qu'elle tente de rétablir une situation en conformité avec le droit en dépit des inconvénients qui en résultent pour le constructeur : l'autorité peut en effet, dans l'application du principe de proportionnalité, faire prévaloir des motifs fondamentaux, tels que l'égalité de traitement et le respect de la légalité dans l'application du droit de la construction (ATF 108 Ia 218 consid. 4b). L'autorité doit cependant examiner d'office quel est le moyen le plus approprié pour atteindre le but recherché sans porter excessivement atteinte aux droits du constructeur. Elle peut offrir à celui-ci la possibilité de faire des propositions sur la manière de remédier aux violations de la réglementation existante. Et même si ces propositions sont inadéquates, l'autorité reste tenue de rechercher, parmi les mesures d'exécution envisageables, celles qui lèsent le moins les intéressés; elle examinera par exemple, au moment d'exécuter sa décision, si le but recherché peut être atteint par une solution moins rigoureuse (ATF 108 Ib 219 consid. 4d). Le coût des travaux de remise en état est également un élément important à prendre en considération dans le cadre de la pesée des intérêts en présence et il doit alors être comparé avec l'intérêt public visé par le rétablissement de la situation réglementaire (TA AC.2003/0212 du 26 avril 2004 ; TA AC.2000/0113 du 27 janvier 2004 ; TA AC.2001/0166 du 10 juin 2002). c) En l'espèce, l'ouvrage existant avant travaux présentait la même configuration et la même structure que la partie nord de l'appentis utilisée par la précédente propriétaire de la parcelle n°99 comme étendage, puis par les locataires comme réduit à outils et meubles de jardin. Le fait que cette surface couverte d'un avant-toit, fermée uniquement par un grillage, ait été utilisée comme dépôt pour du matériel de construction par l'ancien propriétaire du chalet « Le Chasseur » ne modifiait pas sa structure et ses caractéristiques. Contrairement à ce qu'ils ont indiqué dans la demande de permis de construire, les recourants n'ont pas procédé à une

« réfection de la cabane existante », mais ils ont démonté l'ensemble de l'appentis existant avec sa structure et le grillage, pour reconstruire une annexe complètement fermée, attenante aux habitations du chalet de la parcelle n°102, en changeant à la fois la nature de l'ouvrage, sa structure, son apparence extérieure et les matériaux utilisés pour sa construction. Comme déjà indiqué ci-dessus, il ne s'agit pas d'une réfection ou d'une reconstruction de l'appentis existant, mais bien de son démontage et de son remplacement par une construction nouvelle avec une autre structure, une autre forme, d'autres matériaux et une autre utilisation. La municipalité n'a pas autorisé de tels travaux par le permis de construire du 26 novembre 2013. Ainsi, aucune assurance n'a été donnée aux recourants en vue de réaliser de tels travaux, qui dépassent largement le cadre de ce qu'ils avaient eux-mêmes demandé à la municipalité. Au surplus, il ressort de l'instruction du recours, que les recourants avaient déjà engagé des discussions avec les propriétaires de la parcelle n°99 avant de déposer leur demande. Ils pouvaient difficilement ignorer que les travaux seraient réalisés sur le fonds d'un tiers, mention qui aurait dû impérativement être indiquée dans leur demande de permis de construire, s'agissant d'un élément d'information essentiel, ce qu'ils n'ont pas précisé dans leur demande de permis de construire. d) En ce qui concerne le principe de proportionnalité, le rétablissement de la situation réglementaire, impose de démonter le cabanon, d'enlever le dallage et de rétablir le niveau du terrain naturel, le cas échéant de reconstruire un appentis comparable, dans sa structure et les matériaux utilisés, à celui qui existait avant travaux, selon ce que les propriétaires de la parcelle n°99 souhaitent. Il est vrai que la municipalité n'a demandé que le démontage du cabanon dans sa décision du 2 octobre 2014, et les recourants peuvent donc se limiter à enlever le cabanon, avec tous les soubassements réalisés, pour rétablir le sol dans la même configuration qui existait avant les travaux. Le coût de tels travaux reste relativement modeste compte tenu du fait que le prix de l'ouvrage indiqué dans la demande de permis de construire est de l'ordre de 5'000 fr. et n'apparaît pas disproportionné. Par ailleurs, la violation du droit n'est pas de minime importance, puisque l'ouvrage a été réalisé sur la propriété de tiers sans leur accord, et on a vu que l'intérêt public à l'exécution de la mesure est important puisqu'il relève de l'ordre public concentrant notamment la bonne foi en affaires. De plus, le contrat de vente précise expressément que seul le plan cadastral fait foi en ce qui concerne les limites de l'immeuble vendu, de sorte que les recourants ne pouvaient prétendre avoir été trompés lors de l'acquisition du bien-fonds sur le propriété de l'appentis utilisé précédemment comme étendage puis comme dépôt par le précédent propriétaire. Les discussions intervenues directement après l'achat du bien-fonds entre les propriétaires de la parcelle n°99 et les recourants démontrent qu'ils étaient au clair sur le statut du sol concernant cette surface et qu'ils n'ont pas cherché à éviter tout malentendu sur la titularité du droit de propriété lorsqu'ils ont présenté leur demande de permis de construire, en s'abstenant de produire par ailleurs le plan de situation qui est requis pour de tels travaux en application de l'art. 69 al. 1 ch. 1 LATC. 5. En définitive, il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision attaquée maintenue. La municipalité devra encore fixer aux recourants un nouveau délai d'exécution de l'ordre de remise en état. Il appartient encore au tribunal de statuer sur le sort des frais et dépens conformément aux art. 91 et 99 LPA-VD. A cet égard, dès lors que les conclusions des recourants ont été rejetées, il y a lieu de mettre à leur charge les frais de justice en application de l'art. 49 al. 1 LPA-VD. Par ailleurs, la municipalité ainsi que les propriétaires de la parcelle n°99, qui obtiennent gain de cause avec l'aide d'un avocat, ont droit aux dépens qu'ils ont requis (art. 55 al. 1 LPA-VD). Toutefois, comme la municipalité a délivré le permis de construire sans aucune vérification

concernant le statut du sol et a contribué ainsi au litige survenu entre les propriétaires voisins, le montant des dépens sera réduit en application de l'art. 56 al. 1 LPA-VD.

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