

FR_GERICHTE 602 2022 12 vom 14. Februar 2023

FR Kantonsgericht, 2023-02-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2022_12

FR: FR_GERICHTE 602 2022 12 du 14 février 2023

IT: FR_GERICHTE 602 2022 12 del 14 febbraio 2023

Regeste

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

Erwägungen

E. 26

janvier 2023, il produit, par mail, trois pièces. En date du 23 janvier 2023, le Préfet fait parvenir à la Cour une copie du courrier daté du même jour qu'il a envoyé au propriétaire de l'art. eee relatif à l'état de la procédure. Il sera fait état des arguments des parties, développés par ces dernières à l'appui de leurs conclusions, dans les considérants de droit du présent arrêt, pour autant que cela soit utile à la solution du litige. en droit 1. 1.1. 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 de l'art. 114 al. 1 let. a et 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 al. 1 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. 2.1. L'art. 167 de la loi cantonale du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC; RSF 710.1), qui a trait aux travaux non conformes, prévoit que lorsque le ou la propriétaire exécute des travaux sans permis ou en violation des plans, des conditions du permis ou d'une mesure de protection, le préfet ordonne, d'office ou sur requête, l'arrêt total ou partiel des travaux (al. 1). Dans les cas visés à l'al. 1 et lorsque des constructions ou installations illégales sont déjà réalisées, le préfet impartit un délai convenable au ou à la propriétaire pour déposer une demande de permis de construire en vue de la légalisation des travaux effectués, à moins qu'une telle légalisation n'apparaisse d'emblée exclue (al. 2). 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 (al. 3). Lorsque des travaux sis hors de la zone à bâtir ont été exécutés sans permis ou en violation du droit applicable en la matière, la Direction est compétente pour prendre les mesures prévues à l'alinéa 3 (al. 4). Conformément à l'art. 167 al. 3 LATEC, une procédure préalable de légalisation n'est pas indispensable lorsqu'il apparaît d'emblée que les travaux ne peuvent pas bénéficier d'un permis de construire. Dans ce cas, l'autorité compétente peut engager immédiatement la procédure de rétablissement (cf. arrêt TC FR 602 2017 9 du 18 mai 2017 consid. 2a).

