

FR_GERICHTE 602 2018 33 vom 5. Dezember 2018

FR Kantonsgericht, 2018-12-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2018_33

FR: FR_GERICHTE 602 2018 33 du 5 décembre 2018

IT: FR_GERICHTE 602 2018 33 del 5 dicembre 2018

Regeste

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

Erwägungen

E. 7

mars 2018 en concluant principalement à son annulation et subsidiairement au prolongement du délai octroyé pour le déménagement. A l'appui de ses conclusions, A._____ SA fait essentiellement valoir que le Préfet a abusé de son pouvoir d'appréciation en ordonnant aux locataires de déménager dans un délai de six mois. Cette mesure n'est pas, selon elle, une de celles prévues à l'art. 167 al. 3 LATeC et ne peut ainsi pas être imposée par la Préfecture. La précitée reproche également à l'autorité intimée d'avoir apprécié les faits de façon inexacte ou incomplète. En effet, le Préfet n'a retenu, dans la pesée des intérêts en présence, que l'intérêt économique de la recourante et de la société locataire sans prendre en compte les intérêts pour la population au maintien de l'entreprise dans la zone, notamment en terme d'accès à certains soins spécifiques et de création d'emplois. Il a également été omis de procéder à une analyse approfondie de la proportionnalité de la mesure ordonnée en particulier sous l'angle de la proportionnalité au sens stricte. Concernant le délai octroyé par l'autorité intimée pour le déménagement, la recourante juge ce dernier trop bref en raison, entre autres, de l'importance du déménagement à effectuer. La recourante soutient par ailleurs que son droit d'être entendu a été violé dans la mesure où il n'a pas été tenu compte de sa demande du 8 septembre 2017 dans laquelle elle requérait de l'autorité qu'elle lui octroie un délai afin de produire certaines pièces nécessaires à la sauvegarde de ses intérêts. La société demande finalement à ce que l'effet suspensif soit octroyé à son recours. G. Invitée à se déterminer, la Commune de D._____ s'est référée, dans son courrier du 2 mai 2018, à la décision de l'autorité intimée. Elle précise, par ailleurs, que l'effet suspensif ne devrait pas être accordé au recours et que l'activité en question pourra continuer à s'exercer durant le délai imposé par la Préfecture. Dans ses observations du 14 mai 2018, le Préfet du district la Veveyse confirme sa décision. Il relève à nouveau que l'évacuation des locaux est une mesure qu'il peut ordonner en application de

Tribunal cantonal TC Page 4 de 8 l'art. 167 al. 3 LATeC sans excéder son pouvoir d'appréciation ni violer le principe de la proportionnalité. Par courrier spontané du 4 juin 2018, la recourante réaffirme sa position et maintient ses conclusions en rappelant que l'obligation de déménager ne ressort pas du catalogue exhaustif de mesures prévues à l'art. 167 al. 3 LATeC et que, partant, le Préfet n'est pas autorisé à contraindre le centre de fitness à déplacer son activité dans une autre zone. La société recourante estime également que l'octroi d'un délai de six mois pour son déménagement n'est pas proportionné au vu de l'importance de l'activité déployée et en absence d'intérêt public à un déménagement

immédiat. en droit 1. 1.1. Déposé dans le délai et les formes prescrits – et l'avance de frais de procédure ayant été versée en temps utile – le recours est recevable en vertu de l'art. 114 al. 1 let. c du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1). Le Tribunal cantonal peut donc entrer en matière sur ses mérites. 1.2. Selon l'art. 77 CPJA, le recours devant le Tribunal cantonal peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a) et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). En revanche, à défaut d'habilitation légale expresse, le Tribunal cantonal ne peut pas examiner en l'espèce le grief d'inopportunité (art. 78 al. 2 CPJA). 2. La recourante se plaint tout d'abord d'une violation de son droit d'être entendue dès lors que l'autorité intimée n'a pas traité sa demande, du 8 septembre 2017, tendant à l'octroi d'un délai pour produire de nouvelles pièces à l'appui de ses conclusions. 2.1. Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de caractère formel, dont la violation doit entraîner l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 127 V 437 consid. 3d/aa, 126 V 132 consid. 2b et les arrêts cités). Ancré à l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale (Cst.; RS 101), il comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision touchant sa situation juridique ne soit prise, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves, de participer à l'administration des preuves essentielles ou tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 135 I 279 consid. 2.3). Les art. 57 ss CPJA concrétisent cette garantie au niveau cantonal. Une éventuelle violation du droit d'être entendu peut être réparée lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant du même pouvoir d'examen que l'autorité intimée (ATF 127 V 437 consid. 3d/aa; 126 I 72; 126 V 132 consid. 2b et les références). Même en présence d'un vice grave, une réparation de la violation du droit d'être entendu par l'autorité de recours peut se justifier lorsque le renvoi de l'affaire à l'autorité intimée constituerait

