

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU CANTON DE FRIBOURG

IIe COUR ADMINISTRATIVE

Le Président

Statuant en application de l'art. 100 al. 1 litt. b du code de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1),

V u:

le recours déposé le 16 mai 2006

(2A 06 35)

par

la Direction de l'instruction publique, de la culture et du sport

contre

la décision prise le 13 avril 2006 par le **Préfet du district de la Glâne** par laquelle il a délivré à la société **X Sàrl**, représentée par Me Y, avocat à Fribourg, un permis pour démolir l'immeuble Impasse de la Belle-Croix 2, à Romont;

la lettre de la Direction de l'instruction publique, de la culture et du sport (ci-après : la Direction), du 9 juin 2006, informant, d'une part, le Tribunal administratif que le recours est devenu sans objet suite à la destruction de l'immeuble et indiquant, d'autre part, que le comportement de la société propriétaire a été dénoncé à la Préfecture de la Glâne et au Juge d'instruction et que le Chef de l'Armée a été invité

à donner des éclaircissements sur le rôle de l'Armée dans la destruction d'un bien culturel protégé faisant l'objet d'un recours;

l'inspection des lieux diligentée par le Juge délégué à l'instruction de la cause, le 26 juin 2006;

le dossier de la cause;

C o n s i d é r a n t :

qu'il est pris acte de la lettre du 26 avril 2006 de la Direction et de constater que le recours est devenu sans objet suite au comportement illégal de la société intimée, qui a violé de manière crasse l'art. 176 al. 4 de la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1);

qu'il y lieu de classer la présente procédure et de rayer l'affaire du rôle du Tribunal administratif, en application de l'art. 100 al. 1 let. b du code du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1);

que reste cependant à régler le sort des frais de justice et de l'indemnité de partie réclamée par la société intimée;

que, lorsque le litige devient sans objet pour une raison autre que le désistement ou l'éventuel acquiescement, la détermination de la partie qui obtient gain de cause dépend alors d'une appréciation des chances de succès de chacun au moment où est intervenu le fait qui met fin au procès. Cette décision sur les frais de procédure et l'indemnité de partie implique, par conséquent, d'examiner matériellement l'affaire, même si cet examen n'est que sommaire et si les conclusions qui en découlent ne participent pas à l'autorité de la chose jugée de la décision (CHRISTIAN PFAMMATTER, L'indemnité de partie devant le Tribunal administratif fribourgeois, RFJ 1993 p. 125/126);

que, statuant le 13 avril 2006, le préfet a considéré que :

"L'autorité soussignée estime que la pesée des intérêts, notamment sous l'angle de la sécurité des personnes et des biens, permet d'admettre la démolition aux dépens de la conservation du bâtiment, notamment pour les motifs suivants :

- *Entre le moment de l'inventaire et l'acquisition du bâtiment par les requérants, l'état du bâtiment s'est détérioré de manière très importante. Référence est faite aux éléments rapportés ci-dessus et à la connaissance des lieux qu'a l'autorité soussignée.*
- *Lorsqu'ils estiment que la démolition est la seule solution qui s'offre à eux compte tenu des impératifs de sécurité et financiers, les requérants sont de parfaite bonne foi, ce d'autant qu'un rapport accompagnant officiellement le dossier de*

vente de l'Office des faillites mentionnait qu'une rénovation (recte une démolition) était à prévoir, le bâtiment n'étant pas protégé et une rénovation ne semblant plus possible;

- *L'espace ainsi libéré permettra une utilisation plus judicieuse et plus intensive du bien-fonds, ce qui correspond à un autre objectif important de l'aménagement du territoire.*
- *Même si le bâtiment concerné présente une certaine valeur historique, le sacrifice lié à sa démolition ne représente pas un dommage très sérieux, compte tenu de l'ensemble des circonstances";*

qu'à l'appui de son recours, la Direction invoque en substance que le bâtiment, inscrit au recensement des biens culturels immeubles en valeur B, est un immeuble protégé selon l'art. 9 du règlement communal d'urbanisme de Romont et qu'en l'espèce aucun intérêt prépondérant au sens de l'art. 64 al. 3 LATeC ne justifie sa démolition. Elle reproche également au préfet d'avoir considéré, sans aucune motivation, disproportionnées les conséquences financières d'une conservation du bâtiment pour la propriétaire. D'après elle, ce dernier aurait dû, à tout le moins, procéder à une comparaison des coûts de rénovation du bâtiment avec ceux d'une démolition et construction d'un nouveau bâtiment;

