

# **VS\_GERICHTE A1 24 48 vom 28. Januar 2025**

VS Kantonsgericht, 2025-01-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs\\_gerichte\\_A1\\_24\\_48](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1_24_48)

FR: VS\_GERICHTE A1 24 48 du 28 janvier 2025

IT: VS\_GERICHTE A1 24 48 del 28 gennaio 2025

## **Regeste**

A1 24 48 / A1 24 49 ARRET DU 28 JANVIER 2025 Tribunal cantonal du Valais Cour de droit public Composition : Christophe Joris, président ; Jean-Bernard Fournier et Dr Thierry Schnyder, juges ; Ferdinand Vanay, greffier ; en les causes W \_\_\_\_\_, recourante, représentée par Maître Gaspard Couchepin, avocat à Martigny, et X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_, recourants, représentés par Maître Gaspard Couchepin, avocat à Martigny, contre CONSEIL D'ETAT DU CANTON DU VALAIS, autorité attaquée, et COMMUNE DE Z \_\_\_\_\_, autre autorité, représentée par Maître Léonard Bruchez, avocat à Sion. (police des constructions ; refus de régularisation et ordre de remise en état) recours de droit administratif contre les décisions du 31 janvier 2024

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Selon l'art. 11b al. 1 LPJA, l'autorité peut, d'office ou sur requête, joindre en une même procédure des affaires qui se rapportent à une situation de fait identique ou à une cause juridique commune. En l'occurrence, les décisions du Conseil d'Etat, qui confirment deux prononcés communaux refusant une autorisation de construire a posteriori et ordonnant une remise en état des lieux, sont quasiment identiques. Elles portent sur le même état de fait relatif à la parcelle no xxx1 et tranchent les mêmes questions juridiques. Les mémoires de recours et les écritures subséquentes sont d'ailleurs, eux aussi, pratiquement identiques. Il se justifie dès lors d'accéder à la requête de jonction de causes formulée par l'autorité communale dans ses réponses, à laquelle les recourants ne se sont d'ailleurs pas opposés.

### **E. 1.2**

En tant que destinataires des décisions du Conseil d'Etat, tant W \_\_\_\_\_ que X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ sont particulièrement touchés par ces décisions qui rejettent leurs recours administratifs et confirment la légalité des décisions communales rendues à leur égard. En principe, ils disposent ainsi d'un intérêt digne de protection à obtenir un contrôle juridictionnel de ces prononcés cantonaux, de sorte que leur qualité pour recourir est admise (art. 80 al. 1 let. a et 44 al. 1 LPJA). La question de savoir si W \_\_\_\_\_, qui n'est plus propriétaire du no xxx1 depuis le

### **E. 1.3**

Les mémoires de recours remplissent les autres conditions de forme (art. 72, 78 al. 1 let. a, 80 al. 1 let. b-c, 46 et 48 LPJA), de sorte qu'ils sont recevables.

### **E. 1.4**

Selon l'autorité communale, les répliques et écritures postérieures déposées par les recourants sont irrecevables, dans la mesure où y sont formulées de nouvelles

- 11 - conclusions et où y sont énoncés de nouveaux motifs sans lien avec les arguments figurant dans la réponse au recours. Dite autorité se réfère à cet égard à la jurisprudence fédérale qui exclut, dans le cadre d'une réplique, les conclusions et les griefs que le recourant aurait pu formuler avant l'expiration du délai de recours (cf. notamment ATF 135 I 19 consid. 2.2).

#### **E. 1.4.1**

Il est exact qu'en principe, le droit de répliquer a pour but de permettre au recourant de se déterminer sur les arguments que lui a opposés la partie adverse dans sa réponse et non de compléter le mémoire de recours ou d'en pallier les lacunes. Formellement, le contenu de la réplique est toutefois entièrement limité par les lois de procédure applicable (cf. JEANNERAT/MAHON, *Le droit de répliquer en droit public et en procédure administrative en général* in Bohnet [éd.], *Le droit de réplique*, 2013, no 62 p. 69). Or, la LPJA ne prévoit pas de règle topique applicable devant la juridiction cantonale de droit administratif. L'art. 23 al. 2 LPJA astreint néanmoins l'autorité à prendre en considération toutes les allégations qu'une partie a avancées en temps utile et les allégations tardives qui paraissent décisives. Cette disposition est applicable à la procédure de recours devant la juridiction de céans (art. 80 al. 1 let. d et 56 LPJA). Sous réserve d'un comportement manifestement dilatoire de la partie recourante, assimilable à un abus de droit, la procédure devant la Cour de céans est donc soumise en la matière à un régime plus souple que celui qui prévaut devant le Tribunal fédéral (cf. à ce sujet, JEANNERAT/MAHON, *op. cit.*, no 63 p. 70), que l'autorité communale invoque dès lors en vain. En conséquence, la Cour tiendra compte des faits et arguments nouveaux invoqués par les recourants dans leurs répliques, pour autant qu'ils paraissent décisifs, rien n'indiquant par ailleurs que les intéressés aient adopté ce faisant un comportement constitutif d'un abus de droit manifeste.

#### **E. 1.4.2**

En revanche, dans le cas particulier, il est douteux que les recourants puissent modifier leurs conclusions au stade de leurs répliques. En effet, aucune disposition de la LPJA ne permet à la Cour de prendre en considération les conclusions formulées tardivement, soit celles qui auraient pu être énoncées dans le mémoire de recours. Or, les recourants n'expliquent pas ce qui les auraient empêchés de conclure principalement, dans leurs mémoires, à l'annulation (plutôt qu'à la réforme) des décisions du Conseil d'Etat. Bien que cette question n'a en l'occurrence guère de portée pratique, il convient donc de s'en tenir, formellement, aux conclusions énoncées au stade des recours, celles énoncées dans les répliques étant irrecevables car tardives.

