

# BGer 1C 327/2024 vom 14. Februar 2025

Bundesgericht, 2025-02-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_327\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_327_2024)

FR: TF 1C 327/2024 du 14 février 2025

IT: TF 1C 327/2024 del 14 febbraio 2025

## Regeste

Permis de construire; recours déclaré sans objet | Aménagement du territoire et droit public des constructions

## Erwägungen

### E. 1

Formé contre un arrêt final ( art. 90 LTF ) rendu en dernière instance cantonale ( art. 86 al. 1 let . d LTF) en matière de droit public des constructions ( art. 82 let. a LTF ), le présent recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public au sens des art. 82 ss LTF , aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'étant réalisée. Les recourants sont particulièrement touchés par la décision attaquée qui a implicitement annulé leur demande de permis de construire en la déclarant sans objet à la suite de la démolition du bâtiment concerné. Ils disposent dès lors de la qualité pour recourir au sens de l' art. 89 al. 1 LTF . Les autres conditions de recevabilité sont réunies, si bien qu'il y a en principe lieu d'entrer en matière sur le recours.

### E. 2

En préambule, les recourants estiment que le dispositif de la décision du 22 avril 2024 serait contradictoire avec le contenu de sa motivation, respectivement qu'il serait insuffisant. Dans son dispositif, la présidente suppléante a déclaré le recours de l'opposant au projet de construction sans objet et a rayé la cause du rôle, sans se prononcer sur le sort de l'autorisation de construire. Il ressort toutefois de sa motivation que le permis de construire délivré aux recourants était également devenu sans objet, à la suite de la démolition du bâtiment concerné. Dans cette mesure, les recourants ont pu comprendre sans peine la teneur de la décision et l'attaquer utilement, de sorte que l'éventuelle insuffisance du dispositif, au regard des exigences de l' art. 112 al. 1 let . c LTF, est sans conséquence (cf. arrêt 1C\_422/2018 du 4 novembre 2019 consid. 4.2; Grégory Bovay, Commentaire de la LTF, 3e éd. 2022, n. 55 ad art. 112 LTF ). Cela étant, il convient de rappeler à l'autorité précédente que la rédaction des arrêts sous la forme de "attendu que..., considérant que..." ("Dass-Entscheide "), comme c'est le cas en l'espèce, n'est en principe admissible que pour des jugements relativement brefs et simples en raison des problèmes de lisibilité et d'intelligibilité que cela entraîne (cf. parmi d'autres, arrêts 7B\_535/2024 du 3 juin 2024 consid. 2.4.2 et 5A\_229/2020 du 13 juillet 2020 consid. 2.3). En l'occurrence, la motivation est rédigée en écriture serrée sur sept pages et se rapporte à une affaire présentant une certaine complexité en raison du déroulement de la procédure, malgré le fait qu'elle soit devenue sans objet. Bien que la méthode de rédaction choisie par la présidente suppléante ne facilite guère la compréhension de sa décision, les recourants ne soutiennent toutefois pas avoir été empêchés de formuler leurs griefs ni que les exigences posées à l' art. 112 al. 1 let. b LTF ne seraient pas satisfaites. Il n'y a ainsi pas lieu de retenir un défaut de

motivation.

### **E. 3**

Les recourants remettent premièrement en cause la composition de l'autorité précédente. Ils font valoir une violation de dispositions cantonales (art. 100 du code de procédure et de juridiction administrative [CPJA; RS/FR 150.1], art. 44 et 45 de la loi sur la justice [LJ; RS/FR 130.1] et art. 29 du règlement du Tribunal cantonal [RTC; RS/FR 131.11]) sous l'angle de l'arbitraire, ainsi qu'une violation du droit à un contrôle juridictionnel ( art. 29a Cst. ) et des garanties de procédure judiciaire ( art. 30 Cst. et art. 6 CEDH ).

