

# FR\_GERICHTE 602 2023 4 vom 8. März 2024

FR Kantonsgericht, 2024-03-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_602\\_2023\\_4](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2023_4)

FR: FR\_GERICHTE 602 2023 4 du 8 mars 2024

IT: FR\_GERICHTE 602 2023 4 del 8 marzo 2024

## Regeste

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

## Erwägungen

### E. 1.1

Déposé dans le délai et les formes prescrits (art. 79 ss du code fribourgeois de procédure et de juridiction administrative, CPJA; RSF 150.1) – et l'avance de frais requise ayant été versée en temps utile – le recours est recevable en vertu de l'art. 114 al. 1 let. c CPJA.

### E. 1.2

Le recourant, débiteur solidaire de la somme fixée par la décision du 30 décembre 2022 et dont il était l'un des destinataires, est atteint par la décision attaquée et peut se prévaloir d'un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (art. 76 let. a CPJA), sans qu'une consorité ne soit nécessaire avec les autres débiteurs solidaires. Pour cette raison, la question de savoir dans quelle mesure le recourant pouvait valablement représenter les autres membres de l'hoirie peut souffrir de demeurer ouverte. Aucun d'eux n'a formé recours à titre individuel et, dès lors que le Tribunal ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties (art. 95 al. 1 CPJA), un rejet du recours dans la présente procédure n'emporterait aucun désavantage, alors que son admission leur bénéficierait directement. Dans ces circonstances, il peut

Tribunal cantonal TC Page 5 de 15 entrer en matière sur les mérites du recours, sans que des mesures d'instructions complémentaires ne doivent être ordonnées dans le but d'établir si le recourant a aussi agi en leur nom.

### E. 1.3

Selon l'art. 77 CPJA, l'autorité de recours revoit la légalité de la décision attaquée ainsi que la constatation des faits par l'autorité intimée; cela signifie qu'il peut sanctionner la violation de la loi, y compris l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, ainsi que la constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents. 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).

## E. 2

Le recourant requiert d'abord la suspension de la procédure dans le but de trouver un accord avec la Préfète sur le montant des frais relatifs à l'exécution par substitution des travaux litigieux.

### E. 2.1

L'autorité peut, pour de justes motifs, suspendre une procédure, notamment lorsque la décision à prendre dépend de l'issue d'une autre procédure ou pourrait s'en trouver influencée d'une manière déterminante (art. 42 al. 1 let. a CPJA). Eu égard toutefois à l'exigence de célérité posée par l'art. 29 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), une suspension ne doit être admise qu'avec retenue, c'est-à-dire lorsqu'elle se fonde sur des motifs objectifs, en particulier si le sort d'un autre litige est susceptible d'influer le sort de la cause et qu'une décision immédiate ne se justifie pas sous l'angle de l'économie de la procédure (cf. ATF 130 V 90 consid. 5).

## **E. 2.2**

Or, dans son écriture du 14 décembre 2023, la Préfète a expliqué sans équivoque que les arguments soulevés par le recourant n'étaient pas de nature à modifier sa décision. On ne voit ainsi pas qu'une suspension de la procédure soit nécessaire, le Tribunal ne pouvant ordonner à la Préfète d'entreprendre des discussions avec le recourant, encore moins de parvenir à un accord. Il y a donc lieu de rejeter la requête du recourant en ce sens, ce d'autant plus que certaines membres de l'hoirie ont déclaré que le recourant avait agi seul.

## **E. 3**

Dans son mémoire complémentaire du 4 décembre 2023, le recourant sollicite ensuite la tenue d'une audience pour entendre notamment les parties. Il se fonde à cet effet sur l'art. 29 al. 1 Cst. et l'art. 6 par. 1 de la Convention du 4 novembre 1950 de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales (CEDH; RS 0.101). Dans ce contexte, il invoque notamment la garantie de la publicité de la justice.

### **E. 3.1**

L'obligation d'organiser des débats publics au sens de l'art. 6 par. 1 CEDH suppose une demande formulée de manière claire et indiscutable. Saisi d'une telle demande, le juge doit en principe y donner suite. Il peut cependant s'en abstenir dans les cas prévus par l'art. 6 par. 1 2e phrase CEDH, lorsque la demande est abusive, chicanière ou dilatoire, lorsqu'il apparaît clairement que le recours est infondé, irrecevable ou, au contraire, manifestement bien-fondé, ou encore lorsque l'objet du litige porte sur des questions hautement techniques (cf. ATF 141 I 97 consid. 5.1; 136 I 279 consid. 1; 134 I 331 consid. 2.3). Une requête de preuve tendant à la comparution personnelle, à l'interrogatoire des parties, à l'audition de témoins ou à une inspection locale ne suffit pas non plus à fonder une telle obligation (cf. ATF 122 V 47 consid. 3a; arrêts TF 8C\_964/2012 du 16 septembre 2013 consid. 3.2 et 5A\_306/2013 du 15 juillet 2013 consid. 2.1).

Tribunal cantonal TC Page 6 de 15 En droit cantonal, l'art. 91 al. 1 CPJA prévoit que, si les parties le demandent ou si le règlement de l'affaire le requiert, le Tribunal cantonal et les commissions de recours qui statuent en dernière instance cantonale ordonnent des débats. La disposition concrétise ainsi au niveau cantonal les garanties susmentionnées, mais ne les étend pas. Le Tribunal cantonal a ainsi déjà rappelé à plusieurs reprises que le justiciable ne peut pas tirer de l'art. 91 al. 1 CPJA un droit à la tenue d'une audience d'instruction tendant à l'établissement des faits, comme son audition au sens de l'art. 46 al. 1 let. c CPJA (cf. not. arrêt TC FR 603 2017 193 du 15 novembre 2018 consid. 2.3).

