

# **BGer 1P.210/2003 vom 19. Juni 2003**

Bundesgericht, 2003-06-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1P.210\\_2003](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1P.210_2003)

FR: TF 1P.210/2003 du 19 juin 2003

IT: TF 1P.210/2003 del 19 giugno 2003

## **Regeste**

Aménagement du territoire et droit public des constructions

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Formé en temps utile contre une décision finale prise en dernière instance cantonale, contre laquelle seule la voie du recours de droit public est ouverte en raison des griefs soulevés et qui touche les recourants dans leurs intérêts juridiquement protégés, le recours est recevable au regard des art. 84 ss OJ .

### **E. 2**

Les recourants voient, dans le refus du Tribunal administratif de suspendre la procédure d'évacuation jusqu'à droit connu sur le litige de droit civil qui les divise d'avec l'intimée, une application arbitraire de l'art. 42 al. 1 let. a CPJA, qui permet à l'autorité, pour de justes motifs, de suspendre une procédure, notamment lorsque la décision à prendre dépend de l'issue d'une autre procédure ou pourrait s'en trouver influencée d'une manière déterminante. Selon eux, cette condition serait réalisée en l'espèce, car l'ordre d'évacuation perdrait sa raison d'être si le juge civil devait donner suite à leurs conclusions tendant à ce qu'ils puissent utiliser les locaux de l'ancienne boutique du manège pour se loger et à ce que l'intimée soit astreinte d'entreprendre les démarches et les travaux permettant de délivrer un permis d'habiter. La reconnaissance d'une obligation d'aménager un logement de service dans l'ancienne boutique du manège à la charge de la société coopérative serait, le cas échéant, de nature à faire obstacle à un éventuel ordre de remise en état des lieux dans leur affectation initiale et à justifier une suspension de la procédure de rétablissement de l'état de droit prévue à l'art. 197 LATeC; elle ne permettrait en revanche pas de s'opposer à un ordre d'évacuation fondé sur l'art. 194 al. 4 LATeC, qui répond à des motifs d'intérêts publics prépondérants liés à la salubrité des constructions et à la protection de la santé de ses occupants. Aussi, l'autorité cantonale pouvait sans arbitraire admettre que l'issue de la procédure civile ouverte auprès du Tribunal des baux de la Gruyère n'était pas déterminante pour apprécier la nécessité d'évacuer sans tarder un logement pour cause d'insalubrité et renoncer à suspendre la procédure de recours pendante devant elle jusqu'à droit jugé sous l'angle civil. A tout le moins, cette décision n'est pas insoutenable et résiste au grief d'arbitraire.

### **E. 3**

Les recourants reprochent au Tribunal administratif d'avoir outrepassé son pouvoir d'examen en statuant lui-même sur la possibilité d'accorder une dérogation fondée sur l'art. 150 al. 1 LATeC, alors que cette question relève au premier chef de la compétence préfectorale. Selon eux, après avoir constaté que le Préfet du district de la Gruyère avait