- 12 - 2. L'affaire concerne deux décisions du Conseil d'Etat qui confirment la légalité de deux prononcés par lesquels le Conseil communal de Z \_\_\_\_\_ a refusé la demande d'autorisation de construire a posteriori déposée par X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ et a ordonné la remise en état des lieux. Après l'examen des offres de preuve présentées par les recourants (cf. infra, consid. 3), la Cour traitera du grief invoquant l'existence de droits acquis autorisant la régularisation des travaux litigieux (cf. infra, consid. 4) et des critiques visant l'ordre de remise en état des lieux, à savoir la violation des principes de la bonne foi (cf. infra, consid. 5) et de la proportionnalité (cf. infra, consid. 6). Enfin, le grief invoquant une violation du droit d'être entendu sera examiné (cf. infra, consid. 7). 3. 3.1 La jurisprudence a déduit de l'art. 29 al. 2 Cst. le droit des parties d'être informées et de s'exprimer sur les éléments pertinents du litige avant qu'une décision touchant leur situation

juridique soit prise, d'obtenir l'administration des preuves pertinentes et valablement offertes, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 148 II 73 consid. 7.3.1 et les réf. cit.). La prise en considération de moyens de preuve suppose que ceux-ci apparaissent utiles à l'établissement des faits pertinents. L'autorité de décision peut donc se livrer à une appréciation anticipée de l'utilité du moyen de preuve offert et renoncer à l'administrer lorsque le fait dont les parties veulent établir la réalité n'est pas important pour la solution du cas, lorsque sa preuve résulte déjà de constatations versées au dossier ou lorsqu'elle arrive la conclusion que ces preuves ne sont pas décisives pour la solution du litige, voire qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 147 IV 534 consid. 2.5.1 et les réf. cit.). 3.2 A titre de moyen de preuve, les recourants proposent tout d'abord l'interrogatoire de X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_. Dès lors que ceux-ci ont pu faire valoir par écrit tous les faits et arguments qu'ils jugeaient pertinents, la Cour ne voit pas ce que l'administration de ce moyen permettrait d'obtenir de plus. Elle rappelle, à toutes fins utiles, que le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. ne comprend pas le droit absolu d'être entendu oralement (ATF 140 I 68 consid. 9.6.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C\_40/2022 du 15 juillet 2022 consid. 3.2 ; ACDP A1 23 179 du 28 août 2024 consid. 3.2). Dans ces conditions, ce moyen ne sera pas administré. Au stade de leurs répliques, les recourants requièrent l'édition par l'autorité communale du dossier concernant le réaménagement et la réfection du chemin de E \_\_\_\_\_ ainsi

- 13 - que du dossier d'autorisation de construire xx-xx relatif à une demande d'autorisation de construire que X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ avait déposée, le 17 octobre 2013. Comme nous le verrons ci-après (cf. infra, consid. 4 et 5), les faits que ces moyens de preuve tendent à établir ne sont pas déterminants, de sorte que l'administration de ceux-ci est superflue.

#### **E. 4**

mai 2011). On observera à cet égard que la garantie de la situation acquise que prévoit l'art. 41c al. 2 OEaux est, comme celle de l'art. 5 al. 1 LC, soumise à la condition que les installations (ou les constructions) sises dans l'ERE « ont été mises en place légalement » (« rechtmässig erstellt wurden »).

##### **E. 4.1**

Les recourants se prévalent, en premier lieu, de leurs droits acquis, droits dont le Conseil d'Etat a nié l'existence dès lors que les travaux litigieux n'avaient pas été légalement autorisés (cf. décisions attaquées p. 3). Selon les intéressés, les travaux en cause peuvent, comme le reste du chalet, être mis au bénéfice des droits acquis puisqu'il « serait excessif et disproportionné du point de vue financier de requérir l'adaptation systématique des bâtiments existants aux exigences légales postérieures à leur construction ». En outre, le non-respect de cette garantie irait in casu à l'encontre de l'art. 36 Cst., dès lors qu'aucun intérêt public prépondérant ne justifierait une telle atteinte à leurs droits acquis et que celle-ci serait disproportionnée (cf. mémoires de recours p. 12).

##### **E. 4.2**

Comme les recourants le relèvent, la garantie de la situation acquise se fonde en particulier sur la garantie de la propriété (art. 26 Cst.) et sur le principe de la confiance (art. 9 Cst. ; cf. ZUFFEREY, Droit public de la construction, 2024, no 898, p. 470 ; ZAUGG/LUDWIG, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, vol. I, 5e éd. 2020, no 1 ad art. 3, p. 81). Les intéressés font en outre correctement référence à l'art. 36 Cst. qui permet,

sous conditions, de restreindre la protection des droits acquis (ZAUGG/LUDWIG, loc. cit.). Le droit cantonal traite des droits acquis dans le domaine des constructions à l'art. 5 LC. Cette disposition prévoit notamment que les constructions et installations existantes réalisées conformément au droit antérieur mais devenues contraires aux plans ou aux prescriptions en vigueur peuvent être entretenues, transformées, agrandies, reconstruites ou changées d'affectation (al. 1). Elle précise aussi que la protection du patrimoine bâti et les autres intérêts privés et publics doivent être dûment pris en compte dans le cadre d'une pesée des intérêts (al. 2) et que la garantie de la situation acquise hors de la zone à bâtir est régie par le droit fédéral (al. 3). Entré en vigueur le 1er janvier 2018, l'art. 5 LC a repris en substance la formulation de l'art. 3 aLC. Toutefois, la condition figurant à l'art. 3 aLC qui prévoyait que l'ensemble des modifications autorisées ne devait pas entraîner une aggravation de la non-

- 14 - conformité au droit de la construction existante a aujourd'hui disparu du texte légal. Néanmoins, en se fondant sur les travaux préparatoires, la jurisprudence a retenu que, si l'art. 5 LC se voulait plus permissif que l'art. 3 aLC, il ne constituait pas pour autant un blanc-seing permettant aux autorités d'approuver sans réserve les modifications opérées à des constructions bénéficiant de droits acquis, puisque l'art. 5 al. 2 LC réservait explicitement la protection d'éventuels intérêts privés et publics (cf. ACDP A1 23 69 du 24 janvier 2024 consid. 5.1.1). Par ailleurs, nonobstant la formulation de l'art. 5 al. 1 LC, les droits acquis ne permettent pas de modifier un bâtiment ou un aménagement sans égard pour son aspect ou ses proportions actuels. En particulier, celui qui procède à des modifications d'une ampleur équivalente à une nouvelle construction ne peut pas invoquer ses droits acquis, mais est tenu de se conformer au nouveau droit (cf. idem et la réf. cit. in fine).