### **E. 3.2**

En l'occurrence, vu les griefs formulés par le recourant et les raisons pour lesquelles il sollicite sa comparution, sa conclusion peut être rattachée de manière claire et sans

équivoque à l'établissement des faits et constitue une simple offre de preuve au sens de l'art. 59 al. 1 CPJA. Au surplus, s'il se réfère au principe de publicité de la justice, le recourant n'a formulé à aucun moment le souhait de plaider sa cause par oral et en public. Dans ces circonstances, sa conclusion ne remplit pas les conditions posées par les garanties conventionnelles et constitutionnelles. Le Tribunal est donc fondé à statuer sans ordonner de débats.

#### **E. 4**

Si, dans un délai convenable fixé par la direction, le préfet ou la commune, le ou la propriétaire n'obtempère pas aux mesures de polices ordonnées conformément à l'art. 170 de la loi fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC; RSF 710.1), l'autorité compétente fait exécuter les travaux aux frais du ou de la propriétaire (art. 171 al. 1 LATEC). S'il y a péril en la demeure ou s'il apparaît d'emblée que le ou la propriétaire ne veut pas ou ne peut pas exécuter son obligation dans un délai raisonnable, l'exécution par substitution peut avoir lieu sans sommation préalable (al. 2). Le montant des frais selon le décompte final peut faire l'objet d'un recours limité à l'arbitraire (al. 3). Les frais d'exécution par substitution sont garantis par une hypothèque légale (al. 4).

##### **E. 4.1**

L'obligation de prendre en charge les frais d'exécution par substitution ne s'étend qu'à ceux nécessités par la bonne exécution de la mesure de rétablissement des lieux, dans le cadre des prix usuels (cf. arrêt TF 1P.84/2001 du 10 avril 2001 consid. 3a; arrêt TC FR 602 2016 118 du 1er mai 2017 consid. 2; ACKERMANN SCHWENDENER, Die klassische Ersatzvornahme als Vollstreckungsmittel des Verwaltungsrechts, 2000, p. 94 s.). Dans ce cadre, l'autorité jouit d'un important pouvoir d'appréciation et seules les dépenses manifestement inutiles doivent être retranchées (cf. ATF 102 Ib 203 consid. 6; arrêts TF 1C\_462/2014 du 16 octobre 2015 consid. 4.1.1 et 1A.248/2002 du 17 mars 2003 consid. 2.2). L'autorité compétente n'a ainsi pas à traiter l'affaire comme si elle était elle-même mandatée par le propriétaire défaillant. Ce n'est pas son affaire que de tout mettre en œuvre pour sauvegarder les intérêts de celui qui l'oblige à agir en raison de sa mauvaise volonté ou de son incurie. Seule la négligence grave peut lui être reprochée dans la manière de mandater l'entreprise choisie et d'exécuter sa décision (cf. arrêts TC FR 602 2021 108 du 28 juin 2022 consid. 4.1; 602 2016 118 du 1er mai 2017 consid. 2; TA FR 2A 2007 117 du 6 mai 2008, 2A 2000 51 du 11 juillet 2000 et 2A 1999 102 du 11 décembre 2000).

##### **E. 4.2**

Dans ce cadre, l'autorité n'a pas à se soucier de trouver la solution la plus judicieuse ou la moins chère. Il suffit pour elle de s'adresser à un exécutant qui dispose en principe des connaissances requises, de définir dans les grandes lignes le travail à réaliser et de contrôler si les factures et devis présentés s'inscrivent dans le cadre du travail à réaliser et ne sont pas manifestement exagérés. En particulier, l'autorité n'a aucune obligation de solliciter des devis concurrentiels auprès de plusieurs entreprises avant d'attribuer les travaux (cf. arrêts TC FR 602

Tribunal cantonal TC Page 7 de 15 2021 108 du 28 juin 2022 consid. 4.1; 602 2016 118 du 1er mai 2017 consid. 2). Une exécution par substitution ne constitue pas un marché public; les travaux en cause se réalisent en effet aux frais du propriétaire défaillant et ne relèvent pas d'une activité étatique, mais en substitution d'une activité privée (cf. arrêt TC FR 602

2016 118 du 1er mai 2017 consid. 2; arrêt TA FR 2A 2004 21 du 1er octobre 2004 consid. 2).

