

# VS\_GERICHTE A1 20 39 vom 12. Juli 2021

VS Kantonsgericht, 2021-07-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs\\_gerichte\\_A1\\_20\\_39](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1_20_39)

FR: VS\_GERICHTE A1 20 39 du 12 juillet 2021

IT: VS\_GERICHTE A1 20 39 del 12 luglio 2021

## Erwägungen

### E. 46

et 48 LPJA). 2. L'autorité attaquée ayant déposé les dossiers de la cause, la demande du recourant en ce sens est satisfaite (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA). 3. En substance, l'ARE se plaint de la pesée des intérêts effectuée par le Conseil d'Etat, estimant que l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit doit primer l'intérêt privé du propriétaire à conserver sa construction. 3.1 Lorsque des constructions ou des installations illicites sont réalisées en dehors de la zone à bâtir, le droit fédéral exige en principe que soit rétabli un état conforme à la loi. Le principe de la séparation de l'espace bâti et non bâti, qui

- 10 - préserve différents intérêts publics, est de rang constitutionnel ; il fait partie intégrante de la notion d'utilisation mesurée du sol de l'article 75 al. 1 Cst. (cf. Message du Conseil fédéral du 20 janvier 2010 relatif à une révision partielle de la LAT, FF 2010 964 ch. 1.2.1 et 973 ch. 2.1). Cette séparation doit par conséquent, en dehors des exceptions prévues par la loi, demeurer d'application stricte (ATF 132 II 21 consid. 6.4). Si des constructions illégales, contraires au droit de l'aménagement du territoire, sont indéfiniment tolérées en dehors de la zone constructible, le principe de la séparation du bâti et du non-bâti est remis en question et un comportement contraire au droit s'en trouve récompensé (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_50/2020 du 8 octobre 2020 consid.8.1.1). L'autorité peut renoncer à un ordre de démolition, conformément au principe de la proportionnalité, si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage que la démolition causerait au maître de l'ouvrage, si celui-ci pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire ou encore s'il y a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit (ATF 132 II 21 consid. 6 ; 123 II 248 consid. 3a/bb). Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce que celle-ci se préoccupe plus de rétablir une situation conforme au droit que d'éviter les inconvénients qui en découlent pour lui (ATF 123 II 248 consid. 4a ; 111 Ib 213 consid. 6b ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_569/2020 du 25 février 2021 consid. 2.4). Découlant directement de l'article 9 Cst. et valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le principe de la bonne foi protège le citoyen 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 IV 530 consid. 6.2). Pour que le justiciable puisse invoquer cette protection, il faut que l'autorité qui a donné son assurance ait été compétente pour le faire, ou que le justiciable ait pu la considérer comme telle. Il faut par ailleurs que l'administré n'ait pas pu se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement obtenu, qu'il se soit fondé sur les assurances dont il se prévaut pour prendre des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice et que l'intérêt à une correcte application du droit ne se révèle pas prépondérant sur la protection de la

confiance (ATF 137 II 182 consid. 3.6.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_183/2018 du 22 juillet 2019 consid. 3.1). La question de la bonne foi doit s'apprécier en fonction d'éléments objectifs et subjectifs. Au titre des premiers, entrent notamment en considération la nature de l'indication fournie et le rôle apparent du fonctionnaire dont elle émane; mais il y a en outre lieu de tenir compte de la position ou de la qualité, éventuellement particulières, du justiciable concerné (ATF