admis à tort qu'une dérogation aux règles de salubrité n'était pas possible, la cour cantonale aurait dû annuler la décision attaquée devant elle et renvoyer l'affaire au préfet pour qu'il se prononce sur ce point. Ils dénoncent à ce propos une application arbitraire de l'art. 78 al. 2 CPJA, qui définit les cas dans lesquels le Tribunal administratif peut statuer en opportunité, et une violation de leur droit d'être entendus garanti à l'art. 29 al. 2 Cst. Selon l'art. 150 al. 1 LATeC, le Préfet ne peut accorder des dérogations aux prescriptions réglementaires de police des constructions que lorsqu'elles sont justifiées par des circonstances spéciales, qu'elles ne sont pas contraires à l'intérêt public et qu'elles ne causent aucun préjudice aux tiers. L'octroi d'une dérogation ne relève par conséquent pas du pouvoir discrétionnaire de l'autorité préfectorale, mais il est soumis à des conditions strictes, expressément définies par la loi. Le Préfet ne statue pas en opportunité lorsqu'il accorde une dérogation aux règles de salubrité en vertu de l'art. 150 al. 1 LATeC. Il en va de même du Tribunal administratif appelé à vérifier sur recours l'application faite de cette disposition en première instance. Dans ces conditions, la cour cantonale n'a nullement violé l'art. 78 al. 2 CPJA en contrôlant si les conditions posées à l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 150 al. 1 LATeC étaient réunies. Il reste à examiner si en statuant elle-même sur la possibilité d'octroyer une dérogation en lieu et place du Préfet du district de la Gruyère, elle a contrevenu à la garantie du double degré de juridiction, que la jurisprudence rattache dans certain cas au droit d'être entendu (cf. arrêt du Tribunal fédéral des assurances I 431/02 du 8 novembre 2002, consid. 3.1 paru à la SJ 2003 I p. 318). Le traitement du contentieux administratif par deux instances distinctes, l'une statuant en première instance et l'autre sur recours, n'est pas une règle qui s'impose comme un principe général tiré du droit constitutionnel fédéral écrit ou non écrit. Il revient au législateur de déterminer l'organisation de l'administration et, par conséquent, de définir quels types de décisions peuvent ou non faire l'objet d'un recours. Les règles qu'il institue à cet égard doivent être observées strictement par les autorités appelées à statuer sur les demandes qui leur sont adressées. Lorsqu'il a prévu que les litiges doivent être soumis à une autorité déterminée, dont les décisions peuvent être portées par voie de recours devant une autorité supérieure, l'administré a le droit d'exiger que celle-ci ne se prononce pas sur le fond du litige lorsqu'il n'a pas été tranché par l'autorité inférieure. Il peut exiger que le cours normal des instances, tel qu'il a été prévu par la loi, soit suivi. L'autorité supérieure n'est donc pas habilitée à se saisir d'un litige qui doit d'abord être tranché par une autorité inférieure, à moins que la loi ne le lui permette expressément (ATF 99 Ia 317 consid. 4a p. 322; arrêt P.157/1981 du 30 septembre 1981, consid. 2a paru à la RDAF 1983 p. 185; arrêt 5P.65/1991 du 25 juin 1991, consid. 4b reproduit à la SJ 1991 p. 611). L'art. 98 al. 2 CPJA prévoit qu'en cas d'annulation, l'autorité statue elle-même sur l'affaire ou la renvoie à l'autorité inférieure, s'il y a lieu avec des instructions. Cette disposition ne précise pas les cas dans lesquels la juridiction administrative doit renvoyer la cause à l'autorité qui a statué. Il n'est donc pas insoutenable d'admettre qu'il appartient à l'autorité de recours de déterminer dans chaque cas si un tel renvoi s'impose ou si elle peut statuer directement. Elle ne peut toutefois adopter cette dernière solution que si le dossier et l'instruction lui permettent d'élucider les faits aussi bien qu'aurait pu le faire l'autorité de première instance (cf. arrêt P.157/1981 précité du 30 septembre 1981, consid. 2b publié à la RDAF 1983 p. 186; voir aussi, Jacques Ducarroz, La nouvelle juridiction administrative fribourgeoise, RFJ 1992 p. 165; Benoît Bovay, Procédure administrative, Berne 2000, p. 433/434). Constatant que le Préfet du district de la Gruyère ne s'était pas prononcé sur l'octroi d'une dérogation fondée sur l'art. 150 al.1 LATeC, en croyant à tort une telle éventualité exclue, le Tribunal administratif avait le choix d'annuler la décision attaquée

pour ce motif ou de statuer, s'il s'estimait suffisamment renseigné pour ce faire. Il n'a pas versé dans l'arbitraire en estimant être en mesure de trancher en pleine connaissance de cause, sur la base du dossier et de l'inspection locale qu'il a mise en oeuvre; il était par ailleurs compétent pour examiner cette question, dans la mesure où elle ne relève pas de l'opportunité, mais de la légalité, et disposait d'un pouvoir de cognition en fait et en droit aussi étendu que l'autorité préfectorale. Dans ces conditions, la décision du Tribunal administratif de statuer lui-même sur la possibilité d'octroyer une dérogation, au lieu de renvoyer au Préfet du district de la Gruyère pour qu'il se prononce à ce sujet, n'est pas incompatible avec l' art. 29 al. 2 Cst.

