

FR_GERICHTE 602 2020 76 vom 21. Januar 2021

FR Kantonsgericht, 2021-01-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2020_76

FR: FR_GERICHTE 602 2020 76 du 21 janvier 2021

IT: FR_GERICHTE 602 2020 76 del 21 gennaio 2021

Regeste

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

Erwägungen

E. 8

juin 2016, la commune a informé la Préfecture de la Gruyère le 29 juin 2016 que la nouvelle construction avait été érigée sans autorisation et qu'un délai avait été convenu avec le propriétaire pour déposer un permis de construire afin de légaliser la situation. Le 11 novembre 2016, sollicité par A._____, la préfecture lui a indiqué qu'une suite avait été donnée à sa dénonciation et lui a rappelé que le dénonciateur n'a aucun des droits reconnus à la partie. Parallèlement, le même jour, elle a imparti au perturbateur un délai pour déposer une demande de permis de construire en vue de la légalisation des travaux effectués. Ce délai a été prolongé deux fois les 22 décembre 2016 et 8 mars 2017. Constatant l'inaction de l'intéressé, le 25 avril 2017, le Lieutenant de préfet de la Gruyère a demandé à celui-ci de se déterminer avant d'entamer une procédure de rétablissement de l'état de droit. Sur la base des objections et explications fournies, notamment les 3 mai et 20 juillet 2017, par B._____ qui indiquait avoir des difficultés à faire signer à son voisin une convention de dérogation à la distance aux limites, un ultime délai lui a été imparti pour déposer une demande de permis de construire. Dans l'intervalle, A._____ est intervenu à plusieurs reprises pour souligner qu'il était lésé par le garage qui ne respectait pas les distances aux limites de sa parcelle. C. Le 18 août 2017, B._____ a mis à l'enquête simplifiée auprès du Conseil communal de D._____ la légalisation du cabanon en bois, en précisant ne pas être au bénéfice d'une convention de dérogation aux prescriptions sur les distances aux limites de fonds entre les art. eee et ccc RF. Le 30 novembre 2017, A._____ a formé opposition au projet. Pour l'essentiel, il a relevé avoir voulu trouver un terrain d'entente avec son voisin en obtenant lui aussi une dérogation aux limites mais n'a pas reçu de réponse. Il s'est donc opposé à la légalisation du cabanon, ce dernier étant trop proche de sa propriété. Par décision du 16 septembre 2019, la commune a refusé d'accorder le permis de construire sollicité en raison de l'implantation de la construction à distance illégale du fonds voisin. Ce prononcé est entré en force de chose décidée suite au retrait du recours que le propriétaire avait déposé auprès de la préfecture. D. Le 23 octobre 2019, sur dénonciation formelle de la commune, le lieutenant de préfet a ouvert une procédure de rétablissement de l'état de droit concernant le cabanon et a invité le

Tribunal cantonal TC Page 3 de 7 propriétaire à se déterminer. Le 14 novembre 2019, il a renoncé à infliger une amende à celui-ci en raison des travaux effectués illicitement. Le 12 février 2020, B._____ s'est déterminé et, à cette occasion, a produit deux photographies, l'une de septembre 2000 et l'autre de mars 2009, montrant l'existence de l'ancien cabanon au même emplacement. Le 25 mai 2020, statuant sur le rétablissement de l'état de droit, le

