

FR_GERICHTE 602 2025 38 vom 31. Oktober 2025

FR Kantonsgericht, 2025-10-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2025_38

FR: FR_GERICHTE 602 2025 38 du 31 octobre 2025

IT: FR_GERICHTE 602 2025 38 del 31 ottobre 2025

Regeste

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

Erwägungen

E. 3

mars 2025. Ils concluent, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ils puissent continuer à se prévaloir de la garantie de la situation acquise en ce qui concerne la partie garage du bâtiment existant et utiliser le volume correspondant; ils demandent en outre qu'un délai de trois mois dès l'entrée en force de la décision leur soit imparti pour déposer un dossier de demande de permis de construire en procédure ordinaire pour la légalisation du mur de façade situé au nord-ouest du bâtiment, les frais de procédure de première instance étant à la charge de l'Etat. Ils demandent en outre l'effet suspensif. Ils remettent en cause la nature incidente de la décision attaquée; cela étant, ils constatent avoir agi dans le délai de 10 jours mentionné dans les voies de droit à compter de la notification de dite décision. A l'appui de leurs conclusions, ils font valoir sur le fond pour l'essentiel que, hormis le mur B - qui ne représente que 5 % de la structure du bâtiment -, l'ensemble des éléments porteurs, des pannes et des chevrons a été préservé; partant, les travaux menés constituent bien une transformation uniquement. Ils admettent que les murs A et C ont éventuellement pu être représentés de manière erronée sur les plans mis à l'enquête; ils prétendent toutefois que les travaux sur ces murs sont conformes au permis délivré. Ils ne sauraient quoiqu'il en soit être pris en compte pour retenir qu'il y a eu démolition de la structure du bâtiment. Dans ces circonstances, ils peuvent continuer à se prévaloir de la garantie de la situation acquise. Les recourants contestent en outre que l'autorité intimée ait pu révoquer le permis de construire accordé pour l'ensemble de la partie garage du bâtiment existant alors qu'aucuns travaux non conformes n'ont été réalisés dans la majeure partie de cet espace. Aucun intérêt public important ne prévaut en l'espèce sur la sécurité juridique. En revanche, l'intérêt privé des recourants l'emporte manifestement: compte tenu du caractère exceptionnel des dérogations aux distances au ruisseau et à la parcelle voisine, de la situation de celle-ci en zone de danger de crues et des relations conflictuelles avec l'intimé, les recourants font valoir qu'ils ne vont probablement pas pouvoir bénéficier de telles dérogations dans le cadre de la procédure de légalisation à laquelle ils sont astreints. Or, sans elles, il est impossible de développer un projet sur la partie garage réduite à 10.9 m²; sans cette partie, le bâtiment existant devient inhabitable pour les recourants et leurs enfants, sans parler du studio prévu au rez-de-chaussée, condition à l'octroi de l'hypothèque ayant financé l'achat du bâtiment.

Tribunal cantonal TC Page 4 de 9 Dans sa détermination du 4 avril 2025, la commune renvoie à son préavis du 24 août 2024, à son courrier du 12 décembre suivant ainsi qu'à la décision attaquée. Dans ses observations du 9 avril 2025, l'autorité intimée propose le rejet

du recours. Le Préfet précise que le permis a été délivré à la condition de conserver la structure du bâtiment existant, laquelle, en cas de violation, devait entraîner la perte de la garantie de la situation acquise. Or, le mur B était l'unique mur porteur du bâtiment, le reste de la structure étant composé de poutres situées dans la partie chalet. Au vu de l'importance de ce mur, le Préfet a considéré que la condition posée au permis avait été violée. Partant, la garantie de la situation acquise s'est éteinte et le permis est devenu caduc. La décision ne constitue à son sens pas une révocation du permis initial; elle se contente de constater les conséquences de la violation de la condition posée à son octroi. De plus, les murs A et C n'ont pas été reproduits correctement sur les plans annexés au permis de construire et les murs B et D ont été détruits - sans parler du mur C qui a été partiellement détruit. Ces irrégularités doivent faire l'objet d'une légalisation. Aucun autre échange d'écritures n'a été ordonné entre les parties. Il sera fait état des arguments, 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. La décision attaquée porte sur deux volets distincts. D'une part, elle confirme l'arrêt provisoire des travaux, jusqu'à nouvel ordre. Ce faisant, il s'agit manifestement d'une décision incidente, au sens provisoire du terme, laquelle peut être attaquée, en cas de préjudice irréparable, dans un délai de 10 jours à compter de sa notification, selon les art. 120 al. 2 et 79 al. 2 du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1). Les recourants ne remettent pas en question le maintien (provisoire) de l'arrêt des travaux. Ce point ne sera d'ailleurs pas repris ci-dessous. D'autre part, la décision attaquée constate l'existence de travaux illégaux, car non conformes au permis de construire délivré, et impose aux recourants le dépôt d'une demande de permis de construire en vue de leur légalisation. Dans ce contexte, le Préfet a estimé en outre que la garantie de la situation acquise qui avait prévalu initialement n'était plus donnée. Cette partie de la décision tient aussi d'une décision incidente. Elle se fonde sur l'art. 167 al. 2 de la loi fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1), qui 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 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 légalisation n'apparaisse d'emblée exclue (cf. arrêt TC FR 602 2017 73 du 6 octobre 2017).