#### **E. 3.1**

Selon l' art. 30 al. 1 Cst. , toute personne dont la cause doit être jugée dans une procédure judiciaire a droit à ce que sa cause soit portée devant un tribunal établi par la loi, compétent, indépendant et impartial; les tribunaux d'exception sont interdits. La jurisprudence déduit de cette disposition un droit à ce que l'autorité administrative ou judiciaire qui statue le fasse dans une composition correcte ( ATF 142 I 172 consid. 3.2 et 137 I 340 consid. 2.2.1; arrêt 1C\_7/2021 du 26 mars 2021 consid. 4.4, in Pra 2021 n° 70 p. 707). L' art. 30 al. 1 Cst. n'impose pas aux cantons une organisation judiciaire prédéfinie. Néanmoins, une base légale formelle codifiant de manière générale et abstraite les principes sur la compétence, la composition et l'organisation des autorités judiciaires est nécessaire ( ATF 134 I 125 consid. 3.3 et 131 I 31 consid. 2.1.2.1; arrêt 1C\_678/2017 du 5 avril 2018 consid. 2.2, in PJA 2018 760 et RDAF 2018 I 613). Dans ce contexte, l'art. 6 § 1 CEDH a la même portée ( ATF 131 I 31 consid. 2.1.2.1 et 129 V 335 consid. 1.3.1). Lorsque la composition de l'autorité est prévue par le droit cantonal, le Tribunal fédéral ne revoit l'interprétation et l'application de celui-ci que sous l'angle restreint de l'arbitraire ( art. 95 al. 1 LTF ; cf. ATF 142 I 172 consid. 3.2 et 134 I 184 consid. 1.4; arrêt 1C\_678/2017 du 5 avril 2018 consid. 2.2, in PJA 2018 760 et RDAF 2018 I 613). Une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou lorsqu'elle contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue que si celle-ci apparaît insoutenable ou en contradiction manifeste avec la situation effective, ou encore si elle a été adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. Si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne se révèle pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, cette interprétation sera confirmée, même si une autre solution - éventuellement plus judicieuse - paraît possible ( ATF 150 I 50 consid. 3.2.7, 148 II 465 consid. 8.1 et 148 I 145 consid. 6.1).

#### **E. 3.2**

Selon l'art. 44 al. 1 LJ, les cours du Tribunal cantonal siègent d'ordinaire à trois juges. L'art. 45 al. 1 let. a LJ prévoit qu'en procédure civile et administrative et en dérogation à l'art. 44 LJ, le président ou la présidente de la cour statue comme juge unique sur la radiation du rôle des procédures devenues sans objet ou achevées par un retrait du recours. L'art. 100 al. 1 let. b CPJA précise encore que le président d'une autorité collégiale de recours est compétent pour prononcer le classement des procédures devenues sans objet par suite de retrait ou d'accord entre parties ou pour toute autre raison.

#### **E. 3.3**

Les recourants soutiennent que le Tribunal cantonal aurait dû prendre sa décision par une cour collégiale et non par prononcé présidentiel, dès lors qu'il s'était livré à une appréciation

complète de la cause en fait et en droit. Dans le canton de Fribourg, le législateur a donné la compétence au président d'une autorité collégiale pour statuer seul sur des procédures devenues sans objet ainsi que sur leur radiation du rôle (art. 100 al. 1 let. b CPJA et 45 al. 1 let. a LJ). Reposant sur une base légale formelle, cette règle relative à la composition des autorités judiciaires n'est pas contraire aux garanties prévues par les art. 30 al. 1 Cst. et 6 § 1 CEDH. Les recourants relèvent en substance que l'interprétation faite par l'autorité précédente du droit cantonal serait arbitraire. Contrairement à ce qu'ils soutiennent, le législateur cantonal n'a pas limité la compétence pour statuer à un juge unique aux situations où la procédure était devenue sans objet par suite de retrait ou d'accord entre parties, mais il a également spécifié que cela pouvait être le cas pour "toute autre raison" (cf. art. 100 al. 1 let. a CPJA). Il ne ressort par ailleurs ni du droit fédéral ou conventionnel ni du droit cantonal que la compétence devrait nécessairement ressortir à une cour collégiale lorsque des questions de faits et de droit se posent. Tout litige porté devant une autorité judiciaire comporte inévitablement des appréciations en faits et de droit, y compris lorsqu'il s'agit de savoir si une cause est devenue sans objet. Par leurs critiques appellatoires, les recourants se contentent ainsi de faire valoir leur propre interprétation des dispositions cantonales sans parvenir à démontrer le caractère choquant de la décision de la présidente suppléante de statuer seule pour rayer la cause du rôle. Infondé, ce grief est rejeté.