#### **E. 4.3**

Le droit valaisan table, à l'instar de l'art. 3 de la loi bernoise sur les constructions (LC-BE), sur la régularité formelle de l'ouvrage existant. Le Message accompagnant la révision totale de la loi sur les constructions du 19 mai 1924 (cf. BSGC, novembre 1995, p. 658) se réfère expressément, « pour ce qui concerne la question de la garantie de la situation acquise », à la doctrine (et à la jurisprudence) du droit bernois. Ce renvoi de principe demeure d'actualité puisque la LC est dans son ensemble similaire à l'aLC s'agissant de cette question (cf. ACDP A1 23 69 précité consid. 5.1.2). Ainsi, conformément à la doctrine et à la jurisprudence relatives à l'art. 3 LC-BE, la garantie des droits acquis protège toute construction ou installation qui a été autorisée sur la base du droit antérieur ou qui était exemptée d'autorisation ; elle ne s'applique donc qu'aux ouvrages construits légalement sur le plan formel (ZAUGG/LUDWIG, op. cit., no 2 ad art. 3, p. 82 et les arrêts cités ; dans le même sens, cf. ZUFFEREY, op. cit., no 899, p. 470), à savoir ceux qui reposent sur une autorisation de construire (peu importe que celle-ci ait été délivrée en violation du droit matériel applicable à l'époque ; cf. ZAUGG/LUDWIG, loc. cit. ; ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, nos 978 ss). Il s'ensuit que le propriétaire d'un ouvrage érigé sans autorisation de construire ne peut pas exciper de l'existence de droits acquis (cf. p. ex. ACDP A1 24 51 du 9 décembre 2024 consid. 4).

#### **E. 4.4**

En l'espèce, il est constant que les travaux litigieux réalisés en 2013 ne correspondent pas à ceux qu'autorisait le permis du 28 décembre 2012. Dès lors qu'aucune autre autorisation de construire ne figure au dossier, il faut en conclure que ces travaux sont formellement illégaux et qu'en conséquence, les intéressés se

- 15 - prévalent en vain de la garantie de la situation acquise pour contester les décisions du Conseil d'Etat qui confirment celles de l'autorité communale. Les recourants invoquent néanmoins plusieurs motifs qui commanderaient, selon eux, d'admettre l'existence de droits acquis.

#### **E. 4.4.1**

Tout d'abord, ils rappellent que la délimitation de l'ERE du torrent de F \_\_\_\_\_ est entrée en vigueur en 2018, soit après la réalisation des travaux litigieux. Cet argument ne convainc pas, car il ne change fondamentalement rien au constat posé au considérant précédent : les travaux étaient formellement illégaux déjà avant l'entrée en vigueur de l'ERE. Au demeurant, contrairement à ce que semblent penser les intéressés, l'entrée en vigueur de l'ERE n'est pas décisive, puisque les prescriptions restreignant les possibilités de bâtir dans l'ERE (art. 41c al. 1 et 2 OEaux) s'appliquaient déjà lors de la réalisation des travaux litigieux en 2013, sur une bande de terrain large de plus de 8 m depuis la berge du cours d'eau et cela même en l'absence d'ERE fixé de manière contraignante (cf. al. 2 des dispositions transitoires de la modification de l'OEaux du

#### **E. 4.4.2**

Afin de pallier l'absence d'autorisation de construire formelle, les recourants évoquent ensuite, dans leurs mémoires, une autorisation « tacite » du Conseil communal, qui avait eu connaissance des travaux réalisés sans droit et qui avait pourtant renoncé à exiger une remise en état des lieux. Dans leurs répliques, ils précisent qu'en réalité, les travaux d'agrandissement en sous-sol ont été réalisés sur la base de plans datés d'octobre 2012 et établis par l'architecte de X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_. Selon eux, ces plans résultaient de pourparlers engagés entre les susnommés et l'autorité communale, en lien avec le projet de réaménagement et de réfection du chemin de E \_\_\_\_\_, auquel les intéressés avaient fait opposition. Un accord aurait été trouvé à ce propos à la mi-septembre 2013, au terme duquel les travaux allaient pouvoir être réalisés conformément aux plans datés d'octobre 2012, de sorte que X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ avait déposé, le 17 octobre 2013, une nouvelle demande d'autorisation de construire (no xx-xx). Il reste que les plans en question n'ont jamais été formellement approuvés et que la demande d'autorisation de construire no xx-xx n'a pas abouti à la délivrance d'une

- 16 - nouvelle autorisation de construire. Une autorisation « tacite », telle qu'évoquée par les recourants, ne correspond à l'évidence pas à une décision au sens de l'art. 50 LC. Partant, il demeure que, formellement, les travaux litigieux n'ont jamais été légalement autorisés. Ainsi, même dans l'hypothèse où les faits allégués par les recourants correspondraient à la réalité – ce que l'autorité communale conteste au demeurant dans ses dupliques – cela ne leur permettrait pas de bénéficier de la garantie de la situation acquise.

#### **E. 4.4.3**

Dans leurs observations du 7 juin 2024, les recourants ajoutent que l'ancienne administration communale avait mis en place une pratique tendant à autoriser des projets de construction sans rendre de décision formelle, afin d'en faire bénéficier certaines personnes.