#### **E. 4.3**

Si l'autorité respecte les principes précités, on ne saurait lui reprocher d'avoir outrepassé son pouvoir d'appréciation dans le choix des entreprises qu'elle a mandatées et, en conséquence, des frais facturés par ces entreprises et mis à la charge de l'administré. Le Tribunal cantonal n'a pas à faire un examen plus étendu que celui auquel s'astreint l'autorité qui a rendu la décision et c'est bien dans ce sens qu'il faut comprendre la notion d'arbitraire de l'art. 171 al. 3 LATeC. Cette disposition ne doit pas priver l'administré de la garantie de l'accès au juge et c'est dans cet esprit que le message no 43 du Conseil d'Etat du 20 novembre 2007 accompagnant le projet de loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC) précise à son commentaire de l'art. 170 du projet, devenu l'art. 171, qu'il est "logique que le recours se limite à l'arbitraire" (cf. Bulletin officiel des séances du Grand Conseil [BO] 2008 II 1274, p. 1305). Dans ce contexte, le Tribunal cantonal dispose donc d'un plein pouvoir de cognition en fait et en droit. Il n'est en revanche pas incompatible avec la garantie de l'accès au juge qu'il n'examine les décisions des autorités fixant les frais d'exécution par substitution qu'en faisant preuve d'une certaine retenue, dès lors que celles-ci disposent d'un large pouvoir d'appréciation (cf. ATF 137 I 235 consid. 2.5; arrêt TF FR 602 2021 108 du 28 juin 2022 consid. 4.1 et 2).

#### **E. 4.4**

En l'occurrence, il faut d'emblée constater que la présente procédure ne concerne que les frais d'exécution par substitution des travaux nécessaires à la mise hors d'eau définitive et à la fermeture de la conciergerie, ainsi qu'à la sécurisation, la mise hors d'eau et la fermeture des écuries. Elle ne porte pas sur le principe de l'exécution par substitution (cf. supra let. D) et ne concerne pas non plus les mesures et frais nécessaires à la sécurisation et la mise hors d'eau provisoire de la conciergerie qui ont fait l'objet de la première étape des travaux (cf. supra let. C). Les procédures y relatives ont fait l'objet de plusieurs décisions entrées en force. Tout grief qui se fonderait sur des arguments relatifs aux contenus de ces décisions serait irrecevable.

#### **E. 5**

Le recourant fait d'abord valoir que la décision attaquée ne prend pas en compte le fait que l'ECAB a versé, le 27 janvier 2023, la somme de CHF 321'334.10 au service financier de l'Etat. Il conviendrait, selon lui, de retrancher ce montant des frais mis à la charge des membres de l'hoirie. Ce faisant, il soutient implicitement que la préfecture aurait dû compenser une partie de ces frais avec le montant perçu de l'ECAB.

#### **E. 5.1**

Cela étant, la présente procédure ne porte pas sur des mesures d'exécution d'une décision entrée en force au sens des art. 71 ss CPJA. Elle est destinée à fixer les frais liés à l'exécution des travaux. Au stade de son examen matériel, l'autorité compétente doit calculer, dans sa décision, le montant total des frais que le propriétaire défaillant doit prendre à sa charge. Ce n'est qu'une fois ces frais définitivement arrêtés dans une décision entrée en force que l'autorité ou le propriétaire concerné peuvent effectuer les opérations de compensation appropriées, notamment avec les montants versés par les assurances.

#### **E. 5.2**

En l'occurrence, les griefs soulevés par le recourant ne sont pas de nature à modifier le dispositif de la décision matérielle et interviennent à un stade trop anticipé de la procédure, devant une juridiction administrative matériellement et fonctionnellement incompétente pour les traiter. Si le

Tribunal cantonal TC Page 8 de 15 recourant estime qu'une partie de la dette pécuniaire a déjà été exécutée, soit par le versement d'une somme d'assurance, soit par le versement d'acomptes, il lui appartient de soulever cette exception dans le cadre de l'exécution forcée de la décision si l'autorité ne procède pas spontanément au décompte des sommes versées, et non pas dans le cadre de son examen matériel par l'autorité de recours.

## **E. 6**

Le recourant se plaint ensuite de ce que les autorités ne seraient pas intervenues de manière subsidiaire pour solliciter et obtenir, à la place des propriétaires, certaines subventions sur la base de la loi fribourgeoise du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (LPBC; RSF 482.1) auxquelles ils allèguent avoir droit. Il estime donc que le montant des subventions qui auraient pu être obtenues devraient être déduit des frais mis à leur charge.

### **E. 6.1**

Comme considéré, l'autorité n'a pas à traiter l'affaire comme si elle était elle-même mandatée par le propriétaire défaillant et n'a pas à tout mettre en œuvre pour sauvegarder ses intérêts patrimoniaux (cf. supra consid. 4.1). Dans ce contexte, il ne lui appartient notamment pas de procéder à l'ensemble des démarches administratives liées à la gestion courante des biens immobiliers pour lesquels elle ordonne l'exécution par substitution de mesures de police. Elle ne se substitue en tout cas pas aux propriétaires dans leurs droits et devoirs, et, quoi qu'en pense le recourant, elle n'agit pas comme un "quasi-propriétaire". Enfin, elle n'est aucunement une autorité tutélaire qui déchargerait les propriétaires de leurs responsabilités.

### **E. 6.2**

En l'espèce, il est patent que les membres de l'hoirie ne se sont pas préoccupés des affaires courantes liées au domaine de B.\_\_\_\_\_ après les dégâts causés par les éléments et par le feu aux deux bâtiments concernés. Le recourant admet d'ailleurs volontiers que c'est en raison du conflit au sein de l'hoirie que les démarches en vue d'obtenir des subventions n'ont pas abouti. Ils ne se sont pas opposés à l'exécution par substitution des travaux et, vu leur attitude au cours de la procédure, documentée par de nombreux mails produits au dossier, cela les arrangeait que l'Etat s'en charge lui-même.