#### **E. 4**

Les recourants se plaignent ensuite d'une violation de leur droit d'être entendus.

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

Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. comprend le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 145 I 167 consid. 4.1 et les arrêts cités).

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

Les recourants font premièrement grief à la présidente suppléante d'avoir considéré que le bâtiment avait été démoli en quasi-totalité, sur la base de photographies faites par la commune le 17 janvier 2024. Ils soutiennent n'avoir pas été conviés à cette vision locale, n'avoir pas reçu le procès-verbal et les photographies prises, ni avoir été invités à se déterminer sur ces éléments. Ces photographies ont été prises par le service technique communal, puis transmises au Tribunal cantonal par courrier du 26 janvier 2024 de la préfecture dans le cadre de ses déterminations sur le recours. Il ne ressort pas du dossier qu'une inspection locale aurait été ordonnée, de sorte que les photographies ont ainsi servi de moyens de preuve en tant que "documents des autorités" (cf. art. 46 al. 1 let. a CPJA). La lecture de l'écriture de la préfecture en question du 26 janvier 2024 permet de constater qu'elle était également adressée en copie aux recourants qui ont ainsi pu en prendre connaissance. Bien qu'il soit possible que les annexes n'aient pas été mises en copie du courrier, un exemplaire de ces déterminations a néanmoins encore été transmis aux recourants par le Tribunal cantonal. Ceux-là ne soutiennent d'ailleurs pas le contraire, mais se plaignent de n'avoir pas été formellement invités à se déterminer. Or, l'autorité judiciaire n'avait aucune obligation de fixer aux recourants, qui étaient représentés par un mandataire

professionnel, un délai pour déposer d'éventuelles observations et devait uniquement leur laisser un laps de temps suffisant pour le faire (cf. ATF 146 III 97 consid. 3.4.1), ce qu'elle a fait en ne rendant sa décision que le 22 avril 2024. Au demeurant, le principe de la bonne foi commandait aux recourants de se manifester auprès de l'autorité aussitôt qu'ils auraient dû s'apercevoir qu'il manquait certaines pièces, à savoir lorsqu'ils ont pris connaissance de cette écriture sans les annexes qui y étaient mentionnées. Ils ne sauraient ainsi se plaindre d'une violation de leur droit d'être entendu.

#### **E. 4.3**

Les recourants soutiennent ensuite que l'autorité précédente aurait dû attirer leur attention sur le fait qu'elle entendait déclarer le recours sans objet. Son prononcé modifiait en outre la décision à leur détriment, au-delà des conclusions des parties, de sorte qu'elle aurait dû leur impartir un délai pour s'exprimer conformément à l'art. 96 al. 2 CPJA. Dans son recours à l'autorité cantonale, C.\_\_\_\_\_ a demandé l'annulation du permis de construire octroyé par la préfecture le 30 août 2023 ainsi que de l'autorisation spéciale délivrée par la DIME le 13 juillet 2023. En constatant que l'autorisation de construire était devenue inexécutable à la suite de la destruction quasi-totale de l'immeuble, la présidente suppléante a implicitement annulé le permis de construire, restant ainsi dans le cadre de l'objet du litige sans procéder à une *reformatio in peius*. S'il est vrai que la décision attaquée, rayant la cause du rôle, se fonde exclusivement sur la démolition quasi-totale du bâtiment existant, tous les éléments sur lesquels la présidente suppléante a fondé son raisonnement ont toutefois été correctement communiqués aux recourants qui ont également eu la possibilité de s'exprimer sur leur contenu. Leur droit d'être entendu a dès lors été respecté.

#### **E. 4.4**

Troisièmement, les recourants prétendent que la présidente suppléante n'aurait pas tenu compte de leurs allégués et arguments, sans fournir d'explication. Ce faisant, ils ne démontrent pas en quoi la juge cantonale aurait dû traiter leurs allégués et arguments, alors qu'elle déclarait le recours sans objet, et donc en quoi la motivation de la décision querellée serait lacunaire et ne leur aurait pas permis de la comprendre et de l'attaquer utilement (cf. ATF 143 IV 40 consid. 3.4.3). Le prononcé litigieux contient le raisonnement qui a guidé la présidente suppléante, étant précisé qu'elle pouvait se limiter à l'examen des questions décisives (cf. ATF 147 IV 249 consid. 2.4) et que le caractère erroné ou non de sa motivation ne joue aucun rôle au stade du droit d'être entendu (cf. ATF 141 V 557 consid. 3.2.1). Le grief de violation du droit d'être entendu est dans ces circonstances rejeté.