Selon eux, le cas d'espèce en était une illustration puisque, dans une lettre du 20 septembre 2013 adressé à l'architecte de X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_, le service technique communal indiquait que la demande de modification du projet autorisé le 28 décembre 2012 avait été analysée par le Conseil communal, qu'elle était préavisée favorablement moyennant le respect d'une condition et que, « dès réception d'un dossier complet, le projet sera autorisé, en plans modifiés, sans mise à l'enquête publique ». A l'examen de cette lettre produite en copie, la Cour constate qu'elle ne constitue manifestement pas une autorisation de construire formelle. Ce document émane en effet du service communal des constructions, qui n'est pas habilité à rendre ce type de décision (art. 2 al. 1 LC). D'ailleurs, il y est explicitement précisé que « dès réception d'un dossier complet, le projet sera autorisé », ce qui laisse entendre aux destinataires qu'ils recevront ultérieurement une communication du Conseil communal. Cela n'a cependant pas été le cas, de sorte que les circonstances que les recourants allèguent dans leurs observations du 7 juin 2024 ne sont pas propres à justifier l'existence de droits acquis.

#### **E. 4.5**

Attendu ce qui précède, c'est à bon droit que l'autorité précédente a nié que les intéressés pouvaient bénéficier de la garantie de la situation acquise et qu'elle a ainsi confirmé la légalité du refus d'autorisation de construire a posteriori. Ce premier grief est rejeté dans la mesure où il est recevable.

#### **E. 5.1**

Ensuite, les recourants invoquent leur bonne foi pour s'opposer aux ordres de remise en état des lieux. Ils exposent que l'autorité communale connaissait l'irrégularité des travaux réalisés depuis 2013 et que, jusqu'en 2019, elle n'a pourtant entrepris aucune

- 17 - démarche pour exiger une régularisation. Ils soutiennent qu'ils pouvaient de bonne foi inférer du comportement de cette autorité qu'elle avait renoncé à requérir une remise en état des lieux.

#### **E. 5.2**

Aux termes de l'art. 57 LC, lorsqu'un projet est exécuté sans autorisation de construire l'autorité compétente fixe un délai convenable au perturbateur (par situation et/ou par comportement) pour se déterminer sur les travaux exécutés (al. 1). Si une régularisation n'est pas d'emblée exclue, l'autorité impartit un délai convenable pour déposer une demande d'autorisation de construire en vue de la régularisation des travaux effectués (al. 2 ab initio). Dans le cas contraire, l'autorité compétente rend une décision de remise en état des lieux conforme au droit. Cette décision doit indiquer la mesure exacte à prendre pour rétablir une situation conforme au droit, le délai d'exécution, la menace d'exécution d'office en cas de non-respect de la mesure ordonnée et les voies de recours (al. 3). Dix ans après le jour où l'état de fait contraire au droit était reconnaissable, la remise en état des lieux ne peut être exigée que si elle est commandée par des intérêts publics impératifs. La prescription absolue est de 20 ans dès l'achèvement des travaux (al. 4). Les autorités de police des constructions ordonnent la remise en état des lieux conforme au droit en cas d'exécution illicite des travaux ou lorsque des dispositions en matière de construction ou des conditions et charges ne sont pas respectées. Elles tiennent compte des principes de la proportionnalité et de la protection de la bonne foi (art. 46 al. 2 OC).

#### **E. 5.3**

Découlant directement de l'art. 5 al. 3 et de l'art. 9 Cst., le principe de la bonne foi vaut pour l'ensemble de l'activité étatique et protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration. Selon la jurisprudence, un renseignement ou une décision erronés de l'administration peuvent obliger celle-ci à consentir à un administré un avantage contraire à la réglementation en vigueur, à condition que l'autorité soit intervenue dans une situation concrète à l'égard de personnes déterminées, qu'elle ait agi ou soit censée avoir agi dans les limites de ses compétences et que l'administré n'ait pas pu se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement obtenu. Il faut encore que l'administré se soit fondé sur les assurances ou le comportement dont il se prévaut pour prendre des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice, que la réglementation n'ait pas changé depuis le moment où l'assurance a été donnée et que l'intérêt à l'application du droit n'apparaisse pas prépondérant (ATF 150 I 1 consid. 4.1 et les réf. cit. ; ACDP A1 23 183 du 2 septembre 2024 consid. 4.2.1).

- 18 -

#### **E. 5.4**

Dans ses décisions (p. 4), le Conseil d'Etat a estimé que ces conditions fixées par la jurisprudence n'étaient pas remplies en l'espèce. En particulier, il a relevé que rien ne permettait d'admettre que le Conseil communal avait promis à X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ qu'ils pouvaient construire des locaux enterrés tels qu'ils avaient été réalisés. De plus, rien n'indiquait que cette autorité aurait renoncé à exiger une remise en état des lieux conforme au droit, celle-là étant fondée à prendre les mesures qui s'imposent tant que la prescription n'est pas acquise. Cette position résiste à l'examen. En effet, il est constant que l'agrandissement du sous-sol, tel qu'il a été construit, va au-delà de ce qui avait été autorisé dans le permis du 28 décembre 2012. Ces travaux ont donc été réalisés sans autorisation formelle (cf. supra, consid. 4.4). Quoi qu'ils en disent, X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ devaient donc savoir qu'en procédant de la sorte, ils s'exposaient à une procédure de régularisation et, si celle-ci aboutissait à une décision de refus, à un ordre de remise en état des lieux. En effet, tout propriétaire qui pense pouvoir construire en Suisse sans autorisation, ou sans respecter l'autorisation reçue, est a priori de mauvaise foi, dès lors que cette exigence est notoire, au moins pour les constructions dont l'importance n'est pas minimale (cf. ZUFFEREY, op. cit., no 1021, p. 526). Ni la tenue de pourparlers avec le Conseil communal, ni un éventuel « accord » à ce propos en septembre 2013, ni la lettre du service communal des constructions citée plus haut (cf. supra, consid. 4.4.3), ni l'introduction d'une demande de permis en octobre 2013 ne pouvaient induire les susnommés en erreur et leur faire penser qu'ils étaient autorisés à entreprendre les travaux d'agrandissement en cause. En droit des constructions, il n'existe pas d'autorisation « tacite », ce que les intéressés et leur architecte n'étaient pas censés ignorer (cf. ZUFFEREY, loc. cit.). En outre, ceux-ci ne peuvent pas se défaire de leur responsabilité en arguant qu'ils s'étaient fiés aux dires de leur architecte. En effet, il est attendu de tout propriétaire diligent qui entend entreprendre des travaux de construction de s'enquérir du sort de la décision formelle que l'autorité compétente rendra sur sa demande. Au demeurant, il est douteux qu'un architecte prenne le risque de faire réaliser, à l'insu de ses clients, des travaux qui n'ont pas été formellement autorisés. Les susnommés ne peuvent rien tirer non plus du fait que la procédure de régularisation n'a été ouverte qu'en 2019, soit près de six ans après que

les travaux non autorisés ont été achevés. En effet, même en admettant que le Conseil communal savait qu'une partie des travaux n'était pas conforme au permis de bâtir qu'il avait délivré, sa passivité ne permettait pas à X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ d'en inférer qu'aucune procédure de