### **E. 6.3**

Dans ces circonstances, le recourant est plutôt malvenu de se plaindre à ce stade de devoir "passer à la caisse", alors que les membres de l'hoirie n'ont pas su mettre de côté leurs différends afin de s'occuper notamment des conséquences de l'incendie de la nuit du 6 au 7 avril 2019 et de solliciter d'éventuelles subventions et aides pour la remise en état du bien culturel d'importance nationale dont ils sont propriétaires. Ils ne peuvent, en tout état de cause, pas reprocher aux services concernés de ne pas avoir entrepris ces démarches à leur place. Tel n'est pas leur rôle lorsqu'ils agissent par substitution. Les griefs du recourant constituent donc de vaines critiques qu'il ne se justifie pas d'examiner davantage.

## **E. 7**

Le recourant estime enfin que certains travaux effectués ne s'inscrivent pas dans le cadre de la décision du 30 juillet 2020 ordonnant l'exécution par substitution de la seconde étape des travaux de la conciergerie et de l'ensemble des travaux des écuries.

### **E. 7.1**

En l'occurrence, les frais d'exécution par substitution facturés aux membres de l'hoirie se montent à CHF 1'456'716.50 correspondant à CHF 872'071.30 pour la conciergerie, CHF 576'345.20 pour les écuries et CHF 8'300.- pour le travail de suivi de la procédure du SBC et de l'Administration des finances de l'Etat (AFin). Les décomptes finaux des travaux de la conciergerie et des écuries

Tribunal cantonal TC Page 9 de 15 font état notamment des postes suivants, étant précisé que seuls ceux-ci sont contestés par le recourant, de sorte qu'il n'y a pas lieu de revenir sur les autres postes non litigieux: > frais de nettoyage: CHF 2'487.85 pour la conciergerie et CHF 1'540.10 pour les écuries; > frais d'évacuation et de triage du mobilier: CHF 10'700.- pour les écuries; > frais liés à la remise en état de la route d'accès et des abords: CHF 13'265.- pour la conciergerie et CHF 6'632.45 pour les écuries; > frais de réparation du portail d'entrée: CHF 1'017.65 pour la conciergerie; > frais de surveillance: CHF 4'387.70 pour l'ensemble du site; > frais de maçonnerie: CHF 102'640.- pour les écuries; > frais d'échafaudage: CHF 139'564.40 pour la conciergerie et CHF 18'000.- pour les écuries; > ainsi que la part des frais d'architecte y relatifs, à déduire du montant des honoraires totaux s'élevant à CHF 39'770.- pour la conciergerie et à CHF 37'170.- pour les écuries.

### **E. 7.2**

S'agissant des frais de nettoyage des deux chantiers de CHF 2'487.85 et CHF 1'540.10, facturés par la société Q. \_\_\_\_\_ Sàrl, ceux-ci consistaient, selon les deux factures du 28 juin 2021 produites, à nettoyer et remettre en état l'intérieur des bâtiments concernés après la fin des travaux. A cet égard, quoi qu'en pense le recourant, celui-ci n'avait pas droit à ce que l'autorité lui soumette les propositions et devis y relatifs avant de mandater la société concernée. Il ne peut, dans ce contexte, pas se prévaloir de sa bonne foi, puisque le fait de ne plus être seul maître des coûts est précisément la conséquence de son refus de se plier à l'ordre de remise en état. Au surplus, il ne fait valoir aucun argument matériel pour démontrer que ces frais seraient disproportionnés et non adaptés à la situation. Il est toutefois notoire qu'un chantier de cette importance génère beaucoup de poussière et de particules résiduelles et l'autorité se devait de restituer un bien immobilier propre. Par conséquent, les opérations de nettoyage concernées ne sont rien de plus que la conséquence directe des travaux dont l'exécution a été ordonnée par décision du 30 juillet 2020 et dont les frais doivent être supportés par les propriétaires défailants, ce d'autant plus lorsqu'ils auraient également été à leur charge s'ils avaient exécuté eux-mêmes les travaux. Il ne saurait en aller autrement des frais de CHF 10'700.- d'évacuation et de triage du mobilier. Ces travaux ont été effectués par la même entreprise entre le 13 octobre 2020 et le 21 octobre 2020, soit en amont du gros des travaux. Il s'agissait, selon le PV de chantier du 14 octobre 2020, d'abord de récupérer et de rassembler les objets ou le mobilier en bon état pour tri, nettoyage et rangement selon les indications d'une des membres de l'hoirie, puis ensuite de nettoyer, de déplacer, de ranger et de protéger les machines, voitures et pièces mécaniques diverses dans le garage, avant d'évacuer les objets divers endommagés et sans valeur dans des bennes, et enfin de trier les déchets selon les matériaux et de nettoyer sommairement les locaux en prévision du chantier. Quoi qu'en pense le recourant, ces frais

sont eux aussi la conséquence directe de ce que les membres de l'hoirie ne se sont pas préoccupés des travaux ordonnés. Vu les dégâts subis aux deux bâtiments et le chantier approchant, il n'y a rien de choquant à ce qu'il soit nécessaire de débarrasser les objets et les meubles endommagés ou détruits, et de sauvegarder ce qui pouvait l'être, ce d'autant plus lorsque ces travaux semblent avoir été effectués sur demande ou avec le concours d'une des membres de l'hoirie. Il s'agissait avant tout de préparer le chantier et de sécuriser les bâtiments. Aucuns travaux de chantier ne pouvaient en effet être effectués avant que les meubles et objets ne soient évacués, peu importe s'il s'agissait de débris détruits dans l'incendie ou de biens qui pouvaient

Tribunal cantonal TC Page 10 de 15 être sauvés. Au surplus, le recourant n'avance pas que les frais de CHF 10'700.-, correspondant à 190 heures de travail selon la facture produite, seraient disproportionnés. Vu l'ampleur du domaine et du chantier, rien n'indique que tel serait le cas.