Tribunal cantonal TC Page 5 de 8 2.2. En l'occurrence, il n'est plus litigieux que les recourantes ne disposent d'aucun permis de construire pour les travaux effectués alors qu'elles auraient dû en demander un et que, aujourd'hui, notamment en raison de l'absence de convention de dérogation aux prescriptions sur les distances aux limites, un permis de construire ne pourra pas être délivré. 2.3. En premier lieu, il convient d'examiner le grief de la violation du principe de la bonne foi. 2.3.1. Selon la jurisprudence fédérale, la compétence d'exiger la démolition d'une installation pour rétablir une situation conforme au droit est en principe soumise à un délai de péremption de trente ans; exceptionnellement, cette compétence peut être exercée au-delà du délai en question si des motifs de police au sens strict imposent une telle mesure et, inversement, l'autorité peut en être déchu avant l'écoulement des trente ans lorsque le principe de la bonne foi le commande (cf. arrêt TF 1C_150/2016 du 20 septembre 2016 consid. 10.4 et réf. citée). Toutefois, seul le justiciable qui est lui-même de bonne foi peut se prévaloir de ce délai de prescription plus court (cf. ATF 136 II 359 consid. 7.1). Aux termes de l'art. 5 al. 3 Cst., les organes de l'Etat et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. De ce principe général découlent trois sous-principes (la protection de la confiance, l'interdiction des comportements contradictoires et l'interdiction de l'abus de droit). Le droit fondamental du particulier à la protection de sa bonne foi dans ses relations avec l'Etat est consacré à l'art. 9 in fine Cst. (ATF 138 I 49 consid. 8.3.1). Ce droit protège le citoyen à certaines conditions, dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (ATF 141 V 530 consid. 6.2; 137 II 182 consid. 3.6.2; 131 II 627 consid. 6.1). En outre, le principe de la bonne foi commande aux autorités comme aux particuliers de s'abstenir, dans les relations de droit public, de tout comportement contradictoire ou abusif (ATF 136 I 254 consid. 5.2). Selon la jurisprudence, un renseignement ou une décision erronés de l'administration peuvent obliger celle-ci à consentir à un administré un avantage contraire à la réglementation en vigueur, à condition que l'autorité soit intervenue dans une situation concrète à l'égard de personnes déterminées, qu'elle ait agi ou soit censée avoir agi dans les limites de ses compétences et que l'administré n'ait pas pu se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement obtenu. Il faut encore que l'administré se soit fondé sur les assurances ou le comportement dont il se prévaut pour prendre des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice, et que la réglementation n'ait pas changé depuis le moment où l'assurance a été donnée (ATF 131 II 627 consid. 6.1; 129 I 161 consid. 4.1). Même si les conditions posées pour bénéficier de la protection de la bonne foi sont réalisées, il faut en outre examiner si l'intérêt public à l'application du droit impératif ne l'emporte pas sur le principe de la bonne foi; cet examen s'opère par la pesée des intérêts privés de l'administré de se voir protégé dans sa bonne foi et l'intérêt public à l'application régulière du droit objectif (ATF 119 Ib 397 consid. 6e; arrêt TC 602 2018 24 du 25 juillet 2018 consid. 7.2). 2.3.2. En l'occurrence, les recourantes allèguent que A._____ a "informé la Commune [...] de leur volonté de rénover [le] auvent litigieux" et que le Service technique de la Commune "leur avait indiqué qu'une simple rénovation d[u] auvent existant ne nécessitait pas de permis de construire". Or, les travaux entrepris ne constituent pas une "simple rénovation" du auvent existant, puisque celui-ci, construit à l'origine en bois, a dû être démolé avant que le nouvel auvent ne soit construit, cette fois-ci en un matériau différent. L'ancien auvent a ainsi été remplacé par une nouvelle

Tribunal cantonal TC Page 6 de 8 construction. Il s'ensuit que les recourantes n'ont quoi qu'il en soit pas réglé leur conduite d'après les déclarations de l'administration, de sorte qu'elles ne peuvent tirer aucun parti des informations orales qu'elles déclarent avoir reçues du Service technique de la Commune. Par ailleurs, les recourantes allèguent encore que A. _____ et son époux avaient, avant d'entreprendre les travaux en 2014, abordé le propriétaire voisin de l'époque pour signer une convention de dérogation aux prescriptions sur les distances aux limites. Toutefois, au vu de l'assurance donnée par la Commune, ils y avaient finalement renoncé. Force est de constater que, même s'ils n'étaient pas du domaine de la construction, comme les recourantes l'invoquent, ils étaient conscients du fait qu'une telle construction nécessitait un permis de construire. S'agissant en outre de l'argument selon lequel elles n'auraient pas elles-mêmes commis les informalités, notamment la fermeture du auvent sur les deux côtés, il faut leur rappeler qu'en tant que propriétaires, elles sont directement responsables de la régularisation des ouvrages en cause (cf. art. 167 LATeC; arrêt TC FR 602 2021 121 du 6 septembre 2022) et qu'il revient à l'acquéreur de s'enquérir, lors de l'achat, des restrictions éventuellement applicables à la propriété ou au permis de construire (arrêt TC FR 602 2022 58 du 18 mai 2022 consid. 5.1). Au vu de tout ce qui précède, force est de constater que les recourantes ne peuvent se prévaloir de la bonne foi et qu'à défaut, elles ne sauraient pas non plus se prévaloir d'un délai de péremption plus court. 2.4. Se pose encore la question de savoir si la décision attaquée viole le principe de proportionnalité, comme le soutiennent les recourantes. 2.4.1. 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 2019 31 du 18 juillet 2019 consid. 5.1; 602 2014 70 du 27 mars 2015 et 2A 2007 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). 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 (arrêts 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; 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. 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