Tribunal cantonal TC Page 5 de 8 une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure (ATF 133 I 201 consid. 2.2 p. 204; arrêt TF 1C_265/2009 du 7 octobre 2009). 2.2. En l'espèce, il s'est écoulé plus d'une année depuis la requête de production de pièces du

E. 8

septembre 2017. Durant cette période, la recourante a déposé plusieurs écritures auprès du Tribunal de céans. Cependant, aucun des documents pour lesquels la précitée avait requis l'octroi d'un délai n'a été produit. Il peut ainsi lui être reproché de ne pas avoir mis à profit l'écoulement du temps pour effectuer les calculs et recueillir les preuves nécessaires à démontrer les conséquences néfastes qu'aurait l'obligation de déménager sur sa situation économique et sur celle de la société locataire. Il faut ainsi constater que la recourante a eu suffisamment de temps pour déposer les pièces en questions et que le Tribunal dispose, sur ce point, de la même cognition que le Préfet. Par conséquent, l'éventuelle irrégularité a été réparée devant la Cour de céans. Ainsi, la recourante ne saurait se prévaloir d'une violation de son droit d'être entendue. 3. 3.1. Selon l'art. 167 al. 3 LATeC, si le ou la propriétaire n'obtempère pas à l'ordre reçu ou si les travaux illégaux ne peuvent être légalisés, le préfet peut, après avoir entendu les personnes et les organes intéressés, ordonner, sans préjudice des sanctions pénales, les modifications ou les adaptations, la démolition totale ou partielle des ouvrages, la remise en état du sol. Lorsque les circonstances le commandent, le préfet

peut prononcer une interdiction d'occuper les locaux ou de les exploiter. Une mesure de rétablissement de l'état de droit impose à l'autorité d'effectuer une appréciation circonstanciée de la situation, fondée sur le respect du principe de la proportionnalité (arrêts TC FR 602 2014 70 du 27 mars 2015 et 2A 07 70 du 11 mars 2008). Le principe de la proportionnalité exige que la décision litigieuse soit apte à produire les résultats attendus et que ceux-ci ne puissent pas être atteints par des mesures moins restrictives. En outre, il interdit toute limitation qui irait au-delà du but visé et il exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics et privés qui sont compromis (ATF 132 I 49 consid. 7.2 et les arrêts cités; cf. également GRISEL, Traité de droit administratif, 1984, p. 349). Dès lors, le fait qu'une construction soit illégale ne signifie pas encore qu'elle doive être automatiquement démolie (arrêt TF 1C_139/2014 du 17 mars 2015 consid. 3.1). Le constructeur peut se voir dispensé de démolir l'ouvrage, lorsque la violation est de peu d'importance ou lorsque la démolition n'est pas compatible avec l'intérêt public ou encore lorsque l'intéressé a pu croire de bonne foi qu'il était autorisé à édifier l'ouvrage et que le maintien d'une situation illégale ne heurte pas des intérêts publics prépondérants (ATF 111 Ib 213 / JdT 1987 I 564 consid. 6; ATF 123 II 248 consid. 4a). En d'autres termes, un ordre de remise en état des lieux s'avère disproportionné lorsque l'illégalité est légère et que l'intérêt public lésé n'est pas suffisant pour justifier le dommage que subit le propriétaire en raison du rétablissement ordonné (URP/DEP 2008 p. 590; arrêts TF 1C_616/2014 du 12 octobre 2015 consid. 4; 1C_406/2012 du 5 février 2013 consid. 3.3). Même si un administré ne peut se prévaloir de sa bonne foi, il est en droit d'invoquer le principe de la proportionnalité pour s'opposer à un ordre de mise en conformité. Dans ce cas, toutefois, celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit accepter que, soucieuse de préserver l'égalité devant la loi et l'ordre juridique, celle-ci attache une importance accrue au rétablissement de l'état de droit, sans se préoccuper outre mesure des inconvénients de la situation pour la personne touchée (ATF 132 II 21 consid. 6.4, arrêt TF 1C_616/2014 du 12 octobre 2015 consid. 4).

