

FR_GERICHTE 602 2014 77 vom 6. November 2014

FR Kantonsgericht, 2014-11-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2014_77

FR: FR_GERICHTE 602 2014 77 du 6 novembre 2014

IT: FR_GERICHTE 602 2014 77 del 6 novembre 2014

Regeste

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

Erwägungen

E. 1

Le recourant est destinataire de la décision et propriétaire des surfaces dont il demande le changement d'affectation. Il en résulte que la qualité pour recourir doit lui être reconnue. Déposé dans le délai et les formes prescrits - et l'avance des frais de procédure ayant été versée en temps utile - le recours est recevable en vertu des art. 79 ss et 114 al. 1 let. c du code de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1) ainsi que de l'art. 141 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC; RSF 710.1). Le Tribunal cantonal peut donc entrer en matière sur ses mérites.

E. 2

a) Aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (art. 22 al. 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire; LAT; RS 700). Toutes les constructions conçues pour durer et qui ont un lien étroit avec le sol doivent bénéficier d'un permis de construire (cf. art. 135 LATEC). L'obligation du permis s'étend également aux changements d'affectation de locaux (al. 2). La compétence pour délivrer les permis de construire appartient au préfet pour les objets soumis à la procédure ordinaire et au conseil communal pour les objets de minime importance soumis à la procédure simplifiée (art. 139 al. 1 LATEC). Selon l'art. 84 ReLATEC, sont soumis à l'obligation d'un permis de construire selon la procédure ordinaire, notamment: les réparations et transformations modifiant la structure du bâtiment, ses éléments dignes de protection ou l'affectation des locaux (let. b); les changements d'affectation de locaux et les modifications d'installations susceptibles de porter atteinte à l'environnement ainsi que les installations susceptibles de porter atteinte aux eaux (let. c); et les installations de chauffage et les équipements techniques qui leur sont liés, sous réserve de l'art. 85 al. 1 let. d

Tribunal cantonal TC Page 4 de 7 ReLATEC (let. d). L'art. 85 al. 1 ReLATEC dispose que sont soumis à l'obligation d'un permis de construire selon la procédure simplifiée, notamment: les changements d'affectation de locaux et les modifications d'installations qui ne nécessitent pas de travaux ni ne sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement ou aux eaux (let. c); les changements de système de chauffage, y compris les travaux nécessaires à l'aménagement de la nouvelle installation (let. d); les installations sanitaires (let. e); ainsi que les autres constructions et installations de peu d'importance qui ne sont pas utilisées ni utilisables pour l'habitation et le travail, telles qu'antennes de radio, abris pour petits animaux (poulaillers, clapiers...), garages, couverts à voitures ou places de stationnement, cabanes de jardin, couverts, jardins d'hiver non chauffés, biotopes, piscines