#### **E. 5**

Dans un autre grief, les recourants se plaignent d'un établissement manifestement inexact des faits.

#### **E. 5.1**

Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits constatés par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF), hormis dans les cas prévus à l'art. 105 al. 2 LTF. Selon l'art. 97 al. 1 LTF, le recours ne peut critiquer les constatations de fait que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte - notion qui correspond à celle d'arbitraire - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (ATF 150 I 50 consid. 3.3.1; 148 I 160 consid. 3; 145 V 188 consid. 2; 142 II 355 consid. 6; 139 II 373 consid. 1.6). Le Tribunal fédéral n'entre pas en matière sur des critiques de type appellatoire portant sur l'état de fait ou sur l'appréciation

des preuves (cf. ATF 147 IV 73 consid. 4.1.2; 145 I 26 consid. 1.3; 142 III 364 consid. 2.4; 139 II 404 consid. 10.1).

## **E. 5.2**

Les recourants estiment que l'autorité précédente aurait retenu de façon inexacte que le bâtiment avait été démoli en quasi-totalité durant la procédure de recours, que ce fait nouveau avait rendu l'exécution du permis de construire impossible, que l'ampleur des travaux ordonnés par la mesure de police entraînait en conflit avec les plans et conditions du permis de construire et que les travaux (de démolition) avaient dépassé ceux ordonnés par la mesure de police. Ce faisant, leurs critiques sont essentiellement appellatoires et ne démontrent pas le caractère inexact des faits arrêtés par l'autorité cantonale. Premièrement, les photographies du 17 janvier 2024 attestent de façon incontestable que le bâtiment était presque totalement détruit. Ensuite, rien ne permet d'affirmer que le préfet et le Service cantonal des biens culturels (SBC) tiendraient encore pour possible l'exécution du permis de construire après la destruction du bâtiment; la seule absence de conclusion en ce sens n'étant pas un indice suffisant. Au contraire, cette démolition de la bâtisse a été spécifiquement annoncée le 26 janvier 2024 au Tribunal cantonal par la préfecture, laquelle a précisé, à titre liminaire, que le bâtiment "objet de la demande de permis de construire (...) est démoli". Le préavis du 19 mai 2023 du SBC était en outre conditionné au "maintien de la substance conformément aux plans et rapports d'intervention fournis" avec la précision que les droits à bâtir seraient perdus "en cas de réfection, si les travaux envisagés ne permettent pas de sauver la substance originelle des bâtisses". La teneur de ce préavis permettait également à la juge cantonale de retenir sans arbitraire que l'ampleur de la démolition entraînait en conflit avec les plans et conditions du permis de construire, lesquels faisaient partie intégrante du dossier de la préfecture et lui étaient ainsi connus. Sur ce point, il est précisé que les mesures de police prises par le préfet le 29 juin 2023 réservaient expressément l'issue de la procédure de permis de construire. Enfin, il n'était pas non plus insoutenable de retenir que la destruction quasi-totale du bâtiment, y compris le rez de la façade sud, excédait la mesure de police du 29 juin 2023 qui ordonnait de "démolir les avant-toits, la charpente et démolir le bâtiment excepté le rez de la façade sud et le premier mètre du mur de la façade nord-est". En effet, les photographies du 17 janvier 2024 montrent clairement que le mur sud-est a été entièrement détruit par les recourants. Contrairement à ce qu'ils prétendent, il ressort du dossier de la préfecture que seule une partie de la façade sud-ouest s'est effondrée d'elle-même. Cela étant, l'autorité cantonale a pris en compte ce fait pour déterminer les frais (qui ne sont pas contestés) et non pour déclarer le permis de construire sans objet, de sorte que les recourants ne démontrent de toute manière pas en quoi cet élément serait pertinent pour le sort du litige. Il s'ensuit que les faits n'ont pas été établis de façon manifestement inexacte et que le Tribunal fédéral peut s'en tenir à l'état de fait de la décision attaquée.