Tribunal cantonal TC Page 7 de 8 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; 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). 2.4.2. En l'occurrence, les recourantes ne peuvent se prévaloir du principe de la proportionnalité. Il est exclu de considérer, à la place du voisin de l'art. eee, que l'intérêt de celui-ci serait que le auvent reste fermé afin de lui garantir un maximum de tranquillité. En effet, les dispositions du droit public de la construction concernant les distances aux limites ont pour fonction de garantir un dégagement minimal afin de sauvegarder notamment le droit des voisins au soleil, à la vue et à les préserver d'autres nuisances ordinaires émanant des parcelles qui jouxtent leur terrain. Il s'agit d'une protection minimale accordée aux voisins et il faut donc des motifs importants pour passer outre cette protection minimale (cf. arrêt TC FR 602 2021 120 du 8 avril 2022). En l'occurrence, il s'agit d'une construction sur un chalet mitoyen touchant la limite des parcelles, voire dépassant celle-ci. Le voisin a clairement fait savoir qu'il n'était pas d'accord avec la construction en refusant de signer la convention et les recourantes ne font pas valoir de motifs importants. A cet égard, relevons encore que les recourantes n'ont même pas soutenu que les frais de démolition et de remise en état devraient être qualifiés d'excessifs, ce qui ne pourrait en outre pas être admis au vu des travaux en jeu et des montants pour lesquels le Tribunal fédéral a déjà décidé être proportionnels (cf. notamment arrêt TF 1C_533/2021 du 19 janvier 2023 consid. 5.2 qui concerne la démolition d'un chalet d'une valeur de CHF 1'320'000.- à laquelle s'ajoute les frais de remise en état de CHF 284'000.-, et réf. citées). Il s'ensuit que les six ans, pendant lesquels la Commune aurait eu connaissance de cette situation, ne peuvent conduire à devoir tolérer cette construction dont l'illégalité est manifeste. Au vu de ce qui précède, l'intérêt public à la préservation de l'égalité devant la loi et l'ordre juridique est manifestement plus important que l'intérêt privé invoqué par les recourantes au maintien du auvent illicite. 2.5. Le recours se révélant mal fondé en tous points, il doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Il convient en revanche de fixer un nouveau délai au 30 juin 2023 pour procéder à la remise en état exigée, à défaut de quoi il sera procédé par substitution. 3. Avec la présente décision au fond, la requête d'effet suspensif (602 2022 13) devient sans objet et doit être rayée du rôle. 4. Au vu de l'issue de la présente procédure, il appartient aux recourantes qui succombent de supporter solidairement les frais de procédure (art. 131 s. CPJA). Les frais sont fixés à CHF 1'000.- et prélevés sur l'avance de frais prestée à concurrence du même montant. Pour le même motif, elles n'ont pas droit à une indemnité de partie (art. 137 CPJA).

Tribunal cantonal TC Page 8 de 8 la Cour arrête : I. Le recours (602 2022 12) est rejeté. Partant, la décision est confirmée. Un nouveau délai au 30 juin 2023 est imparti à A._____ et à la communauté héréditaire B._____ pour procéder à la remise en état exigée, à défaut de quoi il sera procédé par substitution. II. La requête d'effet suspensif (602 2022 13) est devenue sans objet et, partant, rayée du rôle. III. Les frais de la procédure de recours, fixés à CHF 1'000.-, sont mis à la charge de A._____ et de la communauté héréditaire B._____ qui en répondent solidairement. Ils sont prélevés sur l'avance de frais prestée à concurrence du même montant. IV. Notification. Cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal fédéral, à Lausanne, dans les

E. 30

jours dès sa notification. Fribourg, le 14 février 2023/cth Le Président : La Greffière-stagiaire :

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