privées (let. j). En cas de doute, le conseil communal prend préalablement l'avis du préfet (art. 85 al. 2 ReLATEC). b) En application de l'art. 712a du code civil suisse (CC; RS 210), les parts de copropriété d'un immeuble peuvent être constituées en propriété par étages, de manière que chaque copropriétaire a le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment (al. 1). Le copropriétaire a le pouvoir d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses locaux dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice du droit des autres copropriétaires, n'endommage pas les parties, ouvrages et installations communs du bâtiment, n'entrave pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'aspect extérieur (al. 2). Dans un arrêt 602 2010 68 et 69 du 15 mars 2012 relatif à l'art. 83 al. 2 aReLATEC, le Tribunal cantonal a constaté que la signature du propriétaire du fonds n'est pas une simple prescription de forme, mais constitue une véritable exigence de procédure. Il a jugé qu'il ne convenait 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 devait ainsi s'assurer d'office que cette règle de procédure avait été respectée. A défaut de signature du propriétaire du fonds, le permis de construire devait être refusé. De plus, même si le propriétaire avait préalablement donné son accord, le permis de construire devait aussi être refusé lorsque l'accord du propriétaire du fonds était retiré au cours de la procédure, l'absence d'intérêt digne de protection du demandeur entraînant le refus d'entrer en matière. Selon la Cour, le but de cette règle était d'éviter que les autorités administratives aient à s'occuper de demandes de permis de construire qui ne pourront, pour des motifs de droit civil, jamais être réalisées, à défaut pour le requérant d'être propriétaire de l'immeuble. Une exception à l'exigence de la signature par le propriétaire du fonds n'était dès lors envisageable que lorsque le requérant possédait néanmoins un intérêt digne de protection à ce que sa demande de permis soit tranchée, par exemple lorsqu'elle avait été déposée postérieurement à la construction (JAB, 1989 p. 407, 1986 p. 70, c. 7; également: arrêt du Tribunal fédéral 1C_7/2009 du 20 août 2009), qu'un propriétaire d'étage voulait exécuter un projet de construction qui ne concerne que sa part de propriété (JAB, 2005 p. 130 c. 3.1) ou si la demande était déposée par quiconque possédant un droit d'expropriation sur l'immeuble (ATF 121 II 124). Cette jurisprudence a été confirmée dans un arrêt récent du Tribunal cantonal sous le nouveau droit de la construction en vigueur à partir du 1er janvier 2008 (voir ATC 602 2014 31 du 8 octobre 2014). En cas de copropriété, le Tribunal a en outre précisé que la question des relations entre les copropriétaires en cas d'une demande de permis de construire relative à une construction érigée sur une partie avec un droit d'utilisation exclusif n'était pas du ressort du droit public mais de celui du juge civil (ATA 2A 04 29 du 17 août 2004). c) En l'espèce, la demande de construction concerne les articles eee et fff RF qui sont la propriété exclusive du recourant. Certes, il se peut que le changement d'affectation ait des effets sur les parties communes de la copropriété (raccordement à des tuyaux) ou sur la quote-part, désignant la part de la valeur du bien-fonds. Or, il découle de la jurisprudence précitée que le permis n'aurait pas pu être refusé du fait que les copropriétaires n'auraient pas donné leur accord

Tribunal cantonal TC Page 5 de 7 au projet du recourant consistant en un changement d'affectation d'une surface à utilisation exclusive.

E. 3

a) Le permis de construire est une autorisation ordinaire dont le requérant a droit à l'obtention s'il satisfait aux conditions légales (B. KNAPP, Précis de droit administratif, Bâle 1991, n° 1375). Cela signifie que, lorsqu'elle se prononce sur une requête de permis de

construire, l'autorité compétente ne peut examiner que la légalité du projet, et non pas son opportunité (ATA 2A 03 61 du 11 février 2004), sous l'angle spécifique du droit public de la construction (ATA 2A 07 71 du 19 septembre 2007; ATC 602 2013 57 du 28 mai 2014 consid. 4 et les réf. cit.). Selon son art. 1 al. 2, la LATeC a notamment pour but de garantir la sécurité, la salubrité et la fonctionnalité des constructions (let. j). Aux termes de l'art. 128 al. 1 LATeC, les constructions et installations doivent être édifiées de façon appropriée par rapport à leur but, de sorte que les personnes, les animaux et les choses ne soient pas mis en danger. Les constructions et installations doivent satisfaire durablement aux exigences en matière de sécurité et de protection de la santé (al. 2). En l'occurrence, le préfet estime que les prescriptions relatives aux vides d'étage ne sont pas respectées. b) Selon l'art. 70 ReLATeC, les vides d'étage, au sens du chiffre 5.4 de l'annexe de l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC; RSF 710.7) ne peuvent être inférieurs à 2,40 m (al. 1). Le vide d'étage minimal doit être observé sur la moitié au moins de la surface de chaque pièce lorsque le plafond suit la pente du toit (al. 2). Pour les habitations individuelles définies à l'art. 55 ReLATeC, des exceptions aux prescriptions des al. 1 et 2 peuvent être admises, à condition que l'éclairage et l'aération soient suffisants. Il en est de même pour les transformations de bâtiments lorsque les contraintes de l'état existant le justifient et pour certains types d'habitations temporaires (al. 3). Le rapport explicatif accompagnant le projet de ReLATeC contient la précision suivante: dans le contexte de l'art. 69, il est relevé que les termes "les contraintes de l'état existant" couvrent notamment les cas des bâtiments protégés (cette remarque étant également valable pour les art. 70 al. 3 et 71 al. 3). Il est également mentionné que les valeurs fixées dans l'ordonnance concernant la surface nette habitable, le nombre et la dimension des pièces (programme), l'aménagement de la cuisine et l'équipement sanitaire ont été reprises pour déterminer les dimensions des pièces habitables (cf. explication ad art. 69 ReLATeC). En l'espèce, il est incontesté que la hauteur minimale des pièces n'est pas respectée, celle-ci atteignant 2.30 m sur toute la surface des studios. Le recourant demande par contre à pouvoir être mis au bénéfice de l'exception prévue à l'art. 70 al. 3 ReLATeC permettant une dérogation aux 2.40 m. On peut d'emblée constater que l'on n'est pas en présence d'une habitation individuelle au sens de l'art. 55 ReLATeC ni d'une habitation temporaire. Seule peut donc entrer en considération – s'agissant d'une transformation – l'exception liée aux contraintes de la situation existante. Ainsi qu'il ressort du rapport explicatif, cette exception est notamment prévue pour des bâtiments protégés. Il en découle que le législateur a principalement voulu trouver des solutions pour les cas où un bâtiment ne peut pas être modifié pour des raisons de conservation de la structure. Or, cela n'est pas le cas en l'espèce; ce sont les coûts que nécessiterait la réalisation d'un projet respectant la hauteur minimale qui probablement empêchent le changement d'affectation. C'est ainsi à juste titre que le préfet souligne qu'une dérogation ne saurait être admise pour une construction récente, mise à l'enquête à une époque où les dispositions sur le vide d'étage étaient d'ailleurs identiques.

