

FR_GERICHTE 602 2023 9 vom 9. Oktober 2023

FR Kantonsgericht, 2023-10-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2023_9

FR: FR_GERICHTE 602 2023 9 du 9 octobre 2023

IT: FR_GERICHTE 602 2023 9 del 9 ottobre 2023

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 - 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. c du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1). En tant que constructrice et propriétaire, la recourante dispose en procédure cantonale d'un intérêt digne de protection à ce que le Tribunal cantonal statue sur son recours (cf. art. 76 CPJA). La Cour de céans peut donc entrer en matière sur les mérites du recours.

E. 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).

E. 2

L'art. 167 de la loi fribourgeoise 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).

E. 3.1

Pour faire application de l'art. 167 LATEC, le Préfet – compétent en la matière – a considéré dans un premier temps que la construction réalisée par la recourante n'était pas conforme aux permis de construire délivrés le 10 janvier 2011 et le 24 mai 2011. Comme le Tribunal de céans l'a déjà constaté, le fait de ne pas recourir contre la décision incidente de

transmission du dossier à l'autorité compétente en vue de procéder au rétablissement de l'état de droit ne prive pas les intéressés de contester la décision finale s'ils estiment que leur construction est conforme aux plans ou encore qu'ils ne doivent pas disposer – comme soutenu en l'espèce – d'un permis de construire pour l'objet litigieux (cf. arrêt TC FR 602 2021 111 du 4 mai 2023 consid. 2). Aucun reproche ne peut ainsi être formulé à l'égard de la recourante d'avoir attendu le prononcé de la décision de rétablissement de l'état de droit ici litigieuse.

E. 3.2

Aux termes de l'art. 22 al. 1 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente.

Tribunal cantonal TC Page 5 de 9 En application de l'art. 89 al. 2 du règlement fribourgeois du 1er décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC; RSF 710.11), la demande de permis doit contenir toutes les indications et tous les documents nécessaires à son examen, conformément aux directives édictées par la Direction. Selon l'art. 90 al. 1 ReLATEC, la commune procède à l'examen de la conformité formelle et matérielle de la demande; au besoin, elle requiert les compléments nécessaires. De plus, les autorités qui appliquent le droit de la construction sont en droit d'exiger des documents et pièces sans équivoque; il incombe aux administrés de déposer des dossiers de mise à l'enquête complets (arrêt TC FR 602 2020 121 du 13 janvier 2021 consid. 4.2). En cas de modification d'un permis, l'art. 79 al. 2 de l'ancien règlement du 18 décembre 1984 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (aReLATEC), en vigueur jusqu'au 31 décembre 2009, prévoyait déjà que les modifications devaient être indiquées sur les plans par la couleur rouge. Ce principe a été repris dans les directives du SeCA édictées en application de l'art. 89 al. 2 ReLATEC (cf. directive du SeCA du 15 novembre 2011 concernant le Guide des constructions, Directives: demandes de permis, Procédure ordinaire, point 3.a; identique ou légèrement modifiée à la directive actuellement en vigueur). En outre, le Tribunal cantonal s'est déjà prononcé sur des éléments déjà couverts par un permis de construire octroyé lors d'une précédente modification des plans. En effet, la Cour a confirmé que les éléments concernés devaient être signalés sur les plans par la couleur rouge. Celle-ci indique les éléments de construction soumis à l'examen en vue de leur autorisation. Ainsi, les sceaux de la préfecture relatifs à l'approbation des plans d'un permis – auxquels le constructeur doit strictement se tenir – ne peuvent qu'autoriser ce qui est indiqué en rouge (construction), respectivement en jaune (démolition). La Cour en a tiré la conclusion qu'un nouvel élément indiqué sur les plans modifiés mais qui n'est pas indiqué en rouge ne peut pas faire l'objet de l'autorisation (arrêt TC FR 602 2020 38 du 16 juillet 2020 consid. 7). La Cour a en outre relevé qu'il importe que la construction réalisée corresponde aux plans approuvés par le permis de construire. Pour des raisons évidentes de sécurité du droit notamment, une construction doit refléter ce qui a été autorisé par le permis de construire (cf. arrêts TC FR 602 2022 14 du 5 avril 2022 consid. 4.1; 602 2014 12 du 6 mars 2015).

E. 3.3

En l'occurrence, les plans initialement mis à l'enquête prévoyaient l'installation d'une seule cuisine au rez-de-chaussée. Ces plans ont manifestement été modifiés et soumis à l'autorité dans le cadre du permis de construire du 24 mai 2011, ce qui n'est nullement contesté. Sur

les plans produits avec cette demande (complément au permis n° 10/07/2021 du 10 janvier 2011), qui portent les sceaux de la préfecture et du SeCA, les nouvelles cuisines sont dessinées en noir.