- 11 - 114 Ia 105 consid. 2d/aa ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_50/2020 précité consid. 8.1.2). Dans le contexte de l'examen de la proportionnalité d'un ordre de remise en état, la bonne foi de l'administré est un élément qui entre dans la pesée des intérêts, mais il n'est pas seul décisif, aucun intérêt public ni privé ne devant, de surcroît, imposer que la situation soit rendue conforme au droit (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_418/2016 du 28 février 2017 consid. 5.1). 3.2 En l'occurrence, les dérogations à la règle ne sont pas mineures, étant donné qu'un chalet a été érigé, sans autorisation valable, hors de la zone à bâtir, soit, pour l'essentiel, en zone d'affectation différée et en zone de forêt dense. De plus, les intérêts publics majeurs que constituent la préservation des zones non constructibles et la distinction fondamentale entre espace bâti et non bâti l'emportent manifestement sur l'intérêt du propriétaire à maintenir les travaux effectués qui ne sont pas conformes à l'affectation de la zone. En effet, les règles relatives à la délimitation de la zone à bâtir, respectivement à la prohibition de construire hors des zones à bâtir, répondent à une préoccupation centrale de l'aménagement du territoire (art. 75 al. 1 Cst. et 1 al. 1 LAT) ; l'intérêt public sur lequel elles sont fondées ne peut qu'être qualifié d'important (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_508/2018 du 15 juillet 2019 consid. 2.3). A cet égard, la Cour de céans ne peut suivre l'appréciation du Conseil d'Etat selon laquelle la dérogation serait moins grave du fait que la construction se situe à la limite de la zone de chalet A et B, dans un secteur largement bâti et équipé. Au contraire, la construction est presque entièrement entourée par la forêt et se trouve, par ce biais, séparée naturellement de la zone construite. Certes, l'intérêt privé du propriétaire est évident puisqu'il n'a pas été inquiété pendant 16 ans et qu'il comptait vendre son chalet. La remise en état implique en outre des travaux importants et une somme conséquente de l'ordre de 284'000 fr. selon l'estimation versée au dossier. Toutefois, ce critère n'est pas à lui seul décisif, un ordre de démolition et de remise en état ayant été confirmé pour des montants plus importants (cf. entre autres, arrêts du Tribunal fédéral 1C\_136/2009 du 4 novembre 2009 [qui concernait la démolition d'une ancienne ferme rénovée sans autorisation et vouée à l'habitation d'un non- agriculteur pour un montant estimé à 300'000 francs] ; 1C\_29/2016 du 18 janvier 2017 consid. 7.2 et 1C\_61/2014 du 30 juin 2015 consid. 5.3). Devant la Cour de céans, le propriétaire ne soutient plus ne pas être en mesure de supporter les frais de remise en état, bien qu'il l'ait fait devant le Conseil d'Etat. Selon ses propres déclarations auprès de cette autorité, il dispose cependant d'un revenu annuel confortable de 118'000 fr. (cf. détermination du 10 novembre 2018, page 492 du dossier) ainsi que d'une fortune personnelle s'élevant à 240'000 fr. (cf. détermination du 10 novembre 2018, pages 459

- 12 - à 461 et 493 du dossier), ce qui devrait lui permettre de faire face aux coûts de remise en état dans un délai raisonnable. Par ailleurs, comme l'a rappelé le Tribunal fédéral dans son arrêt du 20 juin 2018, faute pour le propriétaire d'avoir recouru lui-même contre l'arrêt de la Cour de céans du 13 avril 2017, qui confirmait la nullité de l'autorisation de construire ainsi que l'impossibilité d'une régularisation en l'état actuel, l'on ne peut aujourd'hui revenir sur l'ensemble des problématiques qui y ont été définitivement réglées. Dès lors, il n'y a pas

de chances sérieuses de faire reconnaître la construction litigieuse comme conforme au droit en vigueur. Il en va de même de la question de la bonne foi de l'intéressé, qui avait fait l'objet d'une analyse détaillée dans l'arrêt du 13 avril 2017 au terme de laquelle sa bonne foi n'avait pas pu être reconnue, compte tenu, notamment de ses connaissances en matière de police des constructions découlant de sa qualité d'architecte ainsi que de ses doutes quant la compétence du conseil communal. Enfin, contrairement à ce que le propriétaire semble soutenir, sa situation n'est pas complètement inédite puisque dans l'ATF 111 Ib 213 notamment, il avait déjà été question de la nullité d'une dérogation accordée par la Municipalité, à défaut d'approbation par l'autorité cantonale compétente, l'ordre de démolir les constructions entreprises sans autorisation valable ayant été jugé admissible. Partant, les intérêts publics lésés justifient le dommage que la remise en état causerait au propriétaire et l'emportent sur l'intérêt privé purement financier de ce dernier à s'opposer au rétablissement d'une situation conforme au droit. Dans ces conditions, la décision attaquée s'écarte de manière injustifiée de la jurisprudence rendue en la matière et viole le droit en tant qu'elle confirme le maintien de la construction litigieuse. 4. Attendu ce qui précède, il convient d'admettre le recours, d'annuler la décision du Conseil d'Etat du 29 janvier 2020 et de renvoyer la cause à la CCC afin qu'elle rende une décision de remise en état des lieux conforme au droit. Cette dernière devra indiquer la mesure exacte à prendre pour rétablir une situation conforme au droit, le délai d'exécution, la menace d'exécution d'office en cas de non-respect de la mesure ordonnée et les voies de recours (art. 57 al. 3 LC). 5.1 L'issue du litige commande de mettre les frais de la cause à la charge de X \_\_\_\_\_ (art. 89 al. 1 LPJA), à qui les dépens sont refusés (art. 91 al. 1 a contrario LPJA). 5.2 Vu les critères et limites des articles 13 al. 1 et 25 de la loi du 11 février 2009 fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives (LTar ;

- 13 - RS/VS 173.8) et, en particulier, les principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, l'émolument de justice, qui comprend les frais de chancellerie (art. 3 al. 3 et 11 LTar), est fixé à 1 500 francs.

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