lieutenant de préfet a décidé de tolérer le cabanon, considérant qu'un ordre de démolition de cette construction violerait le principe de la proportionnalité. Il a estimé que l'intérêt du propriétaire au maintien de la construction illégale primait l'intérêt du voisin à obtenir le respect de la distance aux limites du fonds dès lors que la situation restait quasiment inchangée par rapport à celle qui existait précédemment avec l'ancien cabanon démoli dont les dimensions étaient comparables. De plus, une démolition n'aurait qu'une minime influence sur la quantité de lumière, d'air et de soleil apportée sur la parcelle voisine. L'autorité a relevé que B. _____ pouvait penser que le remplacement de l'ancien cabanon par un nouveau au même endroit n'était pas de nature à lui faire perdre ses droits à la situation acquise, ce qui le rendait de bonne foi. Enfin, des arbres se trouvant sur la parcelle du voisin cachaient complètement le cabanon, de sorte que cela diminuait encore l'intérêt au respect de la distance, le cabanon étant peu visible depuis la parcelle voisine. Le 8 juin 2020, A. _____ a proposé sans succès à B. _____ de signer une promesse de convention de dérogation aux prescriptions sur les distances aux limites de construction, en échange de quoi il renoncerait à recourir contre la décision du 25 mai 2020. E. Agissant le 16 juin 2020, A. _____ a contesté auprès du Tribunal cantonal la décision du 25 mai 2020 dont il demande l'annulation. Il conclut à la démolition de la construction illégale. À l'appui de ses conclusions, le recourant souligne que le nouveau cabanon a bel et bien remplacé l'ancien mais qu'il est largement plus grand, comme le démontrent les taches sur les murs de sa maison. Cet agrandissement à distance illégale prend encore plus la vue et la lumière et l'oblige à conserver ses arbres afin de garder caché le cabanon. Si celui-ci avait été construit dans les mêmes dimensions que l'ancien, le recourant aurait pu couper ses arbres et gagner en lumière. Il souligne que le cabanon aurait dû respecter la norme anti-feu étant donné qu'il est situé contre une habitation ancienne aux fenêtres en bois inflammables. De plus, en raison de l'agrandissement, les eaux du toit sont plus abondantes et se déversent en partie sur sa propriété, aucun chéneau n'ayant été installé. Le préfet aurait donc basé sa décision sur de fausses informations, étant donné que B. _____ ne l'a jamais informé de l'agrandissement du cabanon. Ce dernier n'a d'ailleurs pas prouvé que les dimensions étaient restées identiques. Pour le recourant, son voisin est clairement de mauvaise foi, n'ayant jamais fourni de documents justifiant la reconstruction de son cabanon. Le bon sens aurait voulu qu'une mise à l'enquête soit déposée avant la démolition de l'ancien cabanon, ce qui aurait permis de contrôler les dimensions d'origine. Le recourant relève que son voisin lui refuse la réciprocité de construire en dérogation à la distance aux limites et que ce dernier savait pertinemment qu'une mise à l'enquête était nécessaire pour la reconstruction de son cabanon. Contrairement à ce qu'a dit le préfet dans sa décision, les intérêts du recourant à la démolition du cabanon sont multiples: l'ensoleillement, la vue depuis son jardin, l'esthétique, le bruit (le cabanon étant un garage à moto), les risques de feu liés à une activité mécanique et l'eau qui se déverse sur sa parcelle. Ainsi, pour le recourant, ses intérêts sont prépondérants par rapport à ceux de son voisin qui a agrandi son cabanon illégalement.

Tribunal cantonal TC Page 4 de 7 Par courrier du 19 juin 2020, le recourant a informé le Tribunal cantonal qu'il avait envoyé un courrier à son voisin pour réitérer sa proposition de convention, ce dernier n'ayant pas retiré le courrier recommandé. Il produit par ailleurs une nouvelle copie de la pièce 22 de son bordereau, qui lui semble plus juste au niveau de la grandeur estimée de l'ancien cabanon. Bien qu'invité le 30 juin 2020 à se déterminer sur le recours, l'intimé n'y a pas donné suite. Le 31 juillet 2020, le préfet a fait savoir qu'il n'a pas de remarque particulière à formuler sur le recours et renvoie à sa décision du 25 mai 2020.