E. 3.4

Le SeCA et la préfecture relèvent que les plans du permis octroyé le 24 mai 2011 portant leurs sceaux ne sont toutefois pas valides en raison du défaut de signature de l'auteur des plans indiqués sur le document d'enquête. La Cour ne peut pas soutenir cette argumentation. En effet, un vice aussi manifeste dans les documents déposés avec une demande de permis de construire aurait dû être constaté au moment de leur dépôt par les autorités compétentes. Ces dernières auraient dû exiger la régularisation

Tribunal cantonal TC Page 6 de 9 immédiatement, ou du moins au plus tard avant d'y apposer leurs sceaux. Se référer à ce vice 10 ans plus tard afin de soutenir que les plans ne sont pas valides contrevient manifestement au principe de la bonne foi et, sur le principe, également à celui de la sécurité du droit. Par ailleurs, l'absence de signature n'a en soi pas de lien de causalité avec la question ici litigieuse qui est celle de savoir si les plans introduits étaient suffisamment clairs. En outre, l'absence de mention des cuisines dans le titre de la demande ne peut pas conduire à les exclure du permis octroyé par la suite. En effet, le formulaire "Demande de permis de construire - Fiche de requête 1", prévoit, au chiffre 3 "Objet de la demande", que "si l'objet a plusieurs affectations prière d'en distinguer les 2 plus importantes". Il en résulte que la demande, et par conséquent également l'objet du permis de construire qui suit, ne sont manifestement pas limités aux seuls objets qui sont mentionnés à cet endroit. En revanche, il appert des plans de la modification du permis initial que certaines modifications, plus précisément celles qui figuraient dans le titre de la nouvelle demande, à savoir "le déplacement de la piscine, le remplacement de la PAC par un chauffage à gaz, la pose de 13 m² de panneaux solaires en toiture, la construction d'un abri de jardin et l'installation d'une couverture coulissante sur la piscine", étaient indiquées en rouge en application des Directives du SeCA. Certes, les plans des canalisations comportent l'indication en rouge de deux cuisines. Cela étant, il n'est d'une part pas concevable que l'autorité doive vérifier dans tous les plans, spécifiquement ceux des canalisations in casu, si certaines modifications non indiquées en rouge dans les plans principaux ont été apportées. La couleur rouge du plan des canalisations n'est d'autre part pas liée aux modifications mais relève de la pratique générale selon laquelle les canalisations des eaux usées sont indiquées en rouge et celles des eaux claires en bleu. En application des règles rappelées ci-dessus (cf. consid. 3.2), les modifications doivent être signalées en couleur rouge. L'obligation de produire des plans complets permettant à l'autorité de constater les parties de la construction qui vont subir des changements appartient au constructeur et à son architecte en application de l'art. 89 al. 2 ReLATeC. De toute évidence, il ne peut pas incomber aux autorités de procéder à une comparaison minutieuse des plans pour vérifier si la construction a à nouveau été modifiée sur d'autres parties que celles signalées en couleur rouge, cela d'autant plus si les nouvelles cuisines n'ont précisément pas été indiquées comme "objet" de la modification. Toute autre interprétation conduirait à une insécurité de droit puisqu'il existerait différents plans portant les sceaux des autorités, à savoir le plan initial ainsi que celui comportant les modifications, sans que l'on puisse constater, à la seule lecture de ceux-là, ce qui a en réalité été autorisé. Il en découle que les constructions au bénéfice d'une autorisation préfectorale sont uniquement déterminées par la combinaison des plans du permis initial et des plans

comprenant les modifications indiquées en rouge. Les remarques qui précèdent restent applicables même si, dans le certificat de conformité du 9 novembre 2011, l'architecte a coché la case: "ouvrage est conforme en tous points aux plans approuvés et aux conditions d'octroi du permis". Cette affirmation faisait manifestement référence au fait que la construction devait être exécutée selon les plans du permis du 10 janvier ainsi que

