

FR_GERICHTE 602 2010 68 vom 15. März 2012

FR Kantonsgericht, 2012-03-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2010_68

FR: FR_GERICHTE 602 2010 68 du 15 mars 2012

IT: FR_GERICHTE 602 2010 68 del 15 marzo 2012

Regeste

Arrêt de la IIe Cour administrative du Tribunal cantonal | Raumplanung und Bauwesen

Erwägungen

E. 2

a) L'objet d'un permis de construire est de constater que le projet de construction respecte le droit public. Il s'agit d'une autorisation de police ordinaire à l'obtention de laquelle le requérant a droit s'il satisfait aux conditions légales. Au rang de ces conditions figure, selon l'art. 83 aRELATeC, l'exigence que la demande de permis et les plans doivent être signés par le requérant et par l'auteur du projet (al. 1). Lorsque le propriétaire du fonds est une tierce personne, la demande de permis porte également sa signature (al. 2). b) La signature du tiers propriétaire en cas de construction sur le fonds d'autrui n'est pas une simple prescription de forme, mais constitue une véritable exigence de procédure. Il ne convient pas qu'un permis de construire soit sollicité, et qu'une enquête publique s'ouvre, sans que soit acquis l'assentiment préalable et formel du propriétaire du fonds. L'autorité administrative saisie doit s'assurer d'office que cette règle de procédure a été respectée (RDAF 1972, 280; 1992, 219; 2009 I 44, n° 57). Ainsi, à défaut de signature du propriétaire du fonds, le permis de construire doit être refusé (RDAF 1972, 280; 1973, 74; 1978, 126; 1990, 243; 1992, 220). Le vice découlant de l'absence de signature peut toutefois être couvert par l'apposition de celle-ci en cours de procédure (RDAF 1993, 127; 2007 I 145, n° 64). Au contraire, même si le propriétaire a préalablement donné son accord, le permis de construire doit être refusé lorsque l'accord du propriétaire du fonds est supprimé au cours de la procédure, l'absence d'intérêt digne de protection du demandeur entraînant le refus d'entrer en matière. Le but de cette règle est d'éviter que les autorités administratives aient à s'occuper de demandes de permis de construire qui ne pourront,

- 5 - pour des motifs de droit civil, jamais être réalisées, à défaut pour le requérant d'être propriétaire de l'immeuble (JAB, 1998 p. 564, c. 2b). Une exception à l'exigence de la signature par le propriétaire du fonds n'est dès lors envisageable que lorsque le requérant possède néanmoins un intérêt digne de protection à ce que sa demande de permis soit tranchée, par exemple lorsqu'elle a été déposée postérieurement à la construction (JAB, 1989 p. 407 sv., 1986 p. 70, c. 7; également: arrêt TF 1C_7/2009, citant la jurisprudence de la Haute Cour vaudoise), qu'un propriétaire d'étage veut exécuter un projet de construction qui ne concerne que sa part de propriété (JAB, 2005 p. 130 c. 3.1) ou si la demande est déposée par quiconque possédant un droit d'expropriation sur l'immeuble (ATF 121 II 124). c) En l'occurrence, la recourante fait valoir que l'exigence de signature n'est que formelle. Or, il ressort clairement de la jurisprudence précitée qu'il s'agit d'une condition de procédure, l'absence de signature interdisant en principe l'octroi du permis de construire. Il convient donc de vérifier si la commune a donné son accord à la procédure et l'a maintenu

par la suite. Dans le cas contraire et si la construction n'a pas encore été effectuée, la recourante ne pourra faire valoir aucun intérêt digne de protection à l'octroi des permis et le recours devra être rejeté. S'il est incontesté que la commune, propriétaire de l'art. 600 RF, n'a jamais signé les demandes de permis de construire du 13 mars 2009, il faut cependant constater que le 29 avril 2009, agissant à titre d'autorité, celle-ci s'est, dans un courrier adressé aux opposants, montrée favorable à l'octroi des permis de construire requis, suite à quoi elle a effectivement rendu un préavis positif, le 12 mai 2009. Bien qu'elle n'agissait pas à titre de privé, elle ne saurait prétendre qu'elle n'a pas, par ce biais, validé postérieurement les demandes de permis de construire. Exiger que l'accord du propriétaire soit forcément exprimé par la signature de celui-ci sur le document initial serait faire preuve de formalisme excessif. Ainsi, bien que la signature du représentant de la commune ne figure pas sur les demandes de permis de construire du 13 mars 2009, cette dernière ne peut alléguer aujourd'hui n'y avoir jamais consenti. d) Cependant, suite à la naissance d'un litige civil, la commune a retiré son accord. Informant le préfet de ce nouvel état de fait, elle l'a enjoint à refuser l'octroi des permis de construire à la recourante, celle-ci n'étant pas propriétaire de l'immeuble et ne disposant pas ou, du moins, plus de son accord. Dans la mesure où, au moment du retrait de l'accord de la commune, la construction n'avait alors pas encore été entreprise, la recourante ne dispose d'aucun intérêt digne de protection à l'obtention des permis requis. Dès lors, en l'état actuel du dossier et au vu de la jurisprudence précitée, les permis de construire requis ne pouvaient de toute évidence pas être délivrés par le préfet, qui a à juste titre rejeté les demandes de la recourante.