### **E. 7.3**

Le Tribunal parvient d'ailleurs à la même conclusion pour les frais liés à la remise en état de la route d'accès et de ses abords (CHF 13'265.- pour la conciergerie et CHF 6'632.45 pour les écuries), ainsi qu'à la réparation du portail d'entrée (CHF 1'017.65 pour la conciergerie). Il s'agit d'aléas qui ne pouvaient pas être pris en compte dans la décision d'exécution par substitution, rendue à l'évidence avant que les travaux ne débutent. En outre, leur survenance n'est de loin pas insolite dans le cadre d'un chantier de cette ampleur. S'agissant en particulier des dégâts à la route, ils découlent du passage de véhicules lourds et auraient inévitablement dû être assumés par les propriétaires si ceux-ci avaient effectué les travaux. Dans ce contexte, l'ordre d'exécuter ces travaux répond à une gestion raisonnable du chantier, d'autant que la surveillance des travaux a été confiée à un atelier d'architectes disposant de connaissances professionnelles spécialisées, en collaboration avec l'autorité spécialisée dans la protection des biens culturels. Ces travaux sont donc la conséquence directe des mesures ordonnées par l'autorité intimée. Il importe peu que le recourant plaide qu'il s'agit d'un dommage et que les entreprises concernées engagent leur responsabilité. Il ne s'agit pas dans le cadre de la présente procédure de déterminer les conséquences civiles de l'exécution des travaux et la Cour n'a pas à examiner, dans le cadre du présent recours, si et dans quelle mesure les entreprises concernées auraient causé un dommage au propriétaire défaillant. S'il estime que la responsabilité des entreprises est engagée, il lui appartient bien plus de saisir le juge civil une fois les frais mis définitivement à sa charge par l'autorité. Au surplus, il convient de relever que la préfecture a expliqué dans la décision querellée que les entreprises avaient également procédé "à la remise en état de la route d'accès aux bâtiments, après validation de l'autorité de céans, considérant que ces travaux étaient inévitables et nécessaires au bouclage du chantier". On ne peut donc pas lui reprocher d'avoir fait exécuter les travaux nécessaires. Rien n'indique du reste que les sommes facturées soient disproportionnées; le recourant ne le plaide d'ailleurs pas non plus.

### **E. 7.4**

Concernant les frais de surveillance de CHF 4'387.70 comptabilisés dans le décompte final des travaux de la conciergerie, ils concernent en réalité l'ensemble du site (CHF 0.- dans le décompte final des travaux des écuries, mais avec mention "compris sous devis révisé R. \_\_\_\_\_"). Il ressort des éléments au dossier que la présence d'agents de sécurité était nécessaire pour assurer la surveillance du site et le matériel qui y était stocké durant les

week-ends et les vacances, soit lorsque les ouvriers étaient absents sur le chantier, ainsi que pour éviter que des personnes non autorisées pénètrent sur le site (cf. PV de chantier des 10 et 23 décembre 2020). Le recourant ne peut être suivi lorsqu'il prétend que seuls les travaux de chantier peuvent être mis à sa charge. Dans la mesure où les frais de sécurisation sont en lien avec le chantier, le Tribunal cantonal a déjà eu l'occasion de préciser qu'il s'agissait de frais accessoires dont on ne saurait nier l'utilité (cf. arrêt TC FR 602 2013 2 du 25 août 2014 consid. 6a; ég. ACKERMANN SCHWENDENER, p. 96). On ne voit pas pour quelle raison la protection du site contre les intrusions et contre le vol de matériaux serait disproportionnée, ce d'autant plus lorsque cette surveillance n'était assurée par des agents qu'en l'absence des ouvriers sur le chantier. Dans ces conditions, compte tenu de la valeur patrimoniale et de la taille de la propriété, il ne saurait être question de critiquer le fait que la direction

Tribunal cantonal TC Page 11 de 15 des travaux ait décidé d'assurer une surveillance particulière du site, d'autant que les frais qui en découlent demeurent plutôt modestes. Dans la mesure où les propriétaires ont refusé de procéder eux-mêmes à la remise en état des bâtiments, la bonne exécution des travaux était confiée à l'autorité intimée. Certes, elle ne peut à l'évidence que mettre à la charge des propriétaires des prestations en lien avec cette remise en état. Toutefois, l'interprétation du recourant selon laquelle l'autorité aurait dû procéder par une décision séparée pour mandater la société S. \_\_\_\_\_ SA ne résulte pas de ce principe. Le contraire empêcherait fortement une remise en état des lieux et une exécution efficiente de la loi. Elle ne saurait donc être suivie. Au surplus, le recourant ne critique pas le contenu des factures émises par S. \_\_\_\_\_ SA. Celles-ci ne paraissent d'ailleurs pas exagérées. Dans ces circonstances, aucune négligence grave ne peut manifestement être reprochée à l'autorité intimée sur ce point.