Tribunal cantonal TC Page 6 de 7 D'autres exceptions pourraient être envisagées, par exemple, pour des configurations où une partie d'une pièce habitable n'atteindrait pas la hauteur requise (par analogie à la situation d'une pièce habitable se trouvant sous un toit en pente). Un autre cas de figure pourrait être celui d'un logement comprenant plusieurs pièces habitables où l'une d'entre elles n'atteindrait pas la hauteur exigée. En l'espèce, on ne se trouve manifestement pas face à de telles situations non plus. Les pièces en question sont destinées à être des studios, respectivement, les seules pièces habitables du logement. Les

personnes y séjournant n'ont pas accès à d'autres pièces, qui elles respecteraient le vide d'étage minimal et de sorte atténueraient l'effet de la violation de cette règle de salubrité. Finalement, la taille des pièces a été ramenée à 22 m² puisqu'il a été constaté pour le projet initial un défaut d'éclairage naturel suffisant. Bien que la disposition y relative, soit l'art. 71 ReLATEC, est désormais respectée, on ne saurait admettre qu'en l'espèce, le vide d'étage insuffisant serait compensé au regard de la salubrité – pour autant que cela soit admissible – par un ensoleillement ou une dimension particulièrement avantageuse. Le ReLATEC a repris les dimensions minimales de l'ordonnance concernant la surface nette habitable, le nombre et la dimension des pièces (programme), l'aménagement de la cuisine et l'équipement sanitaire pour les surfaces minimales des pièces d'habitation; le législateur cantonal n'a toutefois pas transposé dans le ReLATEC la surface minimale pour un studio qui est de 26 m² selon cette ordonnance, qui n'est pas directement applicable aux règles de police de construction. Cela étant, la surface des studios, de seulement 22 m², constitue néanmoins un indice de plus de l'insalubrité des locaux. Il ne se justifie donc pas d'accorder une exception et de déclarer ces pièces habitables.

E. 4

Partant, le recours doit être rejeté et la décision litigieuse confirmée.

E. 5

Il incombe au recourant qui succombe de supporter les frais de procédure en application de 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). Vu l'issue du recours, il n'est pas alloué d'indemnité de partie. la Cour arrête: I. Le recours est rejeté. II. Les frais de procédure, par 2'000 francs, sont mis à la charge du recourant. Ils sont compensés par l'avance de frais versée. III. Il n'est pas alloué d'indemnité de partie. IV. Communication.

Tribunal cantonal TC Page 7 de 7 Cette décision 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 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). Fribourg, le 6 novembre 2014/JFR/vth Président Greffière

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