E. 3

a) Dans un second argument, la recourante invoque la protection de sa bonne foi pour obtenir les permis de construire malgré l'absence de signature de la commune sur les demandes et le fait que cette dernière a finalement retiré son accord.

- 6 - b) La notion de bonne foi découlant de l'art. 2 al. 1 CC et précisée par la jurisprudence s'applique également en matière de droit public et notamment en matière de droit administratif et fiscal (RFJ 1994 p. 183). En tant que tel, ce principe ne peut cependant contraindre le préfet à octroyer un permis de construire dès lors que cette autorité n'a pas adopté un comportement contradictoire dans la présente affaire. c) Par ailleurs, pour se plaindre avec succès de la violation d'une promesse, susceptible d'obliger l'administration à consentir à un administré un avantage contraire à la loi, ce dernier doit établir l'existence de sept conditions. Il faut: 1) une promesse effective; 2) une promesse émanant d'un organe compétent ou censé compétent; 3) une promesse de nature à inspirer confiance; 4) une promesse relative à une situation individuelle et concrète; 5) une promesse ayant conduit son bénéficiaire à adopter un comportement qui lui est préjudiciable; 6) une promesse violée dans les conditions de fait tenues pour déterminantes lors de son émission et 7) une promesse enfreinte dans un état de droit semblable à celui où elle a été faite (A. GRISEL, Traité de droit administratif, Neuchâtel 1984, p. 390 ss). d) En l'espèce, la commune a agi en tant que propriétaire privé. Le préfet, seule autorité administrative ayant statué en l'espèce, n'a jamais formulé une quelconque promesse. Quel que soit le comportement de la commune, propriétaire du terrain, celui-ci ne permet pas d'octroyer les permis de construire requis, unique objet de la présente procédure. Toute autre prétention relève de la compétence du juge civil. Il ressort d'ailleurs du dossier qu'une procédure civile est déjà en cours.

E. 4

a) Au vu des considérants qui précèdent, il convient de rejeter les recours. b) Il appartient à la recourante qui succombe de supporter les frais de procédure en application de l'art. 131 CPJA. Pour le même motif, il lui incombe également de verser une indemnité de partie à la Commune de B. _____, qui a fait appel à un avocat pour défendre ses intérêts (art. 137 CPJA). Il faut en effet considérer que, dès l'instant où elle ne disposait pas d'une infrastructure suffisante pour répondre au recours, des circonstances particulières au sens de l'art. 139 CPJA ont rendu nécessaire l'appel à un mandataire extérieur. Quant à la liste de frais déposée, il y a lieu de corriger le tarif horaire des honoraires conformément au règlement sur la justice, appliqué par analogie. **I a C o u r a r r ê t e : I.** Les recours 602 10 68 et 602 10 69 sont rejetés. **II.** Les frais de procédure sont mis à la charge de la recourante à raison de 1'500 francs. Ils sont prélevés sur l'avance de frais qui a été effectuée et dont le solde (500 francs) est restitué.

- 7 - **III.** Un montant de 1'906 fr. 65 (TVA comprise) à verser à Me Maillard est mis à la charge de la recourante. Cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal fédéral, à Lausanne, dans les 30 jours dès sa notification. La fixation des montants des frais de procédure et de l'indemnité de partie peuvent, dans un délai de 30 jours, faire l'objet d'une réclamation auprès de l'autorité qui a statué, lorsque seule cette partie de la décision est contestée (art. 148 CPJA). Givisiez, le 15 mars 2012/cpf La greffière-stagiaire: Le Président:

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