Tribunal cantonal TC Page 5 de 9 Cette partie de l'acte litigieux a en effet pour objet de régler le déroulement de la procédure, sans toutefois y mettre un terme; elle ne porte pas sur une question de fond en la réglant d'une manière définitive, mais sur une difficulté de procédure, soit l'obligation pour les recourants de déposer une demande de permis de construire afin de légaliser des travaux entrepris au mépris du permis octroyé. Par ailleurs, le Préfet a précisé à cet effet que la garantie de la situation acquise n'était plus garantie, en raison précisément de certains des travaux de démolition réalisés. Le Tribunal ne peut que confirmer que cette manière de procéder respecte le principe d'économie de procédure et permet aux propriétaires, cas échéant, la constitution d'un nouveau dossier de demande de permis de construire adapté aux nouvelles circonstances, tenant en particulier compte des distances au ruisseau et à la parcelle voisine, à défaut de garantie de la situation acquise – ce qu'il y aura lieu d'examiner ci-dessous. En revanche, il ne s'agit aucunement d'une révocation du permis de construire octroyé, ab ovo (cf. art. 146 LATeC), mais bien de l'obligation faite aux recourants de régulariser la situation, après l'exécution de travaux

jugés non conformes au permis initial, pour tenir compte des nouvelles circonstances, lesquelles ont pour conséquence, selon le Préfet, de ne plus permettre aux recourants de se prévaloir de la garantie de la situation acquise. En ce sens, la partie de la décision contestée ne constitue aucunement une décision finale. 1.2. Selon la pratique du Tribunal cantonal, un recourant dispose d'un intérêt digne de protection à pouvoir contester immédiatement la décision incidente qui l'enjoint de déposer une demande de permis de construire lorsqu'il conteste le principe même de la soumission des travaux à autorisation (cf. arrêts TC FR 602 2024 31 du 24 octobre 2024; 602 2021 32 du 2 juin 2021; 602 2019 150 du 30 avril 2020; 602 2019 18 du 15 avril 2019; cf. ég. arrêt TF 1C_51/2015 du 8 avril 2015). Cette jurisprudence s'applique par analogie lorsque le Préfet considère qu'une autorisation de construire est nécessaire pour un abri à chevaux, quand bien même il renonce à exiger le dépôt d'une telle demande (cf. arrêts TC FR 602 2024 31 du 24 octobre 2024; 602 2022 200 du 30 août 2023 consid. 1.2). Il doit en aller ainsi dans la présente occurrence également, dès lors que la légalisation imposée est liée, pour partie du moins, à la perte de la garantie de la situation acquise pour la partie garage qui a une incidence sur la suite de la procédure. 1.3. En l'espèce, les recourants ont interjeté recours dans le délai de 10 jours à compter de la notification de la décision contestée. Déposé au demeurant selon les formes prescrites (cf. art. 80 s. CPJA), l'avance de frais ayant été payée en temps utile, le recours est recevable. 2. 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'elle peut sanctionner la violation de la loi, y compris l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, de même que la constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents. Aucune question d'opportunité ne se pose en l'espèce.