## **E. 6**

Sous couvert d'une violation du principe de légalité et de la sécurité juridique ( art. 5 Cst. ), les recourants reprochent à l'autorité précédente de n'avoir pas déclaré irrecevable le recours de l'intimé (qui était alors recourant) contre l'autorisation spéciale de la DIME. Selon eux, la présidente suppléante n'aurait pas dû lui laisser la possibilité de compléter son recours en lui accordant un délai supplémentaire et aurait dû le déclarer irrecevable pour défaut de motivation. En outre, le principe de la bonne foi commandait à l'intimé de solliciter une notification de la décision de la DIME dès la réception de la décision du Préfet et avant

l'échéance du délai de recours.

### **E. 6.1**

Selon un principe général (exprimé notamment aux art. 49 LTF et 38 PA [RS 172.021]), valable pour tous les domaines du droit, notamment pour le droit administratif, l'absence d'indication ou l'indication erronée des moyens de droit à l'encontre d'une décision, ainsi que l'absence de notification ou une notification irrégulière ne peut entraîner de préjudice aux destinataires concernés (cf. arrêt 2C\_318/2009 du 10 décembre 2009 consid. 3.3). Une décision irrégulièrement notifiée n'est pas nulle, mais en principe simplement inopposable à ceux qui auraient dû en être les destinataires; une telle décision ne peut donc pas les lier, mais la protection des parties est suffisamment garantie lorsque la notification irrégulière atteint son but malgré cette irrégularité (cf. ATF 139 II 243 consid. 11.2 et 132 II 21 consid. 3.1; arrêts 2C\_1010/2020 du 26 février 2021 consid. 4.3 et 1C\_311/2018 du 2 avril 2019 consid. 3.2). Il y a lieu d'examiner, d'après les circonstances du cas concret, si les parties intéressées ont réellement été induites en erreur par l'irrégularité de la notification et ont, de ce fait, subi un préjudice. Il convient à cet égard de s'en tenir aux règles de la bonne foi qui imposent une limite à l'invocation du vice de forme. En vertu de ce principe, l'intéressé est tenu de se renseigner sur l'existence et le contenu d'une décision dès qu'il peut en soupçonner l'existence, sous peine de se voir opposer l'irrecevabilité d'un éventuel moyen pour cause de tardiveté ( ATF 139 IV 228 consid. 1.3 et 111 V 149 consid. 4c; arrêt 2C\_1010/2020 du 26 février 2021 consid. 4.3). Attendre passivement serait en effet contraire au principe de la bonne foi (cf. ATF 132 II 485 consid. 4.3; arrêts 2C\_1010/2020 du 26 février 2021 consid. 4.3 et 1C\_15/2016 du 1er septembre 2016 consid. 2.2). Aucun retard ne peut être reproché à celui qui consulte son dossier auprès de l'autorité quelques jours après avoir eu connaissance de l'existence d'une condamnation pénale ( ATF 139 IV 228 consid. 1.3), celui qui réagit le jour même où il constate le début de travaux dont l'autorisation de les exécuter ne lui a pas été notifiée (arrêt P.883/1983 du 14 mars 1984 consid. 4, publié in ZBl 85/1984 p. 425) et celui qui agit dans le mois pour obtenir tous les éléments nécessaires à la sauvegarde de ses droits ( ATF 102 Ib 91 consid. 4; arrêt 1C\_15/2016 du 1er septembre 2016 consid. 2.2).

### **E. 6.2**

Il n'est pas contesté que la décision de la DIME du 13 juillet 2023 n'a pas été notifiée à l'intimé. Cela étant, en requérant la notification de cette décision dans le cadre de son recours déposé le 5 octobre 2023 au Tribunal cantonal, C.\_\_\_\_\_ a agit dans un délai pouvant être considéré comme raisonnable pour sauvegarder ses droits sans faire preuve de passivité coupable. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, l'intimé a effectivement sollicité la notification avant la fin du délai de recours. Le délai pour exercer une voie de droit a ensuite commencé à courir uniquement lorsqu'il a pu prendre connaissance de la décision notifiée irrégulièrement dans son dispositif et ses motifs, à savoir le 9 octobre 2023 (cf. ATF 139 IV 228 consid. 1.3 et 111 V 149 consid. 4c; arrêt 2C\_1021/2018 du 26 juillet 2019 consid. 4.2). Dans cette mesure, il n'était pas critiquable pour la juge cantonale d'octroyer un délai supplémentaire de 30 jours à l'intimé pour compléter son recours contre l'autorisation spéciale de la DIME. En revanche, dès lors que le délai (légal) de recours a couru dès la notification effective de la décision, une nouvelle prolongation de ce délai légal, autre qu'un bref délai de trois jours, n'aurait pas dû être octroyée à l'intimé (cf. art. 29 al. 1 et 3 CPJA). Les conséquences de cette problématique peuvent néanmoins demeurer indéterminées, au vu du sort du recours. En effet, dans la mesure