#### **E. 4**

Les recourants tiennent l'ordre d'évacuation qui leur a été signifié pour disproportionné et constitutif d'une ingérence inadmissible dans leur vie privée sous prétexte que l'objet de cette mesure constitue leur seul et unique logement et qu'il ne présente aucun danger pour leur santé propre à justifier une évacuation d'urgence. Ils dénoncent à cet égard une violation des art. 13 et 36 al. 3 Cst. L'ordre donné aux recourants d'évacuer leur logement pour des motifs d'insalubrité est de nature à porter atteinte à leur sphère privée, voire à la garantie de la propriété, dont ils peuvent également se prévaloir en tant que locataires dans la mesure où cette décision les touche dans la jouissance qu'ils exercent sur l'ancienne boutique du manège en vertu du contrat de bail conclu avec l'intimée (cf. ATF 120 Ia 120 consid. 1b p. 121; 106 Ia 409 consid. 3 p. 411; 105 Ia 43 consid. 1c p. 46). Pour être autorisée, une telle mesure doit reposer sur une base légale suffisante, répondre à un intérêt public prépondérant et ne pas aller au-delà de ce qu'exige la sauvegarde de l'intérêt public considéré (cf. art. 36 al. 1, 2 et 3 Cst. ; ATF 126 I 50 consid. 5a p. 61; 117 Ia 341 consid. 4 p. 345). Ces conditions sont manifestement respectées dans le cas particulier. La mesure contestée repose sur une base légale suffisante (art. 194 al. 4 LATeC); elle est justifiée par l'intérêt public supérieur lié à la salubrité des constructions; elle ne comporte enfin aucun caractère disproportionné au regard des intérêts en jeu. Les recourants admettent que le logement aménagé dans l'ancienne boutique du manège ne répond pas aux conditions de salubrité posées par la réglementation cantonale et qu'il ne saurait être tenu pour habitable, en tant qu'il n'est pas raccordé au réseau d'eau et qu'il ne dispose ni de cuisine, ni d'installations sanitaires appropriées, conformément aux art. 158 al. 3 LATeC et 47 al. 1 RELATeC. L'existence de sanitaires et d'une cuisine dans un autre bâtiment à proximité immédiate de leur logement ne permet pas de tenir ces exigences pour satisfaites. En effet, selon les constatations de fait non contestées retenues dans l'arrêt attaqué, les recourants doivent traverser une cour pour y accéder; de même, s'ils peuvent utiliser l'eau de la grange attenante au logement, ils doivent passer par l'extérieur pour s'y rendre, en l'absence de communication interne. Comme le relève le Tribunal administratif, cette situation n'est pas conforme au standard minimum imposé à tout logement en matière d'hygiène. De ce point de vue, on ne saurait dire que la situation existante ne présenterait aucune urgence propre à justifier une évacuation immédiate. Les recourants prétendent qu'en attendant l'issue de la procédure civile, il suffirait d'installer sommairement une douche au fond de la grange attenante à leur logement, tout en continuant à utiliser les sanitaires et la cuisine situées dans le bâtiment principal. Le Tribunal administratif a écarté cette proposition, même à titre temporaire, car l'usage de cette douche supposerait de sortir du local litigieux et de passer par l'extérieur; elle ne pourrait être imposée à la propriétaire des lieux sans son consentement. Les recourants ne critiquent nullement cette motivation, qui est pertinente. Certes, sous l'angle de la proportionnalité, la question pourrait peut-être se présenter sous un

jour différent si, dans un avenir rapproché, la création d'un logement de service devait être reconnue comme une obligation contractuelle de la bailleresse à l'égard de ses locataires. Tel n'est cependant pas le cas en l'espèce. Les parties sont en litige à ce sujet devant le Tribunal des baux de la Gruyère depuis le 18 janvier 2002 et rien n'indique que la cause sera tranchée prochainement ni, de surcroît, en faveur des recourants. Enfin, supposée nécessaire, la présence sur place des époux A. \_\_\_\_\_ pour des raisons de sécurité ne saurait justifier la réalisation d'un logement ne répondant pas aux prescriptions réglementaires de salubrité. Le recours se révèle ainsi mal fondé en tant qu'il porte sur l'ordre d'évacuation en tant que tel.

#### **E. 5**

Les recourants reprochent enfin à la cour cantonale de les avoir astreints à verser une indemnité de partie à la société coopérative, tout en ayant dénoncé auparavant le fait que cette dernière avait "instrumentalisé" les autorités administratives dans le litige civil qui les divise. Ils dénoncent à ce propos une application arbitraire de l'art. 137 CPJA. Dans la mesure où ils critiquent le principe même de l'obligation de payer une indemnité de partie à l'intimée, la voie de la réclamation à l'autorité qui a statué, prévue à l'art. 148 al. 1 CPJA, n'est pas ouverte (cf. Christian Pfammatter, L'indemnité de partie devant le Tribunal administratif fribourgeois, RFJ 1993 p. 133/134). Le grief tiré d'une application arbitraire de l'art. 137 al. 1 CPJA est donc recevable sous l'angle de l'art. 86 al. 1 OJ (cf. ATF 126 I 257 consid. 1a p. 258 et la jurisprudence citée; arrêt 1P.48/2001 du 10 avril 2001, consid. 5). Il est en revanche mal fondé. On ne se trouve en effet manifestement pas dans l'hypothèse visée par le législateur où l'indemnité de partie pourrait être supprimée ou diminuée en raison du comportement de la partie qui obtient gain de cause, en application de l'art. 138 al. 1 CPJA (cf. Christian Pfammatter, op. cit., p. 130/131; Denis Loertscher, La nouvelle procédure administrative fribourgeoise, RFJ 1992 p. 130).

#### **E. 6**

Le recours doit par conséquent être rejeté. Le délai imparti aux recourants par l'arrêt attaqué pour procéder à l'évacuation des lieux étant échu, il y a lieu de leur fixer un nouveau délai de trois mois dès la notification du présent arrêt pour s'exécuter. Conformément à l'art. 156 al. 1 OJ, un émolument judiciaire doit être mis à la charge des recourants, qui succombent. Ces derniers verseront en outre une indemnité de dépens à la Société coopérative B. \_\_\_\_\_, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat (art. 159 al. 1 OJ).