

# FR\_GERICHTE 602 2020 92 vom 31. Mai 2021

FR Kantonsgericht, 2021-05-31, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_602\\_2020\\_92](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2020_92)

FR: FR\_GERICHTE 602 2020 92 du 31 mai 2021

IT: FR\_GERICHTE 602 2020 92 del 31 maggio 2021

## Regeste

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

## Volltext

Tribunal cantonal TC Kantonsgericht KG Rue des Augustins 3, case postale 630, 1701 Fribourg T +41 26 304 15 00 tribunalcantonal@fr.ch www.fr.ch/tc — Pouvoir Judiciaire PJ Gerichtsbehörden GB 602 2020 92 Arrêt du 31 mai 2021 IIe Cour administrative Composition Président : Christian Pfammatter Juges : Johannes Frölicher, Dominique Gross Greffière-stagiaire : Charlotte Mottet Parties A. \_\_\_\_\_, recourante, représentée par Me Raphaël Tinguely, avocat contre PRÉFECTURE DU DISTRICT DU LAC, autorité intimée Objet Recours contre une décision incidente d'arrêt des travaux Recours du 13 juillet 2020 contre la décision du 30 juin 2020

Tribunal cantonal TC Page 2 de 6 attendu que, le 15 février 2019, A. \_\_\_\_\_ a obtenu un permis de construire (sur la base d'une autorisation spéciale de construire hors de la zone à bâtir du 6 février 2019) afin de procéder à la rénovation de la maison "B. \_\_\_\_\_" sise sur la parcelle art. ccc RF du registre foncier (RF) de la commune de D. \_\_\_\_\_, secteur E. \_\_\_\_\_, affectée en zone agricole; que, le 21 février 2020, photos à l'appui, la commune a dénoncé au Préfet du district du Lac le fait que la maison à rénover avait été détruite; que, le 25 février 2020, sur la base de la dénonciation, la Lieutenante de préfet a ordonné l'arrêt immédiat des travaux en application de l'art. 167 al. 1 de la loi fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1); que, le 22 mars 2020, l'architecte de la propriétaire a déposé une détermination dans laquelle il a expliqué qu'entre le dépôt de la demande de permis et son octroi, la maison s'était considérablement dégradée et que celle-ci se trouvait dans un état de délabrement avancé. Dans la mesure où la sécurité sur le chantier ne pouvait pas être garantie et que la consolidation onéreuse des murs ne donnait pas satisfaction, il avait été décidé de ne pas consolider les murs instables et de ne conserver que les murs qui résistaient. En dehors des complications liés à la sécurité, le maintien de la maçonnerie aurait eu d'autres conséquences sur l'ensemble du chantier et de la construction future, affaissements, reconstruction partielle, retards, défauts, garanties. Il a estimé que les intérêts de la sécurité ont été prépondérants. Lorsque le chantier a débuté, le constat de ruine était avéré et évident. Il est relevé que, le 20 février 2020, l'architecte avait envoyé un courriel à la commune pour l'informer que certains éléments ne pouvaient pas être conservés pour des questions de sécurité. Sans réaction rapide de la part de l'autorité, les travaux ont poursuivi leur cours. L'architecte a requis du préfet la levée de l'arrêt des travaux et qu'il autorise la reconstruction de la maison de manière durable. Il a estimé que cette reconstruction pouvait s'appuyer sur l'art. 24c de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS

700); que, le 20 mai 2020, le préfet a procédé à une inspection des lieux au terme de laquelle il a invité la propriétaire à déposer une nouvelle demande de permis auprès de la commune. La représentante de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) présente à la séance a souligné qu'il n'était pas possible actuellement de donner une réponse définitive à la question de savoir si, dans son état, le projet peut profiter de la garantie de la situation acquise au sens de l'art. 24c LAT. Cette question devra être étudiée sur la base d'un nouveau dossier; que, le 22 juin 2020, la propriétaire a déposé une détermination dans laquelle elle soutient que la différence entre la construction autorisée et la situation constatée lors de l'inspection des lieux est négligeable et que les démolitions supplémentaires effectuées ne concernent pas des parties significatives du bâtiment. Elle souligne que l'aspect et le volume du futur bâtiment seront identiques à ceux autorisés. La reconstruction aura les mêmes coûts que ceux annoncés, étant rappelé que le maintien des murs abattus aurait eu de lourdes conséquences sur l'ensemble du chantier, y compris en matière de coûts. Compte tenu de ces éléments, elle a requis la levée de la décision d'arrêt des travaux et que la poursuite des travaux soit autorisée sans qu'il soit nécessaire de déposer au préalable une nouvelle demande de permis de construire;