- 19 - régularisation avec éventuelle remise en état de lieux ne serait entreprise. L'absence de réaction de l'autorité communale, même durant plusieurs années, ne peut pas, dans une situation comme celle de l'espèce, s'assimiler à une promesse ou à assurance concrète à laquelle le constructeur peut se fier de bonne foi. Retenir le contraire reviendrait, en somme, lorsque l'autorité tarde à intervenir, à protéger même le constructeur de mauvaise foi. Or, seul l'écoulement du délai de dix ans prévu à l'art. 57 al. 4 LC serait à même de protéger de la sorte des travaux réalisés sans droit, sous réserve d'intérêts publics impératifs (dans le même sens, cf. ZUFFEREY, op. cit., no 1024, p. 528). Au demeurant, on ne voit pas quel préjudice résultant de dispositions prises durant cette période d'inaction de la commune, les susnommés subiraient, étant entendu que les travaux litigieux étaient déjà terminés à cette époque. Enfin, on observera que l'inaction de l'autorité communale durant plusieurs années pouvait ici d'autant moins induire les intéressés en erreur qu'à partir de l'été 2015, l'affaire des constructions illicites de C \_\_\_\_\_ avait été révélée et que la commune avait été mise sous surveillance par le canton l'année suivante. Quant à W \_\_\_\_\_, elle devait savoir, lorsqu'elle a acquis la parcelle en question de sa fille et de son beau-fils en 2022, qu'une procédure de régularisation avait été ouverte en 2019. Elle ne peut donc non plus pas se prévaloir de sa bonne foi pour s'opposer à l'ordre de remise en état des lieux (ZUFFEREY, op. cit., no 1024, p. 527 s.).

### **E. 5.5**

Il s'ensuit que le Conseil d'Etat a retenu à juste titre que les recourants ne pouvaient pas invoquer utilement leur bonne foi. Les griefs que ceux-ci formulent à ce sujet sont écartés.

### **E. 6.1**

Les recourants arguent encore que l'ordre de remise en état des lieux est contraire au principe de la proportionnalité (art. 5 al. 2 Cst.).

### **E. 6.2**

Celui-ci exige qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés (règle de l'aptitude) et que ceux-ci ne puissent être atteints par une mesure moins incisive (règle de la nécessité) ; en outre, il interdit toute limitation allant au-delà du but visé et il exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts ; ATF 149 I 49 consid. 5.1). Un ordre de démolir une construction édiflée sans droit et pour laquelle une autorisation ne peut être accordée n'est en soi pas contraire à ce principe. L'autorité peut renoncer à une telle mesure, si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé

- 20 - n'est pas de nature à justifier le dommage que la démolition causerait au maître de l'ouvrage, si celui-ci pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire ou encore s'il y a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit (ATF 132 II 21 consid. 6). Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit néanmoins s'attendre à ce que celle-ci se préoccupe plus de rétablir une situation conforme au droit que d'éviter les inconvénients qui en découlent pour lui (ATF 123 II 248 consid. 4a, cité p. ex. in



arrêt du Tribunal fédéral 1C\_491/2022 du 24 octobre 2024 consid. 4.1). Même un maître d'ouvrage qui ne se serait pas comporté conformément à la bonne foi peut invoquer le principe de la proportionnalité (ACDP A1 23 183 précité consid. 5.3.1 ; ZUFFEREY, op. cit., no 1022, p. 527).

### **E. 6.3**

Dans le cas présent, le Conseil d'Etat a souligné que les travaux litigieux étaient illicites. En outre, il a retenu que les intérêts publics à la protection des personnes et des biens matériels importants contre l'action dommageable des eaux, à la protection des eaux et au respect du droit cantonal des constructions et de la LRS l'emportaient à l'évidence sur les intérêts privés des recourants à éviter la démolition partielle des sous-sols du chalet sis sur le no xxx1. Il a aussi précisé que l'autorité communale avait procédé à un examen effectif de la proportionnalité, en tolérant l'entrée construite sans droit en façade est, les perturbateurs devant simplement installer à cet endroit une porte étanche (cf. décisions attaquées p. 4, resp. p. 5).

#### **E. 6.3.1**

Les recourants critiquent ce point de vue. Ils allèguent d'abord que l'autorité communale a renoncé à une remise en état des lieux par actes concluants puisque, durant plusieurs années, tout en ayant connaissance des travaux non autorisés et alors qu'elle était en discussion avec les constructeurs, elle ne leur avait nullement signifié qu'une régularisation s'imposait. Ils affirment que le revirement opéré par cette autorité en 2019, avec l'introduction d'une procédure de régularisation, était arbitraire, citant à cet égard le considérant 3.8 d'un arrêt du Tribunal fédéral 1C\_398/2011 du 7 mars 2011. Dans cette affaire, le Tribunal fédéral a constaté que l'autorité de police des constructions avait connaissance depuis plus de trois ans de travaux réalisés sans autorisation (ou en violation d'une autorisation) par différents propriétaires sur des bâtiments dignes de protection d'un quartier de la ville de Berne (remplacement de fenêtres en bois par des fenêtres en d'autres matériaux). Il a estimé que l'art. 46 al. 3 LC-BE, qui prescrit que les procédures de remise en état doivent être engagées dans un délai de cinq ans à compter de la découverte de l'état illicite, ne pouvait pas, sous