en droit 1. 1.1. Déposé dans le délai et les formes prescrits, 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). En sa qualité de voisin directement atteint par la décision préfectorale de tolérer la construction litigieuse à distance illégale des limites de sa parcelle, le recourant a qualité pour agir au sens de l'art. 76 CPJA (sur la question de la qualité pour recourir du voisin dénonciateur, cf. arrêt TC FR 602 2015 111 et 115 du 21 janvier 2016 consid. 3b). En effet, l'examen des plans et des photographies figurant au dossier montre que la face Nord de la construction n'est distante que de quelques centimètres de sa maison. L'intérêt du recourant à s'opposer au maintien de la construction illégale s'appuie dès lors non seulement sur son intérêt à bénéficier du dégagement que la loi accorde à sa parcelle (vue, ensoleillement, salubrité, protection contre les immissions), mais aussi sur des considérations de protection contre l'incendie. Le Tribunal cantonal peut donc entrer en matière sur les mérites du recours. 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. Dans la mesure où, par décision du 16 septembre 2019 - entrée en force de chose décidée - la commune a rejeté la demande de permis de construire destinée à légaliser le cabanon litigieux, seule reste à examiner la question du rétablissement de l'état de droit au sens de l'art. 167 al. 3 LATeC. 2.1. Selon cette disposition, "si le ou la propriétaire n'obtempère pas à l'ordre reçu ou si les travaux 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". 2.2. 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

Tribunal cantonal TC Page 5 de 7 (arrêts TC FR 602 2019 31 du 18 juillet 2019 consid. 5.1; 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 142 I 76 consid. 3.5.1; 132 I 49 consid. 7.2 et les arrêts cités; cf. également GRISEL, Traité de droit administratif, 1984, p. 349). Dès lors, l'ordre de démolir une construction édiflée sans droit et pour laquelle une autorisation ne peut être accordée n'est en soi pas contraire au principe de la proportionnalité. Cependant, 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; TC FR 602 2019 31 du 18 juillet 2019 consid. 5.1). 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 132 II 21 / JdT 2006 I 707 consid. 6; ATF 123 II 248 / JdT 1998 I 530 consid. 4a; 111 Ib 213 / JdT 1987 I 564 consid. 6; arrêt TF 1C_237/2018 du 29 janvier 2019 consid. 2.4). 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 (ATF 132 II 21 / JdT 2006 I 707 consid. 6; ATF 123 II 248 / JdT 1998 I 530 consid. 4a; 111 Ib 213 / JdT 1987 I 564 consid. 6; arrêt TF 1C_237/2018 du 29 janvier 2019 consid. 2.4). 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 / JdT 2006 I 707 consid. 6; ATF 123 II 248 / JdT 1998 I 530 consid. 4a; 111 Ib 213 / JdT 1987 I 564 consid. 6; arrêt TF 1C_237/2018 du 29 janvier 2019 consid. 2.4). 2.3. En l'occurrence, aucune raison ne permettait à l'intimé d'admettre de bonne foi que la démolition/reconstruction du cabanon sis quasiment en limite de propriété pouvait échapper à l'obligation du permis de construire. Le simple fait qu'il s'agissait pour partie de remplacer un ouvrage existant par un autre ne constituait pas une excuse pour ne pas soumettre le projet au contrôle préalable de l'autorité compétente en matière de permis de construire et pour éluder les droits des voisins de former opposition. Il faut rappeler, dans ce cadre, qu'il est notoire que des travaux de construction nécessitent en principe une autorisation (arrêt TC FR 602 2015 68 du 23 février 2016 consid. 4b; arrêt TF 1A.40/2005 du 7 septembre 2005 consid. 6.1.2). Dans le cas d'espèce, compte tenu de l'implantation évidente du bâtiment à distance illégale de la limite, l'intimé ne pouvait ignorer que les travaux s'inscrivaient dans un contexte juridique délicat et, en conséquence, avec la précaution qu'on aurait pu attendre de lui (ATF 136 II 359 consid. 7.1; arrêt TC FR 602 2015 68 du 23 février 2016 consid. 4b), il aurait dû procéder à des vérifications avant de procéder à des travaux de démolition et de reconstruction. Cette constatation se vérifie d'autant plus que l'examen du dossier montre qu'il ne s'est pas limité à démolir et reconstruire à l'identique le cabanon existant, mais qu'il l'a agrandi, de manière notable, en hauteur et en longueur, pour l'utiliser désormais comme garage à motos. Contrairement à ce qu'a retenu le lieutenant de préfet, il ne peut donc pas se prévaloir de sa bonne foi.