Tribunal cantonal TC Page 3 de 6 que, par décision du 30 juin 2020, la Lieutenante de préfet a maintenu l'ordonnance d'arrêt des travaux du 25 février 2020. Elle a constaté qu'il ressort de l'analyse du permis de construire du 15 février 2019 ainsi que des plans que la différence entre les travaux de démolition autorisés et les travaux non autorisés ne peut être qualifiée de "négligeable". Elle a rappelé que c'est la DAEC qui est compétente pour décider si le projet, hors de la zone à bâtir, peut bénéficier de la garantie de la situation acquise selon l'art. 24c LAT et a renvoyé la propriétaire à déposer une nouvelle demande de permis; qu'agissant le 13 juillet 2020, A. \_\_\_\_\_ a contesté devant le Tribunal cantonal la décision incidente du 30 juin 2020 dont elle demande l'annulation sous suite de frais et dépens. Elle conclut à la levée de l'arrêt des travaux et à être autorisée à poursuivre ceux-ci sans dépôt préalable d'une nouvelle demande de permis de construire. Subsidièrement, elle requiert le renvoi de l'affaire à l'autorité intimée pour nouvelle décision dans le sens des considérants; qu'à l'appui de ses conclusions, elle fait valoir une constatation inexacte et incomplète des faits pertinents. Renvoyant aux plans déposés à l'appui de la demande de permis initiale, elle explique avoir été autorisée à démolir la charpente, le radier, la dalle du rez-de-chaussée, les murs intérieurs et environ un tiers de murs de façade. La seule différence avec l'état actuel tient au fait que 2/3 des murs extérieurs ont été déconstruits au lieu du tiers prévu. Elle estime que cette différence d'un tiers est négligeable et n'a aucune influence sur la construction dès lors qu'elle ne concerne pas des parties significatives du bâtiment. Elle rappelle que cette démolition supplémentaire a été décidée pour des raisons de sécurité du chantier. La recourante invoque par ailleurs une violation du droit d'être entendu du moment qu'à son avis, l'autorité intimée n'a pas motivé suffisamment sa décision et n'a pas tenu compte des déterminations qui lui avaient été transmises. Elle se prévaut enfin d'un abus et excès du pouvoir d'appréciation et d'une violation de l'art. 167 LATeC dès lors que les travaux effectués s'inscrivaient dans le cadre du permis de construire du 15 février 2019; que l'autorité intimée a produit son dossier, sans formuler d'observations; considérant que l'ordre donné en application de l'art. 167 LATeC par un préfet d'arrêter totalement ou partiellement des travaux exécutés sans permis ou en violation des plans, des conditions du permis ou d'une mesure de protection est une décision incidente en lien avec une procédure de permis de construire ou de rétablissement de l'état de droit. Sauf précision contraire, cette mesure reste en vigueur jusqu'à ce qu'une mesure provisionnelle levant

expressément l'interdiction ou qu'une décision au fond ait été rendue (cf. arrêt TC FR 602 2018 64 du 12 juillet 2019); qu'interjeté dans le délai de dix jours et les formes prescrits (art. 79 ss et, en particulier, 120 du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative, CPJA; RSF 150.1) auprès de l'autorité compétente en vertu de l'art. 114 al. 1 let. c CPJA, le recours est recevable et le Tribunal cantonal peut dès lors en examiner les mérites; qu'ainsi que la recourante le reconnaît elle-même, elle n'a pas respecté les plans produits à l'appui de sa demande de permis de construire dès lors que, suite aux travaux qu'elle a effectués, elle a