où il peut être confirmé que le permis de construire est devenu sans objet en raison de la destruction de l'immeuble, l'autorisation spéciale l'est également devenue. Dans celle-ci, la DIME, reprenant les conditions posées par le SBC, autorisait une "rénovation et transformation partielle selon l' art. 24c LAT " compte tenu du fait que l'état général des structures porteuses du bâtiment était suffisant pour être assaini et conservé, ce qui n'est manifestement plus possible en raison de l'étendue de la démolition.

## **E. 7**

Les recourants se plaignent ensuite d'une violation du principe de la bonne foi et de la protection de la confiance ( art. 5 al. 3 et 9 Cst. ). Selon eux, la présidente suppléante aurait adopté un comportement contradictoire en indiquant d'abord que la réalisation de la mesure de police n'était pas en contradiction avec l'autorisation de construire, puis en retenant que l'exécution du permis de construire avait été rendue impossible en raison des travaux de démolition.

### **E. 7.1**

A teneur de l' art. 5 al. 3 Cst. , les organes de l'État et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. De ce principe général découle le droit fondamental du particulier à la protection de sa bonne foi dans ses relations avec l'État, consacré à l'art. 9 in fine Cst. ( ATF 138 I 49 consid. 8.3.1 et 136 I 254 consid. 5.2). Le principe de la bonne foi protège le justiciable, à certaines conditions, 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. Un renseignement ou une décision erronés de l'administration agissant dans les limites de ses compétences peuvent obliger celle-ci à consentir à un administré un avantage contraire à la réglementation en vigueur. Il faut pour cela (1) que l'autorité qui a donné les renseignements soit compétente en la matière ou que le justiciable puisse, pour des raisons suffisantes, la considérer comme compétente, (2) que les renseignements fournis par l'autorité se rapportent à une affaire concrète touchant le justiciable, (3) que celui-ci n'ait pas pu se rendre compte facilement de l'inexactitude des renseignements obtenus, (4) qu'il 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 et (5) que le contexte juridique à ce moment-là soit toujours le même qu'au moment où les renseignements ont été donnés ( ATF 146 I 105 consid. 5.1.1; 143 V 341 consid. 5.2.1; 141 I 161 consid. 3.1).

### **E. 7.2**

En l'espèce, il ne saurait être considéré que l'autorité précédente ait adopté un comportement contradictoire ou fait une promesse aux recourants qu'elle n'aurait ensuite pas tenue. Dans son courrier du 18 octobre 2023, la présidente suppléante a indiqué que "au niveau de la procédure de recours 602 2023 120 pendante devant le Tribunal cantonal, il n'existe à ce stade aucune nécessité que les propriétaires de l'article 6289 RF de la commune de Châtel-St-Denis ne se conforment pas à la mesure de police ordonnée le 29 juin 2023". Pour autant que l'on puisse y voir une promesse ou une assurance particulière, la juge cantonale a toutefois rendu expressément attentifs les recourants au contenu du permis de construire et aux conditions émises par les services cantonaux. Or, la magistrate a constaté sur la base de photographies que l'immeuble en question avait été presque entièrement détruit, y compris la façade sud-est, sans respect de la mesure de police ordonnée et des conditions particulières des services cantonaux. Contrairement à ce que prétendent les

recourants, la démolition de la structure porteuse primaire du bâtiment n'était pas prévue par les plans d'architecte, étant donné que le préavis du 19 mai 2023 du SPC était conditionné à la préservation des éléments protégés, à savoir le maintien de l'enveloppe du bâtiment. Aucun comportement contradictoire n'a par conséquent été adopté par l'autorité précédente.

