

FR_GERICHTE 602 2013 65 vom 3. Juli 2013

FR Kantonsgericht, 2013-07-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2013_65

FR: FR_GERICHTE 602 2013 65 du 3 juillet 2013

IT: FR_GERICHTE 602 2013 65 del 3 luglio 2013

Regeste

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

Erwägungen

E. 11

mars 2012 nécessite une autorisation de construire (cf. rapport explicatif précité, p. 10); qu'en l'espèce, le préfet aurait dû ordonner l'arrêt des travaux, dès lors que l'intimé ne dispose d'aucune autorisation de construire une résidence secondaire; qu'en effet, l'intérêt public à interrompre la construction d'un bâtiment effectuée sans permis de construire prime; que l'art. 75b Cst. relatif aux résidences secondaires poursuit également un intérêt public prépondérant en imposant une limitation stricte de la construction de résidences secondaires; que l'intimé lui-même a un intérêt manifeste à éclaircir la situation à ce stade de la procédure et à savoir ce qu'il peut réellement construire, dès que lors qu'une démolition du bâtiment pourrait, le cas échéant, être exigée en tant qu'ultima ratio;

Tribunal cantonal TC Page 7 de 8 qu'il invoque certes sa bonne foi en alléguant qu'il ignorait l'erreur relative à la désignation du genre de résidence et qu'il l'a découverte uniquement dans le cadre de la présente procédure; qu'il ressort toutefois du dossier que L. _____ SA était consciente du problème relatif au genre de résidence au plus tard dès la mi-décembre 2012, soit tout juste un mois après le début des travaux; qu'à ce moment-là, l'intimé ne pouvait pas ignorer que les permis de construire délivrés pour des résidences secondaires dans des communes ayant atteint le taux limite de 20% étaient presque systématiquement frappés d'opposition; que l'intimé souligne encore que, laissé à l'abandon durant quelques mois, la reprise du chantier nécessitera d'abord la destruction des éléments altérés et que ces travaux s'élèveront à 500'000 francs; qu'il n'apporte toutefois aucune preuve à l'appui de son allégation; qu'ainsi, l'intimé doit assumer le risque qu'il a pris en poursuivant les travaux pour une résidence secondaire alors même qu'il ne disposait d'aucun permis de construire pour ce faire; que, dans ses observations, l'intimé indique par ailleurs pour la première fois que, s'il n'était pas autorisé à utiliser le chalet projeté comme résidence secondaire, il devrait le revendre. Si, dans le cadre de la procédure auprès du préfet, l'intimé devait nouvellement manifester sa volonté de construire une résidence principale, il conviendrait alors d'appliquer le droit en vigueur, en particulier en ce qui concerne les annotations au registre foncier (cf. art. 6 de l'ordonnance sur les résidences secondaires); qu'enfin, rien ne permet de dire que le préfet ne serait pas en mesure de trancher rapidement cette affaire et qu'il est d'ailleurs invité à le faire dans les meilleurs délais; que, compte tenu de l'ensemble de ce qui précède, il n'est pas disproportionné de maintenir l'arrêt des travaux jusqu'à ce que le préfet se soit enquis de la volonté actuelle de l'intimé – à savoir si ce dernier veut construire une résidence principale ou secondaire – et qu'il ordonne le rétablissement d'un état conforme au droit en vigueur; que, partant, le recours doit être

admis et l'arrêt des travaux maintenu jusqu'au rétablissement d'un état conforme au droit; que, l'affaire étant jugée au fond, la demande d'octroi de l'effet suspensif (602 2013-72) devient sans objet; que, vu l'issue du litige, les frais de procédure sont mis à la charge de l'intimé qui succombe, conformément à l'art. 131 CPJA. Ils sont fixés selon les art. 1 et 2 du Tarif des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative (RSF 150.12); que, n'étant pas représentés par un mandataire et ne pouvant faire valoir de frais au sens de l'art. 140 CPJA, les recourants n'ont pas droit à une indemnité de partie;

Tribunal cantonal TC Page 8 de 8 la Cour arrête: I. Le recours est admis. Partant, la décision du Préfet du district de la Gruyère du 1er mai 2013 est annulée. Il est fait interdiction au maître d'ouvrage d'entreprendre ou de faire entreprendre les travaux sur l'article iii RF de la Commune de J._____. II. Les frais de procédure, fixés à 1'500 francs, sont mis à la charge de l'intimé. L'avance de frais de 1'500 francs versée par les recourants leur est restituée. III. Il n'est pas alloué d'indemnité de partie. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal fédéral, à Lausanne, dans les 30 jours dès sa notification. La fixation du montant des frais de procédure peut, dans le même délai, faire l'objet d'une réclamation auprès de l'autorité qui a statué, si seule cette partie de la décision est contestée (art. 148 al. 1 CPJA). Givisiez, le 3 juillet 2013/JFR/vth Président Greffière-adjointe Communication.

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