Tribunal cantonal TC Page 6 de 8 3.2. Comme l'a déjà exposé le Tribunal cantonal dans la présente affaire (arrêt TC 602 2016 129), l'exploitation d'un fitness n'est pas conforme à l'affectation de la zone ACT 1 qui est, selon l'art. 15 RCU, destinée aux activités industrielles et artisanales. De même, toujours selon ce jugement, la situation ne justifie pas qu'il soit fait application de l'art. 148 LATeC afin de déroger au système général. Reste alors à analyser si l'autorité intimée pouvait ordonner, sur la base de l'art. 167 al. 3 LATeC, le déménagement de l'activité du fitness. 3.2.1. S'agissant tout d'abord de la bonne foi de la recourante et de l'intéressée, toutes deux devaient être conscientes des exigences de l'art. 15 RCU avant d'entreprendre des travaux en lien avec le centre de fitness. Il était en effet de leur devoir de se renseigner sur les affectations possibles de la zone. De plus, l'extension du contrat de bail et les aménagements du premier étage ont été réalisés alors même que la non-conformité à la zone était connue. Ainsi, ni la recourante, ni la locataire ne peuvent invoquer leur bonne foi. 3.2.2. Sous l'angle de l'intérêt public, il convient de tenir compte de l'importance qu'il y a à garantir l'égalité devant la loi et l'ordre juridique, sans admettre que les autorités ne soient mises devant le fait accompli. L'Etat doit veiller à appliquer la loi de manière uniforme et à ne pas créer de précédents indésirables. De plus, la volonté de la Commune de D. _____ au moment de l'adoption du RCU était de ne pas permettre d'autres activités que celles artisanales et industrielles – ou celles en lien de connexité étroite avec ces dernières – dans la zone dont il est question. Il est ainsi primordial de respecter les dispositions du RCU afin d'éviter que l'autonomie de la Commune en tant que planificateur

local ne soit violée. Il existe enfin un intérêt public à mettre à disposition de l'économie suffisamment de terrains propres aux activités industrielles et artisanales, ce d'autant plus que selon le plan directeur cantonal (PDCant), la Commune de D. _____ en tant que pôle de développement est un secteur stratégique pour l'essor économique du canton. 3.2.3. Dans l'examen de la proportionnalité de la mesure qui la touche, la recourante se plaint que l'autorité intimée n'ait pas pris en compte les intérêts publics au maintien du centre de fitness et de thérapie dans la zone en question. Certes, un tel établissement offre des prestations de soins utiles à la population locale, il n'est cependant pas établi que les traitements proposés ne sont pas dispensés également ailleurs dans le district. Il sied également de rappeler que l'obligation faite à la société de fitness de déménager dans une zone appropriée ne l'empêche pas de poursuivre son activité ailleurs dans la commune. De même, concernant les emplois dégagés par ladite activité ainsi que la participation de l'entreprise à la vie économique de la région, une entreprise artisanale ou industrielle s'installant dans le bâtiment visé serait également à même de créer de nouvelles places de travail et de dynamiser l'économie locale, ce d'autant plus que le déménagement de la société dans des locaux appropriés à proximité n'entraînera pas obligatoirement des licenciements. Outre les intérêts publics au maintien de l'activité litigieuse, la recourante invoque également ses intérêts privés et ceux de la société de fitness, tous essentiellement financiers. Un tel argument n'a généralement que peu de poids lorsque l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit est important (arrêt TC 602 2014 129 du 19 mai 2016), ce d'autant plus qu'au plus tard au moment de la réalisation des travaux d'agrandissement de ses locaux, la société locataire était consciente du caractère illicite de l'exploitation de sa société dans la zone ACT 1 et a malgré tout décidé d'investir dans l'aménagement intérieur du bâtiment. Ainsi, il n'est pas contesté que la mesure prise par l'autorité intimée est apte à défendre les intérêts publics. Cette dernière impose certes un sacrifice à la preneuse de bail mais ce sacrifice,

