

FR_GERICHTE 602 2018 108 vom 5. November 2018

FR Kantonsgericht, 2018-11-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2018_108

FR: FR_GERICHTE 602 2018 108 du 5 novembre 2018

IT: FR_GERICHTE 602 2018 108 del 5 novembre 2018

Regeste

Arrêt de la IIe Cour administrative du Tribunal cantonal | Beschwerde gegen Zwischenentscheide

Erwägungen

E. 5

du 7 novembre 2016 consid. 1b). Cela suppose que le recourant doit avoir un intérêt digne de protection (juridique, de fait, économique) à l'annulation ou à la modification immédiate de la décision incidente. Il n'a pas d'intérêt si le recours vise à empêcher simplement la prolongation de la procédure ou son renchérissement. Si l'on peut exiger que le désavantage que doit subir le recourant présente un certain poids, il n'est pas nécessaire cependant que le préjudice soit d'une importance existentielle (arrêt TC 2A 2006 65 du 8 mars 2007); que, sauf circonstances particulières, un propriétaire ne peut pas faire valoir un préjudice irréparable pour contester l'injonction de déposer une demande de permis de construire prise en application de l'art. 167 al. 2 LATeC. En principe, les quelques frais liés à cette démarche administrative ne sont pas d'une importance suffisante pour justifier que l'autorité de recours se prononce sur le champ, sans attendre l'issue de cette nouvelle procédure (arrêt TF FR 602 2017 45 du 6 juillet 2018 consid. 2.2). De plus, rien n'empêche un propriétaire - qui estime ne pas être soumis à l'obligation du permis - de ne pas donner suite à l'injonction et d'attendre la procédure subséquente de rétablissement de l'état de droit selon l'art. 167 al. 3 LATeC dans laquelle il pourra défendre ses droits de manière complète (cf. arrêts TC FR 602 2016 5 du 7 novembre 2016 consid. 1b; 602 2016 71 du 5 septembre 2016 consid. 1; 602 2015 88 du 3 février 2017). Il est donc douteux qu'en l'occurrence, la sommation puisse causer un préjudice irréparable;

Tribunal cantonal TC Page 4 de 5 qu'en outre, du moment que les travaux litigieux ont déjà été réalisés pour l'essentiel, l'ordre de suspension de ceux-ci qui accompagne la sommation - et qui constitue une mesure provisionnelle selon les art. 167 al. 1 LATeC et 120 al. 2 CPJA (arrêt TF FR 602 2017 45 du 6 juillet 2018 consid. 4.1; 602 2015 88 du 23 décembre 2015) - n'est pas non plus de nature à causer un préjudice irréparable. Au demeurant, il faut rappeler qu'en cas d'urgence, il est possible de demander un début anticipé des travaux selon l'art. 144 LATeC; que, cela étant, dès lors que le recours doit de toute manière être rejeté, la question de sa recevabilité peut demeurer ouverte; que, selon l'art. 84 let. b ReLATeC, les réparations et transformations modifiant la structure du bâtiment sont soumises à l'obligation du permis de construire selon la procédure ordinaire; qu'en l'occurrence, il ressort clairement du rapport de la commune comme aussi des explications de l'architecte du 25 mars 2018 et du schéma qui accompagnait sa lettre, que des murs porteurs ont été percés dans la villa pour aménager des ouvertures sur des pièces de séjour. L'architecte constate même que les travaux de percement, qui ont été effectués avant l'acquisition de la

maison par le recourant, ne respectaient manifestement pas les règles de l'art puisque le plafond, trop faible sans soutien du mur porteur, s'est fissuré sous la pression. Ces modifications n'ont jamais fait l'objet d'un permis de construire et rendent le bâtiment non conforme; que la simple acquisition de la villa par le recourant n'a pas eu pour effet de légaliser ces travaux effectués en violation de l'art. 84 ReLATEC. Partant, le propriétaire actuel doit être considéré comme perturbateur par situation et, à ce titre, est tenu de rétablir une situation légale; que ce rétablissement implique pour lui de démontrer aux autorités de police des constructions que la structure du bâtiment peut supporter les ouvertures qui existent désormais dans les murs porteurs, compte tenu des modifications qu'il vient d'y apporter en installant des poutres en métal. La reprise d'un aménagement illégal et sa réparation pour l'adapter aux règles de l'art requièrent bien évidemment un contrôle de l'autorité puisque la démarche initiale de suppression des murs porteurs n'a pas fait l'objet d'une autorisation. Cette fonction de contrôle s'exerce par le biais de la procédure de permis de construire (cf. arrêt TC FR 602 2008 10 du 27 mai 2008); que, partant, c'est à juste titre que le préfet a ordonné le dépôt d'une demande de permis de construire pour légaliser les travaux qui ont été effectués sur les murs porteurs; que, s'agissant des autres aménagements (carrelage, isolation périphérique, prises électriques), on doit considérer que ceux-ci entrent dans la démarche générale de rénovation du bâtiment, rénovation qui suppose de toute manière l'obtention d'un permis de construire. Le recourant n'a ainsi aucun intérêt à contester l'inclusion de ces travaux dans la décision attaquée. Il ne subit en tout cas aucun préjudice irréparable à ce titre; qu'il en va de même avec le fait que la décision préfectorale réserve d'éventuelles conséquences pénales fondées sur l'art. 173 LATEC. Cette remarque n'a aucune conséquence concrète pour le recourant; qu'enfin, il faut rappeler à ce dernier que les scellés qui ont été mis en place et dont il doit supporter les frais ne sont pas directement liés aux travaux effectués sans permis, mais au logement de ses travailleurs dans des conditions apparemment insalubres, dûment documentées par des photographies explicites. L'intervention du préfet à ce titre relevait de l'art. 170 al. 1 LATEC concernant les mesures de police et les scellés visaient à garantir que ces locaux ne soient plus

Tribunal cantonal TC Page 5 de 5 utilisés pour le logement. Il n'y a aucune raison de ne pas attribuer les frais liés à cette mesure au propriétaire de l'immeuble; qu'au vu de ce qui précède, c'est en vain que le recourant se plaint d'une violation de son droit d'être entendu; qu'entièrement mal fondé, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable; qu'il convient de tenir compte du malentendu qui a entouré le dépôt de la demande de permis de construire du 22 juin 2018, que le préfet a crû, à tort, concerner les travaux non conformes et qui a trait à d'autres aménagement. En conséquence, il se justifie d'impartir au recourant un délai au 31 décembre 2018 pour déposer une demande de permis de construire relative aux travaux faisant l'objet de la décision préfectorale du 3 septembre 2018; qu'il appartient au recourant qui succombe de supporter les frais de procédure en application de l'art. 131 CPJA; que, pour le même motif, il n'a pas droit à une indemnité de partie (art. 137 CPJA); la Cour arrête: I. Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable. Partant, la décision du 3 septembre 2018 est confirmée. Un délai au 31 décembre 2018 est imparti au recourant pour déposer une demande de permis de construire relative aux travaux visés par la décision du 3 septembre 2018. A défaut, une procédure de rétablissement de l'état de droit sera engagée. II. Les frais de procédure sont mis par CHF 1'500.- à la charge du recourant. Ils sont compensés avec l'avance de frais qui a été effectuée. III. Il n'est pas alloué d'indemnité de partie. IV. Notification. Pour autant qu'elle provoque un préjudice irréparable, 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 5 novembre 2018/cpf
Le Président: La Greffière-stagiaire:

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