- 21 - peine de tomber dans l'arbitraire, être compris en ce sens que l'autorité de police des constructions était libre, en cas d'illégalité reconnue, d'attendre peu avant l'expiration du délai de cinq ans pour engager une procédure de remise en état. Selon le Tribunal fédéral, dans de tels cas, cette autorité devait au contraire procéder immédiatement à des contrôles de construction et engager les procédures de remise en état nécessaires (cf. arrêt 1C\_398/2011 précité consid. 3.8). Les recourants omettent de relever que, dans l'affaire en question, le Tribunal fédéral n'a pas déduit du comportement de l'autorité de police des constructions un droit des propriétaires concernés à pouvoir maintenir les travaux illégaux en l'état, mais a requis de dite autorité qu'elle prouve son intention de faire respecter à l'avenir l'obligation d'obtenir un permis de construire, en engageant a posteriori les procédures de régularisation et de remise en état des lieux nécessaires (cf. arrêt 1C\_398/2011 précité consid. 3.9). On comprend dès lors que cette exigence a été posée, afin d'exclure que le justiciable puisse se soustraire à l'application correcte du droit dans son cas en arguant que la loi a été mal ou pas du tout appliquée dans d'autres cas (cf. loc. cit. in fine ; v. aussi p. ex. arrêt du Tribunal fédéral 1C\_78/2023 du 30 octobre 2023 consid. 5.1, citant l'arrêt 1C\_398/2011). Dans le cas d'espèce, les recourants ne démontrent pas que

l'autorité communale a traité de manière différente des situations semblables à la leur et qu'elle n'aurait aucune intention concrète d'y remédier à l'avenir. Ils invoquent dès lors en vain l'arrêt 1C\_398/2011 précité. Le comportement de cette autorité, qui a décidé d'introduire une procédure de régularisation plusieurs années après avoir eu connaissance des travaux réalisés sans droit, n'est pas un argument pertinent permettant de renoncer, sous l'angle du principe de la proportionnalité, à ordonner que les lieux soient remis dans un état conforme au droit. Au demeurant, comme déjà relevé ci-dessus (cf. supra, consid. 5.4), l'écoulement d'un tel laps de temps depuis la reconnaissance de l'état de fait contraire au droit peut ici s'expliquer, en partie, par le fait que dès l'été 2015, l'affaire des constructions illicites de C\_\_\_\_\_ avait été révélée et que la commune avait été mise sous surveillance par le canton l'année suivante.

### **E. 6.3.2**

Ensuite, vu ce qui a été dit ci-dessus (cf. idem), les recourants invoquent en vain leur bonne foi pour critiquer l'appréciation de la proportionnalité de la mesure ordonnée.

### **E. 6.3.3**

Pour le reste, ils sont rejetés dans la mesure où ils sont recevables (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA).

#### **E. 6.3.3.1**

La lecture de ce rapport permet d'admettre qu'aucun projet d'aménagement du torrent de F\_\_\_\_\_ n'est envisagé sur le tronçon concerné, puisque sa capacité est trois fois supérieure au débit de dimensionnement retenu dans le plan d'aménagement des torrents de C\_\_\_\_\_. Le danger d'inondation sur la parcelle no xxx1 est qualifié globalement de faible, localement de moyen (cf. p. 6 s.). Concernant l'empiètement sur l'ERE, le rapport rappelle que le chalet existant est au bénéfice de droits acquis, contrairement à l'agrandissement qui a été réalisé en sous-sol. Il note aussi que cette nouvelle construction ne respecte non plus pas l'art. 76 let. c RCC, qui exige une distance de 5 m par rapport au sommet du talus de la rive, espace qui doit permettre de garantir l'entretien du cours d'eau (cf. p. 8). Il recommande, compte tenu de la situation de danger d'inondation identifiée, de positionner l'aération de la buanderie à 25 cm au-dessus du niveau du sol aménagé, d'installer une porte étanche capable de résister à 60 cm d'eau côté ruisseau et de situer la fenêtre de ce côté-là à 60 cm au-dessus du niveau du sol aménagé (cf. p. 11).

#### **E. 6.3.3.2**

Le Conseil d'Etat justifie la démolition partielle ordonnée par l'autorité communale en mettant d'abord en avant l'intérêt public à la protection des personnes et des biens matériels importants contre l'action dommageable des eaux. Cependant, selon le rapport de G\_\_\_\_\_ SA, dont les conclusions ne sont remises en cause ni par l'autorité précédente, ni par le SCPF, le danger d'inondation sur la parcelle no xxx1 est globalement faible (voire moyen, uniquement au niveau de la façade est du chalet ; cf. fig. 4 p. 7) et il est possible de minimiser ce risque grâce aux mesures constructives citées plus haut. L'intérêt public qu'invoque le Conseil d'Etat pour justifier une démolition partielle – plutôt que le murage du volume illégal que proposent les recourants – n'apparaît donc pas particulièrement important. Il l'est d'autant moins que la situation de danger n'est pas aggravée par les travaux réalisés sans droit, mais résulte de l'implantation du chalet et de celle de l'extension en sous-sol autorisée en 2012. Dans ces conditions, on voit mal comment il serait possible de retenir que la démolition partielle ordonnée est mieux à même de préserver l'intérêt

public à la protection des personnes et des biens matériels importants contre l'action dommageable des eaux que le murage du volume illégal. La fermeture du sas d'entrée et la création d'une porte vis-à-vis du

- 23 - torrent est, en revanche, un facteur aggravant ce danger d'inondation, mais l'autorité a renoncé à ordonner la démolition de ces travaux, en exigeant le remplacement de la porte existante par une porte étanche, conformément aux recommandations du bureau G\_\_\_\_\_ SA. Pour ce qui concerne le danger d'inondation, la solution consistant à murer une partie du local apparaît donc aussi apte à atteindre le but visé que celle consistant à démolir ce pan de la construction.