Tribunal cantonal TC Page 6 de 7 2.4. Sous l'angle de la proportionnalité, il convient de constater que les intérêts de l'intimé à la tolérance de sa construction illégale sont très limités. Tout d'abord, il ressort de la demande de permis de construire rejetée que les coûts du cabanon se sont élevés à CHF 5'000.- seulement. Il ne saurait dès lors être question de renoncer à un rétablissement complet de l'état de droit pour éviter une perte économique. Par ailleurs, la possibilité limitée de rangement et de garage qu'offre cette construction de minime importance ne constitue pas non plus un intérêt sérieux justifiant une tolérance dans le cas d'un perturbateur ne pouvant pas se prévaloir de sa bonne foi. En réalité, outre l'intérêt légitime du voisin recourant à ce que les règles sur la distance aux limites soient respectées de manière à lui permettre de bénéficier du dégagement minimum prévu aux art. 132 al. 4 LATeC et 82 du règlement cantonal du 1er décembre 2009 d'exécution de LATeC (RELATeC; RSF 710.11), il faut souligner surtout que l'implantation illégale d'un ouvrage en bois à quelques centimètres de la façade de sa maison crée un danger sérieux en matière d'incendie. Ce danger est encore renforcé par l'usage de garage à motos qui est fait du cabanon. Or, selon le chiffre 2.3.1 al. 2 des directives de protection incendie établies par l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI) applicables par renvoi de l'art. 36 al. 1 du règlement cantonal du 18 juin 2018 sur l'assurance immobilière, la prévention et les secours en matière de feu et d'éléments naturels (RECAB; RSF

732.1.11), "une distance de 4 m doit être respectée entre les bâtiments annexes [dont fait partie le cabanon] d'une même propriété, et envers les bâtiments et autres ouvrages des propriétés voisines". Dès lors que les parois extérieures de la construction litigieuse ne sont pas constituées de structures spéciales en matière de combustibilité et de résistance au feu au sens du chiffre 2.4 des directives (mesures de compensation), la proximité du cabanon implique un risque d'incendie accru et inacceptable. Il existe dès lors manifestement un intérêt privé et public prépondérant à la démolition de l'ouvrage illégal. 3. 3.1.

Manifestement bien fondé, le recours doit être admis. Partant, la décision du lieutenant de préfet du 25 mai 2020 qui n'a pas tenu compte des exigences de la protection contre l'incendie, ni de l'absence de bonne foi de l'intimé, doit être annulée et modifiée en ce sens qu'il est ordonné à B. _____ de démolir son cabanon de jardin dans un délai de 30 jours dès l'entrée en force du présent jugement. 3.2. Les frais de procédure, fixés à CHF 1'200.-, sont mis à raison des $\frac{3}{4}$, soit CHF 900.-, à charge de l'intimé qui succombe. L'Etat de Fribourg, agissant par le lieutenant de préfet, est exonéré de sa part au frais. L'avance de frais versée par le recourant lui est restituée. 3.3. Le recourant n'étant pas représenté par un avocat, il n'a pas droit à une indemnité de partie (art. 137 CPJA). (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 7 de 7 la Cour arrête : I. Le recours est admis. Partant, la décision du 25 mai 2020 est annulée. Il est ordonné à B. _____ de démolir son cabanon de jardin dans un délai de 30 jours dès l'entrée en force du présent jugement. II. Les $\frac{3}{4}$ des frais de procédure, soit CHF 900.-, sont mis à la charge de l'intimé. L'avance de frais de CHF 800.- effectuée par le recourant lui est restituée. III. Il n'est pas alloué d'indemnité de partie. IV. 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 21 janvier 2021/cpf/sda Le Président : La Greffière-stagiaire :

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