## **E. 7.5**

S'agissant des frais de maçonnerie de CHF 102'640.- pour les travaux dans les écuries, le recourant conteste d'abord que l'autorité ait procédé à la réfection complète du toit, alors que seule une partie a été touchée par les intempéries de janvier 2018. Il fait ensuite valoir que ces frais incluent à tort la réfection d'une cheminée et d'un portique, la rénovation de la cour, l'enlèvement des pavés devant les écuries, ainsi que le dallage et le cimentage de cette partie du terrain. Le recourant se plaint enfin qu'un escalier conduisant au sous-sol aurait été refait et que des travaux inutiles y auraient été effectués.

### **E. 7.5.1**

Amenée à trancher, la Cour rappelle, d'une part, que les travaux en question ont été réalisés sous la direction du SBC ainsi que d'un atelier d'architecture. D'autre part, les membres de l'hoirie ont été maintenus informés de l'évolution des travaux tout au long de cette procédure. Il est tout aussi important de mentionner que, dans le cadre d'une exécution par substitution, le droit de ces derniers de contester les travaux est sérieusement restreint. La facture établie par l'entreprise T. \_\_\_\_\_ SA pour les travaux de maçonnerie est certes conséquente et il est vrai aussi qu'initialement le montant devisé pour ces travaux ne s'élevait qu'à CHF 55'067.55. Cela ne suffit toutefois pas d'emblée pour conclure que la facture ne correspond pas aux travaux effectivement réalisés, respectivement que lesdits travaux n'étaient pas nécessaires. Le grief soulevé par le recourant est au demeurant peu motivé, celui-ci se bornant en substance à se plaindre d'une facture trop élevée, sans qu'il apporte de réel argument; or, dans le cadre d'une procédure d'exécution par substitution,

cela est clairement insuffisant. A l'inverse, l'autorité n'a pas donné un blanc-seing à l'entreprise concernée pour effectuer et facturer ce qu'elle voulait, au contraire. On relève que l'autorité intimée a expliqué que, en cours de chantier, il est apparu que le mauvais état de la structure du toit ne permettait pas de le récupérer, ce qui a engendré un surcoût par rapport au devis établi initialement qui ne prévoyait qu'une rénovation partielle du toit. Il n'est d'ailleurs guère surprenant que la toiture se soit davantage endommagée après avoir été soumise pendant près de deux ans aux éléments naturels alors que son intégrité était compromise. Ainsi, si le mauvais état de la structure ne permettait pas de récupérer le toit et si celui-ci a dû être entièrement refait, c'est aussi parce que les propriétaires concernés n'ont pas procédé à sa remise en état après les intempéries de janvier 2018 qui l'ont endommagé. Dans ces circonstances, le recourant ne peut pas se plaindre de ce que l'autorité ait procédé à sa remise en état complète. Après tout, il s'agit d'une opération qui s'inscrit clairement dans le cadre de la sécurisation, de la mise hors d'eau et de la fermeture du bâtiment. La Cour ne voit au surplus pas que l'autorité ait été négligente dans le choix du prestataire. On relève que le devis initial sur lequel repose la décision d'exécution par substitution prévoyait précisément un montant de CHF 20'224.85 pour couvrir des

Tribunal cantonal TC Page 12 de 15 imprévus de ce genre. D'autres postes non contestés ont quant à eux été surestimés, de sorte que le surcoût total pour les travaux des écuries entre le devis initial et le décompte final n'est que de 14.13% (différence de CHF 71'345.20 entre le devis initial de CHF 505'000.- et le décompte final de CHF 576'345.20). L'ensemble des travaux de réfection de la toiture ont par ailleurs fait l'objet de factures très détaillées que le recourant a pu consulter. L'autorité intimée a visé systématiquement chaque opération effectuée et, compte tenu de la nature du bâtiment, ancien et mal entretenu, rien n'indique que cette différence apparaisse exagérée. Elle demeure très loin d'un dépassement qui se devrait d'être particulièrement bien motivé.

### **E. 7.5.2**

Au surplus, le recourant ne fait qu'alléguer que les frais liés à la réfection d'une cheminée et d'un portique, la rénovation de la cour, l'enlèvement des pavés devant les écuries, ainsi que le dallage et le cimentage de cette partie du terrain, ne devraient pas lui être imputés. Les factures et décomptes sur lesquels il se fonde (cf. pièces 23 et 27 de son mémoire complémentaire du 4 décembre 2023) ne lui sont pas d'un grand secours, puisque personne ne conteste que ces travaux aient bien été effectués par l'entreprise concernée, ni la manière dont ils l'ont été. A cet effet, on ne voit pas en quoi il serait choquant de considérer que ces travaux font partie des mesures destinées à la préservation du bâtiment. De façon générale, la Cour rappelle que l'ensemble des travaux a été exécuté sous la conduite et la surveillance du SBC, à savoir l'autorité spécialisée en matière de préservation et de valorisation du patrimoine historique, ainsi que sous la surveillance d'un architecte spécialisé dans le domaine. Il importe, à cet égard, peu que la cheminée soit utilisable ou que certaines réalisations ne soient pas au goût des propriétaires. Il s'agit de la conséquence de ce que les propriétaires ont failli à maintenir en état le bâtiment concerné et qu'ils ne se sont pas soumis aux mesures de police ordonnées par la préfecture. Il est sans pertinence de savoir si et comment les propriétaires auraient procédé à ces travaux s'ils les avaient effectués eux-mêmes. En se soustrayant à leurs obligations, ils ont perdu la mainmise sur les travaux; ils ont perdu par la même occasion le droit de se plaindre ou de contester chaque choix de l'autorité intimée ou chaque décision de chantier. Il semble en effet utile de rappeler que, si la décision d'exécution par substitution fixe un certain cadre aux travaux à effectuer, il est