### **E. 6.3.3.3**

Ensuite, l'autorité précédente retient que l'intérêt public à la protection des eaux permet également de justifier la remise en état des lieux telle qu'ordonnée par le Conseil communal. Il est exact que l'ERE vise en particulier à garantir les fonctions naturelles du cours d'eau (art. 36a al. 1 let. a LEaux). A ce propos, comme l'autorité communale l'a relevé dans ses décisions (ch. 76), les fonctions naturelles du cours d'eau ne comprennent pas uniquement le transport des eaux de surface et le maintien de la biodiversité le long des berges ; elles s'étendent également au sous-sol (régime d'écoulement souterrain, échanges avec les nappes phréatiques, etc.). Il s'ensuit que la présence d'une construction souterraine dans l'ERE constitue une atteinte aux fonctions naturelles du cours d'eau qui doit en principe être évitée (cf. FRITZSCHE, in Hettich/Jansen/Norer [éd.], Commentaire LEaux LACE, 2016, nos 15 à 17 et no 113 ad art. 36a LEaux). En l'occurrence, les travaux litigieux empiètent en partie sur l'ERE et aggravent, certes, l'atteinte aux fonctions naturelles du torrent de F\_\_\_\_\_. Cette aggravation doit néanmoins être fortement relativisée, parce qu'une grande partie du volume illégal, au nord du chalet, a été aménagée en dehors de l'ERE (cf. rapport d'G\_\_\_\_\_ SA fig. 5 et 6 p. 8 s.). De plus, ces travaux illégaux se situent dans un endroit où l'ERE est déjà altéré par des atteintes anthropiques. En effet, ils ont été réalisés essentiellement en sous-sol, contre les fondations du chalet existant et sous des places de parc aménagées. De plus, au sud-ouest et au sud-est du no xxx1, deux autres chalets sont implantés à faible distance de celui des recourants (parcelles nos xxx2 et xxx3) et leurs volumes ainsi que leurs aménagements extérieurs empiètent eux aussi sur l'ERE (cf. rapport de G\_\_\_\_\_ SA fig. 3 p. 6). Le chalet sis sur ce dernier bien-fonds bénéficie d'ailleurs d'un accès à véhicules qui passe au-dessus du torrent. En outre, au nord-est du no xxx1, une desserte routière vers le no xxx4 enjambe également le ruisseau. Les photographies au dossier illustrent cet état de fait, puisqu'elles montrent que ce tronçon du cours d'eau est fortement endigué par des murs en pierres (cf. photographies jointes aux recours

- 24 - administratifs, v. aussi pièce no 000046 du dossier communal). On peut donc considérer que ces atteintes altèrent durablement et notablement les fonctions naturelles du torrent à cet endroit que, partant, éviter une atteinte supplémentaire à l'ERE dans ce secteur n'est pas d'une grande utilité pour les fonctions des eaux à long terme. L'opinion contraire qui ressort des décisions communales ne peut pas être suivie, dans la mesure où l'exécutif municipal évoque la protection générale dont les rives bénéficient en tant que biotope ainsi que la nécessité de revitaliser les cours d'eaux, sans toutefois prendre en compte la situation d'espèce telle que résumée ci-dessus (cf. ch. 108 des décisions précitées). Partant, contrairement à ce que retiennent les autorités précédentes, l'intérêt public à la protection des eaux n'est in casu pas particulièrement important.

#### **E. 6.3.3.4**

S'agissant de l'entretien des berges du torrent, le Conseil communal n'explique pas en quoi il serait entravé par les travaux réalisés sans droit. Même si ceux-ci apparaissent à la surface du sol près du torrent (murs en pierres), la Cour constate qu'à cet endroit où le lit du cours d'eau est contenu entre des empièvements, un tel entretien ne semble ni compromis, ni rendu très difficile par les travaux illégaux. Dès lors, on ne voit pas concrètement ce qui imposerait une démolition partielle de l'ouvrage en vertu de l'art. 76 let. c RCC, la distance de 5 m prévue par cette disposition n'étant quoi qu'il en soit tenue ni par le chalet existant, ni par l'extension autorisée en 2012.

#### **E. 6.3.3.5**

Enfin, le Conseil d'Etat invoque le respect du droit cantonal des constructions et de la LRS. Toutefois, ces législations peuvent être respectées sans forcément démolir le volume bâti sans droit. Il faut en effet admettre que la solution consistant à condamner définitivement une partie du sous-sol et à faire inscrire au registre foncier une interdiction d'utilisation (cf. infra, consid. 6.3.3.7) est apte à atteindre ce but, dans la mesure où elle empêche les propriétaires d'utiliser le volume illégal. Dès lors, ce motif n'est pas apte à justifier la démolition partielle de l'ouvrage.

#### **E. 6.3.3.6**

En synthèse, la Cour retient qu'aucun intérêt public ne permet de justifier la démolition des travaux réalisés sans droit. Cette solution ne présente, par rapport à celle consistant à murer une partie du sous-sol, aucun avantage déterminant pour la protection contre l'action dommageable des eaux, pour la protection des eaux, pour l'entretien des berges ou pour le respect du droit cantonal des constructions et de la LRS.