E. 3.1

En application de l'art. 167 al. 2 LATeC précité, des travaux exécutés en violation des plans, des conditions du permis ou d'une mesure de protection doivent être légalisés par le biais d'une nouvelle demande de permis de construire. Est formellement illégale une construction qui existe sans reposer sur une autorisation de construire ou sans correspondre entièrement à l'autorisation de construire délivrée. Si une autorisation existe,

Tribunal cantonal TC Page 6 de 9 l'illégalité concerne tout écart – total ou partiel; positif ou même négatif – entre la réalité et cette autorisation (WISARD/BRÜCKNER/PIREK, Les constructions "illicites" en droit public, in Journées suisses du droit de la construction, 2019, p. 212).

E. 3.2

Est ainsi litigieuse, en l'espèce, la question de savoir d'abord si les travaux réalisés par les propriétaires sont conformes au permis délivré et quelles en sont les conséquences. Le permis de construire du 22 janvier 2024 a été octroyé en vue de la transformation du bâtiment existant. Le ch. 4 de dite décision indiquait expressément qu'"afin de considérer les travaux projetés comme une transformation et ainsi conserver la garantie de la situation acquise, notamment en ce qui concerne les distances au ruisseau et à la limite de fonds avec l'art. fff RF, la structure du bâtiment existant (murs porteurs, pannes et chevrons) devront être conservés (...)". Le Préfet a ainsi posé une condition expresse à l'octroi du permis, ainsi qu'il lui est tout à fait loisible de le faire, à savoir la conservation, en particulier, des murs porteurs; il a en outre directement précisé les conséquences de son non-respect. A défaut de la conservation des murs porteurs notamment, il résulte de la

formulation reproduite ci-dessus que la garantie de la situation acquise ne serait plus donnée. Le mur B, en particulier, est un mur porteur du bâtiment, cela n'est en soi pas contesté; il était situé dans la partie garage. Il a été complètement démoli, ce qu'admettent les recourants. Ils expliquent toutefois qu'il était fortement fragilisé au printemps 2024 déjà, avec des fissures apparentes, et qu'il s'est partiellement effondré au mois de juin suivant, en raison vraisemblablement des précipitations particulièrement abondantes du printemps 2024. Sur les conseils de leur architecte, ils ont démoli le mur et l'ont reconstruit plutôt que de renforcer la structure existante. Sur le vu de ce qui précède, il apparaît que les propriétaires ont choisi délibérément de démolir puis de reconstruire le mur B de la partie garage alors même qu'ils admettent qu'ils auraient pu le solidifier. Ils n'ont, partant, pas respecté la condition posée à l'octroi du permis. De ce fait, c'est à juste titre que le Préfet a imposé aux recourants la légalisation de ce mur. En outre, un autre mur (non porteur), le mur D, a également été détruit, tout comme le mur C, mais seulement de manière partielle. Ces travaux sont donc, en partie à tout le moins, illégaux, et justifient le dépôt d'une demande de permis en vue de leur légalisation. A cela s'ajoute que certains murs (A et C) n'auraient pas été reproduits à l'identique avec la réalité sur les plans déposés avec la demande de permis initiale. Or, 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 admis par le permis de construire (cf. arrêts TC FR 602 2023 25 du 19 octobre 2023 consid. 2; 602 2023 9 du 9 octobre 2023 consid. 3.2; 602 2022 14 du

E. 5

Sur le vu de ce qui précède, le recours, mal fondé, doit être rejeté et la décision attaquée confirmée, y compris s'agissant des frais de procédure. Le délai fixé par l'autorité intimée pour le dépôt d'une demande de permis de construire étant désormais échu, un nouveau délai doit être imparti aux recourants pour ce faire. Un délai de trois mois dès l'entrée en force du présent arrêt leur est fixé pour déposer une requête de permis de construire.

Tribunal cantonal TC Page 9 de 9 Les frais de justice de la présente procédure, fixés à CHF 1'500.-, sont mis solidairement à la charge des recourants qui succombent (cf. art. 131 CPJA). Pour le même motif, il ne leur est pas alloué de dépens (art. 137 CPJA a contrario). la Cour arrête : I. Le recours est rejeté au sens des considérants. Un délai de trois mois dès l'entrée en force du présent arrêt est fixé aux recourants pour déposer une requête de permis de construire. II. Les frais de justice, fixés à CHF 1'500.-, sont mis solidairement à la charge des recourants et compensés avec l'avance de frais du même montant. III. Il n'est pas alloué de dépens. 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 31 octobre 2025/ape Le Président La Greffière-stagiaire

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