Tribunal cantonal TC Page 7 de 9 ceux du 24 mai 2011 concernant les parties signalées en rouge. De plus, cette attestation délivrée par l'architecte du constructeur ne peut manifestement pas remplacer l'autorisation étatique. La recourante se réfère également au fait que, le 12 novembre 2011, la commune a procédé à l'inspection des lieux et qu'elle a délivré le permis d'occuper définitif le 30 juillet 2012. Pour des raisons évidentes, cette autorisation ne peut pas non plus remplacer les plans relatifs à une construction. Le rôle du permis d'occuper est de vérifier que les travaux sont suffisamment achevés pour garantir la sécurité et la santé des habitants, qu'ils sont conformes aux plans approuvés ainsi qu'aux conditions posées dans le permis de construire (cf. arrêt TC GE ATA/207/2021 du 23 février 2021 consid. 8). En revanche, l'octroi du permis d'habiter ne vaut pas reconnaissance formelle et définitive de la conformité de l'ouvrage au droit de la construction (cf. RJN 1989 p. 242). La décision sur le permis d'occuper est formellement indépendante de celle sur le permis de construire de l'ouvrage considéré et ne possède pas d'impact sur la validité de ce dernier (ZUFFEREY, Pour construire, il faut un permis - Journées suisses du droit de la construction, 2023, p. 55 ss). Par conséquent, cette autorisation ne saurait avoir comme conséquence que l'on déroge au principe fondamental impliquant que l'on doit pouvoir déterminer sans équivoque ce qui en réalité aurait dû être construit à la seule lecture des différents plans. Partant, c'est à juste titre que l'autorité a considéré que la construction réalisée par la recourante n'était pas conforme aux permis de construire délivrés et qu'elle a invité la recourante à déposer une demande de permis afin de régulariser cette situation.

E. 4

Dans de telles circonstances, il y a lieu d'impartir à la recourante un nouveau délai pour se conformer à son obligation de disposer d'un permis de construire complet pour la construction telle que réalisée sur sa parcelle.

E. 5

En lien avec la partie de la décision ici litigieuse qui oblige la recourante à démolir les cuisines ne bénéficiant pas d'un permis de construire, on retient ce qui suit: Toutes les considérations de la recourante relatives à sa bonne foi respectivement à la proportionnalité de la démolition des cuisines ne sont pas déterminantes. Ces aspects sont à prendre en considération dans les cas où une construction n'est pas susceptible d'être légalisée. Dans la présente occurrence, on ne peut en aucun cas admettre que l'obligation de disposer d'un permis de construire ainsi que les démarches à réaliser en lien avec le dépôt d'une requête peuvent être qualifiées de disproportionnées. Cela vaut d'autant plus lorsque les plans déposés avec la demande de modification étaient lacunaires en raison du propre comportement du constructeur, respectivement de celui de son architecte. On ne pourrait en aucun cas tolérer, dans le contexte de l'art. 167 LATeC et dans la présente occurrence, la renonciation au dépôt d'un nouveau permis de construire pour un motif lié aux coûts d'une remise en état ou pour un motif lié à la bonne foi. En effet, ce sont des raisons liées à la sécurité du droit qui commandent d'exécuter une construction conformément aux plans

approuvés dans le cadre d'un permis de construire et de ses modifications.

E. 6

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté. Un délai de 60 jours dès l'entrée en force du présent jugement est fixé à la recourante pour déposer un permis de construire.

Tribunal cantonal TC Page 8 de 9 En cas d'omission, la recourante dispose d'un délai de 90 jours dès l'entrée en force du présent jugement pour procéder aux travaux qui doivent rendre conforme la construction – en ce qui concerne les cuisines – aux plans du permis de construire du 10 janvier 2011.

E. 7

Au vu du sort du recours, la recourante doit s'acquitter des frais de procédure fixés à CHF 2'000.- (art. 131 al. 1 LATeC) qui sont compensés avec l'avance de frais du même montant. Pour le même motif, elle n'a pas droit à une indemnité de partie (art. 137 al. 1 LATeC). (dispositif sur la page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 9 de 9 la Cour arrête : I. Le recours (602 2023 9) est rejeté. Un délai de 60 jours dès l'entrée en force du présent jugement est fixé à la recourante pour déposer un permis de construire. En cas d'omission, la recourante dispose d'un délai de 90 jours dès l'entrée en force du présent jugement pour procéder aux travaux destinés à rendre conforme la construction – en ce qui concerne les cuisines – aux plans du permis de construire du 10 janvier 2011. II. Les frais de procédure sont mis à la charge de la recourante à raison de CHF 2'000.-. Ils sont compensés avec l'avance de frais qui a été effectuée. III. Il n'est pas alloué d'indemnité de partie. IV. Notification. Le présent arrêt 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 le même délai, faire l'objet d'une réclamation auprès de l'autorité qui a statué, si seule cette partie de la décision est contestée (art. 148 al. 1 CPJA). Fribourg, le 9 octobre 2023/jfr/swa Le Président Le Greffier-stagiaire

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