impératif que la direction des travaux dispose d'une marge de manœuvre et puisse s'adapter à la nature et à l'état des bâtiments sinistrés. En l'occurrence, il appartenait donc au recourant de démontrer en quoi ces frais étaient disproportionnés. Le seul fait de s'en plaindre ne suffit pas. Cela étant, en réalité, il est légitimement permis de douter que ceux-ci soient inadéquats. Rien n'indique que l'autorité intimée ait été négligente ou ait grossièrement outrepassé le cadre fixé par sa décision du 30 juillet 2020. Il ressort au contraire des échanges entre l'autorité, le service spécialisé et l'architecte en charge du chantier que tous se sont prononcés sur la nécessité des travaux proposés et que l'autorité a notamment refusé certaines opérations au motif qu'elles sortaient du cadre donné par sa décision. Elle a aussi retranché certains frais mis à la charge des propriétaires, mentionnés sans valeur dans les décomptes finaux, qui précisent encore d'ailleurs ne pas inclure la restauration des façades, baies, volets, galeries, verrière et autres éléments. L'autorité intimée a encore visé chaque facture, sollicité les informations requises à leur contrôle auprès des entreprises concernées et s'est assurée que ces frais étaient nécessaires à l'exécution de sa décision du 30 juillet 2020. En ce sens, on ne saurait donc lui reprocher d'avoir été négligente ou de ne pas avoir procédé à l'examen prescrit par la loi.

### **E. 7.5.3**

Enfin, concernant les travaux en sous-sol et sur son escalier, le recourant perd de vue que le décompte final des travaux mentionne que, au niveau du sous-sol des écuries, les interventions ont consisté en l'évacuation des installations hors d'usage, le pompage de l'eau et le renforcement

Tribunal cantonal TC Page 13 de 15 de la structure porteuse. Il n'y a rien de choquant à ce que ces travaux soient mis à la charge des propriétaires. Il est évident que l'eau qui s'est infiltrée dans le bâtiment par le toit s'est accumulée, sous l'effet de la gravité et du temps, au niveau des fondations. Ainsi, les travaux effectués en sous-sol et sur son accès apparaissent nécessaires à la mise hors d'eau et à la préservation du site, ce qui rentre sans doute dans le cadre de la décision du 30 juillet 2020. Au surplus, il est rappelé que la responsabilité primaire de la préservation du bâtiment appartient avant tout à ses propriétaires. Il est par conséquent malvenu de la part du recourant de se plaindre du fait que certains travaux n'aient apporté qu'une solution partielle au problème d'infiltrations d'eau au sous-sol. Rien ne l'empêche d'effectuer d'autres travaux qu'il jugerait adéquat à la préservation du bâtiment.

### **E. 7.6**

Le recourant critique encore les offres retenues par l'autorité intimée pour les travaux d'échafaudages. Il rappelle que l'hoirie avait fait établir un devis en août 2018 pour des travaux similaires dans les écuries dans le cadre d'une demande de subvention. Or, les frais liés au montage, à la location et au démontage des échafaudages pour le bâtiment des écuries étaient estimés à l'époque à CHF 14'817.- par la même entreprise (la société U. \_\_\_\_\_ SA). Il ne comprend pas comment celle-ci peut facturer aujourd'hui des frais de CHF 18'000.-. Cela étant, le Tribunal rappelle que l'autorité n'a pas à chercher la solution la moins chère ni à soumettre les propositions et devis y relatifs. Il appartenait à l'autorité de retenir, non pas l'offre la plus avantageuse, mais celle correspondant au mieux à l'exécution des travaux souhaités. Seuls deux points devaient être examinés: d'une part, que l'exécutant dispose des connaissances requises pour exécuter les travaux qu'elle avait définis dans les grandes lignes; et d'autre part, que le devis présenté s'inscrivait dans le cadre du travail à

réaliser et n'était pas manifestement et à l'évidence exagéré. En l'occurrence, rien ne permet de conclure que ces conditions n'étaient pas remplies et que le montant des frais de CHF 18'000.- facturés par la société U.\_\_\_\_\_ SA était disproportionné. Le recourant se plaint ensuite des frais de CHF 139'564.40 facturés par cette même société pour l'installation, la location et le démontage des échafaudages du bâtiment de la conciergerie. Dans ce contexte, il estime surtout que le maintien de leur installation durant la pandémie de COVID-19, alors que les travaux étaient interrompus, ne devrait pas lui être facturé et que l'autorité aurait plutôt dû faire démonter, puis remonter les échafaudages. Cela étant, il convient d'abord de constater que leur installation a été maintenue tout au long des travaux, soit dès le début de l'étape 1 (en octobre 2019), jusqu'à leur démontage vers la fin de l'étape 2, en mai 2021. La présence d'une période de latence entre les deux étapes, globalement entre février et octobre 2020, peut certes s'expliquer (en partie du moins) par la survenance de la pandémie de COVID-19 et les mesures prises alors par les autorités, dont le semi-confinement ordonné à la mi-février/début mars 2020. Cela étant, il convient de relever que la situation aurait été la même si l'hoirie avait elle-même géré les travaux, ce d'autant plus qu'il ressort d'un document établi le 20 juillet 2020 par l'architecte que les frais de location ont été réduits de moitié entre le 15 mars et le 15 août 2020 pour tenir compte de cette situation hors norme. Enfin, il est tout sauf inhabituel dans un chantier qui doit se dérouler en plusieurs étapes, comme celui ici litigieux, que les échafaudages soient maintenus pendant une période de latence, à raison d'ailleurs, puisqu'un démontage, puis un remontage des échafaudages provoquent des frais supplémentaires plus élevés que les frais de location supplémentaires; il ressort du document précité que le démontage représentait à lui seul un coût supérieur à CHF 28'000.-, dépassant déjà largement, et sans compter encore un remontage ultérieur, les frais de location de