Tribunal cantonal TC Page 7 de 8 essentiellement financier, demeure raisonnablement exigible. De plus, contrairement à ce qu'avance la recourante, il n'existe pas de mesure moins incisive permettant de parvenir au même résultat. Notamment, une autorisation exceptionnelle ou une modification du plan d'affectation de la zone, pour permettre à la société de poursuivre son exploitation, ne sont pas aptes à préserver les intérêts publics tels que l'égalité devant la loi et l'ordre juridique et l'application uniforme de la loi puisqu'ils créeraient un précédent et mettraient à mal la sécurité du droit et le principe d'autonomie communale. Concernant le délai de 6 mois octroyé pour effectuer le déménagement, ce dernier est totalement adéquat et amplement suffisant pour procéder au transport des divers équipements de fitness. 4. L'argument de la recourante selon lequel le déménagement ne fait pas parti d'une des mesures prévues de manière exhaustive à l'art. 167 al. 3 LATeC et que le Préfet s'est ainsi rendu coupable d'un excès positif de son pouvoir d'appréciation ne saurait être suivi. En effet, contrairement à ce que soutient l'intéressée, le seul fait que l'article ne contienne pas le terme «notamment» ne suffit pas encore pour considérer qu'il s'agit là d'une liste exhaustive. La disposition en question laisse au préfet une large marge d'appréciation dans les mesures qu'il peut prendre et qui sont par ailleurs toutes formulées dans des termes généraux. Ainsi, l'obligation faite à la locataire de déplacer son activité afin de l'exercer dans une zone compatible doit s'analyser comme une concrétisation de l'obligation de rétablissement de l'état conforme au droit. Il n'y a pas de doute qu'en application de l'art. 167 LATeC, le préfet a la compétence d'interdire l'exploitation qui est exercée sur un bien-fonds lorsque celle-ci n'est plus ou pas conforme à l'affectation qui était à l'origine du

permis de construire. Il va de soi que cela inclut la possibilité d'interdire une certaine façon d'exploiter qui ne serait pas conforme à la zone (arrêt TC 602 2016 82 du 18 janvier 2017).

5. Manifestement mal fondé et à la limite de la témérité, le recours est ainsi rejeté et la décision attaquée confirmée. Dès lors que le délai de six mois qui avait été fixé à la recourante pour procéder au déménagement de son activité est actuellement échu, un nouveau délai doit lui être imparti pour s'exécuter. Compte tenu des faibles chances de succès du recours, déposé visiblement pour retarder l'évacuation des lieux, il appartenait à la recourante de mener des démarches destinées à trouver de nouveaux locaux nonobstant l'existence du procès. Du moment que la durée de celui-ci a déjà dépassé les 6 mois accordés initialement, il se justifie de limiter le délai complémentaire à trois mois dès notification du présent arrêt. Si les locaux devaient ne pas être évacués dans ce nouveau délai, il sera procédé à une exécution par substitution aux frais de la recourante (art. 171 LATeC). Dès l'instant où la Cour a statué sur le fond, la requête d'effet suspensif contenue dans le mémoire de recours (602 2018 34) est devenue sans objet. Il appartient au recourant qui succombe de supporter les frais de procédure conformément à l'art. 131 CPJA. Pour le même motif, il n'est pas alloué d'indemnité de partie (art. 137 CPJA).

Tribunal cantonal TC Page 8 de 8 la Cour arrête : I. Le recours (602 2018 33) est rejeté. Un délai de trois mois dès notification du présent arrêt est imparti à la recourante pour mettre un terme à l'activité non conforme et vider les locaux des aménagements illégaux. A défaut de respecter ce délai, il sera procédé à une exécution par substitution. II. La requête d'effet suspensif (602 2018 34) devenue sans objet est rayée du rôle. III. Les frais de procédure, fixés à CHF 2'500.-, sont mis à la charge de la recourante qui succombe. Ils sont compensés avec l'avance de frais versée. IV. Il n'est pas alloué d'indemnité de partie. V. Notification. 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 décembre 2018/cpf/mga Le Président : La Greffière-stagiaire :

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