## **E. 8**

Dans un dernier grief, les recourants se plaignent d'une violation de l'art. 24c LAT. Ils estiment que la substance du bâtiment pourrait être rétablie dans le respect de l'art. 24c LAT et du préavis du SBC. A l'inverse, la décision attaquée porterait atteinte à la protection patrimoniale du site en l'amputant d'un bâtiment destiné à être reconstruit et serait ainsi disproportionnée et arbitraire.

### **E. 8.1**

Aux termes de l'art. 24c LAT, hors de la zone à bâtir, les constructions et installations qui peuvent être utilisées conformément à leur destination mais qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone bénéficient en principe de la garantie de la situation acquise (al. 1). L'autorité compétente peut autoriser la rénovation de telles constructions et installations, leur transformation partielle, leur agrandissement mesuré ou leur reconstruction, pour autant que les bâtiments aient été érigés ou transformés légalement (al. 2). Le champ d'application de l'art. 24c LAT est restreint aux constructions et installations qui ont été érigées ou transformées conformément au droit matériel en vigueur à l'époque, mais qui sont devenues contraires à l'affectation de la zone à la suite d'une modification de la législation ou des plans d'aménagement (cf. art. 41 OAT ; RS 700.1). La date déterminante est en principe celle du 1er juillet 1972, date de l'entrée en vigueur de la loi fédérale du 8 octobre 1971 sur la protection des eaux contre la pollution, qui a introduit le principe de la séparation du territoire bâti et non bâti (ATF 147 II 309 consid. 5.4 et consid. 6.2 non publié; 129 II 396 consid. 4.2.1; arrêt 1C\_162/2019 du 25 novembre 2019 consid. 3.1 et les références citées).

### **E. 8.2**

La présidente suppléante a considéré que si l'art. 24c LAT prévoyait certes également la reconstruction d'une installation hors zone à bâtir et non conforme à l'affectation de la zone, elle devrait néanmoins faire l'objet d'une nouvelle demande de permis de construire. Ce constat est exempt de critique et n'aboutit pas à une violation de l'art. 24c LAT. Cette disposition de droit fédéral consacre la garantie des situations acquises, en permettant notamment la reconstruction de bâtiments qui ont été érigés ou transformés sous l'égide de l'ancien droit. Elle ne règle en revanche pas la procédure d'autorisation de construire qui ressortit de la compétence des cantons (cf. art. 25 al. 1 LAT), lesquels jouissent à cet égard d'une certaine autonomie dans le cadre posé par la LAT (cf. arrêt 1C\_188/2011 du 23 septembre 2011 consid. 4.1). L'application du droit cantonal n'est revue par le Tribunal fédéral que sous l'angle de l'arbitraire, dans le cadre d'un moyen pris de la violation d'un droit constitutionnel expressément soulevé et développé conformément aux exigences de motivation accrues prévues à l'art. 106 al. 2 LTF (cf. ATF 150 I 80 consid. 2.1). Or, les recourants ne prétendent pas et démontrent encore moins que des règles de procédures cantonales auraient été violées et qu'elles auraient dispensé le projet d'une nouvelle mise à l'enquête publique. En raison de la destruction quasi-totale du bâtiment, il n'était pas arbitraire pour la présidente suppléante de considérer qu'un nouveau dossier comprenant les préavis des différents services cantonaux, singulièrement celui du SBC, devra être déposé,

suivi d'une nouvelle mise à l'enquête publique (cf. art. 140 al. 1 de la loi fribourgeoise sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATEC; RS/FR 710.1] et art. 97 al. 1 du règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions [ReLATEC; RS/FR 710.11]). Dans la même mesure, une nouvelle autorisation spéciale de la DIME devra aussi être requise. La décision attaquée n'est en ce sens ni disproportionnée ni arbitraire, étant rappelé que cette situation est la conséquence de la démolition quasi-totale du bâtiment par les recourants qui n'avait pas été autorisée par les décisions de juillet et août 2023. Le grief, pour autant que recevable, est ainsi rejeté.

## **E. 9**

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours, dans la mesure de sa recevabilité. Conformément à l'art. 66 al. 1 et 5 LTF, les frais de justice sont mis à la charge des recourants, qui succombent, solidairement entre eux. Ceux-ci verseront en outre une indemnité de dépens à l'intimé qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat, la commune de Châtel-St-Denis ne pouvant en revanche pas y prétendre (art. 68 al. 3 LTF).

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