Tribunal cantonal TC Page 14 de 15 CHF 17'150.- facturés durant la suspension des travaux de février à octobre 2020. Il importe enfin de relever que le montant finalement facturé de CHF 139'564.40 n'exécède pas exagérément le devis initial de CHF 130'000.- sur lequel s'est fondée l'autorité lorsqu'elle a rendu sa décision d'exécution par substitution des travaux. En résumé, le fait d'avoir maintenu les échafaudages jusqu'à ce que les travaux soient achevés n'apparaît nullement exagéré en l'espèce. Bien au contraire, il a contribué à éviter d'importants frais de démontage et de remontage pour les propriétaires défaillants.

#### **E. 7.7**

En définitive, il sied de constater que le montant des frais mis à la charge des propriétaires répond manifestement aux considérations qui prévalaient dans la décision d'exécution par substitution du 30 juillet 2020 et qu'il n'a en aucun cas été fixé de manière non conforme à la loi. Dans ces circonstances, les griefs du recourant selon lesquels il conviendrait encore de retrancher la part des honoraires d'architecte afférente aux frais disproportionnés n'ont plus de portée propre. Ils sont liés par le sort des considérants qui précèdent.

#### **E. 7.8**

Enfin, dans le cadre de ses écritures, le recourant a sollicité l'audition des parties, celles de nombreux témoins, ainsi que la mise en place d'une inspection locale et d'une expertise. Or, le fait que les travaux litigieux aient été exécutés et la manière dont ils l'ont été ne souffrent d'aucune contradiction. L'entier des griefs du recourant portent uniquement sur le point de savoir si le montant des frais mis à la charge de l'hoirie répondait aux considérations de la décision d'exécution par substitution ou s'il avait été fixé de manière illégale. C'est dans ce

but-là que le recourant sollicite l'administration d'autant de preuves. Il cherche en effet à faire dire aux témoins et experts quels sont les frais qui entrent dans le cadre de la décision préfectorale et lesquels n'y entrent pas. Or, il s'agit-là de questions de droit dont la résolution ressort exclusivement au juge. Celui-ci n'est pas lié par les jugements de valeur que pourraient formuler des témoins ou des experts sur la légalité de la décision attaquée (cf. ATF 130 I 337 consid. 5.4.1; arrêt TF 4A\_288/2018 du 29 janvier 2019 consid. 4.1; cf. ég. arrêt TAF B-4545/2010 du 14 mai 2020 consid. 10.2). Le litige ne porte donc pas sur la clarification d'un état de fait contesté qui justifierait l'administration de preuves, mais uniquement sur des questions de droit. Au surplus, on ne voit pas en quoi les preuves requises apporteraient des éléments de faits pertinents que le Tribunal ne connaisse pas déjà sur la base des éléments qui figurent au dossier et qui seraient à même de modifier le sort du présent recours. Par appréciation anticipée des preuves (cf. ATF 130 II 425 consid. 2.1 et 125 I 127 consid. 6c/cc), il convient donc formellement de rejeter les réquisitions en ce sens.

#### **E. 8**

Il résulte de l'ensemble de ce qui précède que tous les arguments soulevés par le recourant pour expliquer pourquoi la décision attaquée ne devrait pas être confirmée tombent manifestement à faux. Par conséquent, le recours est entièrement mal fondé et doit être rejeté. L'affaire étant jugée sur le fond, la requête d'octroi de l'effet suspensif (602 2023 6) est sans objet et doit être rayée du rôle.

#### **E. 9**

Il appartient au recourant qui succombe de supporter les frais de procédure en application de l'art. 131 CPJA. Ceux-ci sont fixés selon les art. 1 et 2 du tarif fribourgeois du 17 décembre 1991 des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative (Tarif JA;

Tribunal cantonal TC Page 15 de 15 RSF 150.12). En l'espèce, il se justifie de fixer les frais à CHF 5'000.- et de les compenser par l'avance de frais de même montant prestée le 2 mars 2023. Pour le même motif, il n'est pas alloué d'indemnité de partie au recourant qui agit d'ailleurs sans l'assistance d'un avocat (art. 137 CPJA). L'autorité intimée n'y a pas droit non plus (art. 139 CPJA). la Cour arrête : I. Le recours (602 2023 4) est rejeté. II. La requête d'octroi de l'effet suspensif (602 2023 6), devenue sans objet, est rayée du rôle. III. Des frais de procédure de CHF 5'000.- sont mis à la charge du recourant. Ils sont compensés par l'avance de frais de même montant déjà prestée. 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 8 mars 2024/jud Le Président Le Greffier-rapporteur

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