Tribunal cantonal TC Page 4 de 6 quasiment démolit l'intégralité des murs extérieurs de la maison qu'elle entendait rénover, remplaçant cette rénovation par une véritable reconstruction. Elle admet qu'il ne subsiste plus qu'un tiers des murs extérieurs alors que, sur les plans, 2/3 de ceux-ci devaient être maintenus. On ne saurait admettre que la construction prévue n'est ainsi modifiée que de manière négligeable. S'il est vrai que le projet prévoyait la démolition de quasiment toute la structure intérieure du bâtiment, le maintien des 2/3 des murs extérieurs était néanmoins de nature à assurer une certaine pérennité de l'ancienne bâtisse. Ce qu'il en reste actuellement est anecdotique comme en atteste les photographies prises par la commune; qu'en d'autres termes, la recourante ne peut pas nier sérieusement avoir effectué des travaux d'une ampleur certaine, qui n'étaient pas couverts par le permis de construire; qu'il importe peu, à ce stade, de déterminer les motifs pour lesquels elle a décidé de s'écarter de l'autorisation, que ce soit pour des raisons de sécurité de chantier ou pour économiser des coûts; que, du moment qu'aucune urgence particulière n'imposait une continuation immédiate des travaux, la simple constatation du non-respect des plans justifiait déjà la mesure provisionnelle puisque la propriétaire entendait terminer l'ouvrage, devenu illégal; que la décision de la Lieutenante de préfet ne concrétise ainsi aucune constatation erronée ou incomplète des faits pertinents et s'inscrit pleinement dans le pouvoir d'appréciation qui lui est reconnu par l'art. 167 al. 1 LATeC. La motivation de sa décision est suffisante pour comprendre les motifs qui l'ont guidés, de sorte qu'aucune violation du droit d'être entendu n'est à constater; que la décision attaquée est d'autant moins critiquable qu'il ressort des explications de l'architecte de la recourante du 22 mars 2020 qu'au moment de mettre en œuvre le permis de construire, la situation de fait à la base de l'autorisation initiale avait changé. En effet, il apparaît, sur les photographies qu'il a produites, que le bâtiment se trouvait dans un état avancé de décrépitude et constituait désormais une ruine, selon ses dires; qu'or, la protection de la situation acquise offerte par l'art. 24c LAT ne s'étend pas aux bâtiments en ruine, inutilisables et prêts à s'écrouler (arrêt TF 1A.250/2002 du 16 mai 2003 consid. 3.1;

Tribunal cantonal TC Page 5 de 6 DFJP/OFAT, Etude relative à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 1981, n. 44 ad art. 24; ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, p. 279); que, s'il convient de se montrer prudent avant d'admettre qu'il n'est plus possible de se prévaloir de l'art. 24c LAT alors même qu'un précédent permis de construire a été accordé pour procéder à la rénovation du bâtiment (cf. arrêt TC FR 602 2019 91 du 23 novembre 2020), il n'en demeure pas moins que cette question nécessite un examen approfondi par l'autorité compétente en matière d'autorisation spéciale de construire hors de la zone à bâtir, soit en l'occurrence la DAEC; qu'en particulier, la question se pose de savoir pourquoi l'entretien minimal du bâtiment n'a pas été effectué, notamment pour préserver les murs qui devaient être maintenus; qu'ainsi, vu l'état de dégradation extrême du bâtiment avant les travaux, il

existe en l'espèce un intérêt public réel qui exige de l'autorité qu'elle contrôle la légalité du projet modifié de la recourante, étant rappelé que l'obligation du permis de construire ne constitue pas une simple formalité, mais vise à permettre à l'autorité de s'assurer que les constructions respectent les normes en vigueur, spécialement dans le cas de construction hors de la zone à bâtir; que, compte tenu de ce qui précède, et considérant qu'il n'est malgré tout pas exclu qu'un permis de construire puisse être accordé pour réaliser le projet modifié, c'est à juste titre que l'autorité intimée a ordonné l'arrêt immédiat des travaux et a invité la propriétaire à déposer une nouvelle demande de permis en application de l'art. 167 al. 2 LATeC plutôt que de transmettre directement l'affaire à la DAEC pour engager une procédure de rétablissement de l'état de droit (art. 167 al. 3 et 4 LATeC); que, manifestement mal fondé, le recours doit être rejeté; qu'il appartient à la recourante qui succombe de supporter les frais de procédure en application de l'art. 131 CPJA; que, pour le même motif, elle n'a pas droit une indemnité de partie (art. 137 CPJA); (dispositif sur la page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 6 de 6 la Cour arrête : I. Le recours est rejeté. Partant, la décision préfectorale du 30 juin 2020 est confirmée. II. Les frais de procédure, par CHF 1'500.-, sont mis à la charge de la recourante. Ils sont prélevés sur l'avance de frais effectuée, dont le solde (CHF 500.-) est restitué. 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 31 mai 2021/cpf Le Président : La Greffière-stagiaire :

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