- 25 -

#### **E. 6.3.3.7**

Dans ces conditions, attendu que les recourants proposent de condamner définitivement une partie du sous-sol et que cette mesure ne leur permet pas de profiter d'un avantage obtenu illégalement, celle-ci doit être privilégiée, en vertu du principe de la proportionnalité. En effet, on peut admettre que l'intérêt privé des recourants à éviter la démolition partielle du sous-sol du chalet est mieux ménagé par ladite mesure, sans que celle-ci ne porte actuellement une atteinte notable à des intérêts publics importants. A cet égard, les intéressés ont joint à leurs recours administratifs un plan sur lequel a été indiqué en rouge le volume qu'ils proposaient de murer. Dans la mesure où le volume restant correspond à celui qui avait été autorisé en 2012, cette solution apparaît appropriée et peut être approuvée. Ce plan ne prévoit toutefois aucune mesure constructive visant à rétablir le sas d'entrée situé à l'est dans un état conforme à l'autorisation de 2012. La Cour relève que, dans sa décision, l'autorité communale a accepté de tolérer cette nouvelle voie d'accès au sous-sol, à condition que les recourants installent une porte étanche, mais elle a ordonné la démolition partielle de ce sas d'entrée pour qu'il soit ramené dans ses dimensions et sa configuration autorisées en 2012. Cette exigence, contre laquelle les recourants n'énoncent aucune critique ciblée dans leurs recours céans, doit ainsi maintenue. Compte tenu notamment du fait que le no xxx1 est susceptible de changer de propriétaire (ce qui a été le cas à deux reprises déjà depuis l'exécution des travaux litigieux), le ou les propriétaires requerront du Registre foncier l'inscription d'une mention (art. 962 al. 1 CC, 129 al. 1 let. c ORF et 44 al. 2 OAT) indiquant le statut illicite, mais en l'état toléré, du volume condamné et

l'interdiction formelle de son utilisation.

#### **E. 7.1**

En dernier lieu, les recourants invoquent une violation de leur droit d'être entendus, reprochant à l'autorité précédente de n'avoir pas discuté leur proposition de substituer des mesures constructives à la démolition ordonnée par le conseil communal.

#### **E. 7.2**

Il est exact que, dans ses décisions, le Conseil d'Etat n'évoque pas explicitement les mesures proposées par les recourants. On comprend toutefois de ses décisions (p. 4) qu'il considère les ordres de démolition partielle comme conformes au principe de la proportionnalité, ce qui permet d'en inférer que les mesures constructives proposées par les intéressés ne peuvent pas entrer en considération. On relèvera à cet égard que, selon la jurisprudence, l'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue

- 26 - du litige. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée ; la motivation peut en outre être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1, cité p. ex. in ACDP A1 23 204 du 26 septembre 2024 consid. 3.1). Partant, ce dernier grief est rejeté.

#### **E. 8.1**

Attendu ce qui précède, les recours sont partiellement admis au sens du considérant

#### **E. 8.2**

Le dispositif de la décision du Conseil d'Etat rendue à l'égard de W \_\_\_\_\_ est réformé comme suit : 1. Le recours du 1er décembre 2022 est rejeté en tant qu'il conteste le refus d'autorisation de construire a posteriori. 2. Le recours du 1er décembre 2022 est partiellement admis en tant qu'il conteste l'ordre de remise en état des lieux. Le ch. 3, premier tiret, du dispositif de la décision communale du 20 octobre 2022 est modifié en ce sens qu'il est ordonné la condamnation, par le remplissage avec des matériaux de type gravier ou sable, du volume supplémentaire réalisé, selon le plan de mise en conformité établi par I \_\_\_\_\_ SA du 7 avril 2021 et modifié les 7 mai 2021 et 12 janvier 2022. Le ou les propriétaires requerront du Registre foncier l'inscription d'une mention indiquant le statut illicite, mais en l'état toléré, du volume condamné et l'interdiction formelle de son utilisation. 3. Les frais réduits de procédure et de décision, par 304 fr., sont mis à la charge de W \_\_\_\_\_. Ce montant est prélevé sur l'avance de frais et le solde de 696 fr. lui est restitué. 4. W \_\_\_\_\_ a droit à une indemnité de dépens réduite fixée à 500 fr., à la charge de la commune de Z \_\_\_\_\_.

#### **E. 8.3**

Le dispositif de la décision du Conseil d'Etat rendue à l'égard de X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ est réformé comme suit : 1. Le recours du 6 mai 2022 est rejeté en tant qu'il conteste le refus d'autorisation de construire a posteriori. 2. Le recours du 6 mai 2022 est partiellement admis en tant qu'il conteste l'ordre de remise en état des lieux. Le ch. 3, premier tiret, du dispositif de la décision communale du 7 avril 2022 est modifié en ce sens qu'il est ordonné la condamnation, par le remplissage avec des matériaux de type gravier ou

sable, du volume supplémentaire réalisé, selon le plan de mise en conformité établi par I \_\_\_\_\_ SA du 7 avril 2021 et modifié les 7 mai 2021 et 12 janvier 2022. Le ou les propriétaires requerront du Registre

- 27 - foncier l'inscription d'une mention indiquant le statut illicite, mais en l'état toléré, du volume condamné et l'interdiction formelle de son utilisation. 3. Les frais réduits de procédure et de décision, par 304 fr., sont mis à la charge de X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_. Ce montant est prélevé sur l'avance de frais et le solde de 696 fr. leur est restitué. 4. X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ ont droit à une indemnité de dépens réduite fixée à 500 fr., à la charge de la commune de Z \_\_\_\_\_.

#### **E. 8.4**

Sur le vu des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations et compte tenu des critères d'appréciation et des limites des art. 13 al. 1 et 25 LTar, l'émolument de justice est fixé à 3000 fr., soit 1500 fr. dans chacune des deux causes jointes. Le sort du procès commande de faire supporter à chacune des parties recourantes un émolument de justice réduit de moitié, à 750 fr. (art. 89 al. 1 LPJA). X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ sont débiteurs solidaires du montant mis à leur charge (art. 88 al. 2 LPJA). Le solde des frais est remis (art. 89 al. 4 LPJA).

#### **E. 8.5**

Dès lors qu'ils ont pris une conclusion en ce sens et qu'ils obtiennent partiellement gain de cause, les recourants ont droit à des dépens réduits, à la charge de la charge de la commune de Z \_\_\_\_\_ (art. 91 al. 1 LPJA). Le montant de cette indemnité de dépens est fixé à 800 fr. (débours et TVA inclus) pour chacune des parties recourantes. En particulier, il tient compte du travail effectué par le mandataire des recourants, qui a consisté principalement en la rédaction de deux mémoires de recours semblables et de plusieurs déterminations subséquentes, elles aussi identiques et ne portant que très marginalement sur le grief de violation du principe de la proportionnalité admis céans (art. 4, 27 et 39 LTar).

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