qu'à l'examen des documents sur lesquels le préfet s'est appuyé, l'Autorité de céans observe que le rapport d'évaluation établi le 24 juillet 2000 à l'intention de l'Office des faillites avait pour but d'estimer la valeur vénale de l'immeuble et non pas de procéder à un examen des structures du bâtiment pour savoir s'il présentait un danger pour les personnes et les biens. L'expert a d'ailleurs pris la précaution de souligner expressément que son constat ne saurait être assimilé à un diagnostic technique. Quant aux gros problèmes de sécurité qu'auraient évoqués les propriétaires de l'immeuble devant le préfet, lors de leur audition le 1^{er} juin 2005, force est de constater que leurs propos n'ont fait l'objet d'aucun procès-verbal ni même d'un simple compte-rendu;

qu'en revanche, du rapport établi le 3 mai 2006 par un bureau d'ingénieurs consultants il ressort que :

"... Si l'on excepte des problèmes d'humidité en sous-sol et au rez liés au manque d'entretien du bâtiment et en l'absence de vitrages, celui-ci est sain et sa structure intègre. Malheureusement il n'en va pas de même de l'annexe des années 50 qui flanque le bâtiment sur sa façade sud. Cette construction qui semble avoir remplacé l'appentis d'origine est en très mauvais état, à tel point qu'elle représente un danger pour les personnes. Cet objet doit absolument être démoli sans délai...";

que, par conséquent, selon l'expert le bâtiment litigieux, mis sous protection et démoli, ne présentait aucun péril la sécurité que l'état de l'annexe - sans intérêt et toujours debout - impose sa destruction immédiate;

que, par ailleurs il est établi que le bâtiment a été inscrit au recensement des biens culturels immeubles lors de la révision effectuée en 1997, que la révision du plan d'aménagement local de la Commune de Romont, prévoyant notamment la mise sous protection de l'immeuble litigieux, a été mise à l'enquête publique en mars 2001 et enfin que celui-ci a été acquis par la société intimée le 27 novembre 2001;

que, des considérants qui précèdent, il apparaît que si l'immeuble principal se trouvait dans un état vétuste et insalubre, il n'est, en revanche, nullement établi qu'il présentait un danger nécessitant sa destruction. A tout le moins, rien dans le dossier produit par le préfet ne permet de tirer une telle conclusion. Par ailleurs, c'est à juste titre que la Direction reproche à l'autorité intimée de ne pas avoir fait procéder à un examen sérieux des coûts d'une éventuelle rénovation par rapport à ceux d'une démolition. La prétendue bonne foi de l'intimée est également sujette à caution. Le bâtiment en question a en effet été acquis par la société intimée le 27 novembre 2001, soit après la mise à l'enquête de la révision du plan d'aménagement local. Enfin, faut-il rappeler que le propriétaire se doit d'entretenir son immeuble si des raisons de sécurité, de salubrité ou de protection des biens culturels l'exigeaient (cf. art. 196 al. 1 ch. 2 LATeC);

que, compte tenu de l'ensemble des circonstances évoquées ci-dessus, il paraît hautement vraisemblable que le Tribunal administratif aurait admis les conclusions de la Direction recourante et, partant annulé la décision du préfet autorisant la démolition. En d'autres termes, les motifs de la recourante tels qu'elle les a développés dans son mémoire au Tribunal administratif aurait pu entraîner l'admission du recours;

que, par conséquent, la recourante doit être assimilée à la partie qui obtient gain de cause et la société intimée à celle qui succombe. A ce titre, il appartient à cette dernière de supporter les frais de justice, conformément aux art. 135 al. 1 et 131 al. 1 CPJA. Pour cette même raison, l'indemnité de partie qu'elle réclame lui est refusée (art. 137 al. 1 CPJA);

que cette solution s'impose également sous l'angle de l'équité. En effet, dans le cas particulier, il est juste que la société bénéficiaire du permis de démolir supporte l'intégralité des frais d'une procédure privée de substance en raison de son comportement abusif. De toute évidence, elle ne pouvait pas, de bonne foi, exécuter immédiatement la décision préfectorale lui accordant l'autorisation de démolir un immeuble protégé. La hâte avec laquelle elle a agi et la préparation minutieuse que requérait son coup de force démontre qu'elle était consciente du droit de recours dont bénéficiait la Direction et du fait qu'elle ne pouvait faire usage de son permis qu'après l'écoulement du délai de recours et, en cas de recours, que si l'effet suspensif n'a pas été ordonné (art. 7 al. 5 et 176 al. 3 LATeC). Elle en avait d'ailleurs été avisé par différentes parties et le préfet avait même ordonné l'arrêt de tous les travaux préparatoires à la démolition, par courrier du 18 mai 2006. Ainsi, la société a sciemment rendu le pourvoi de la Direction - annoncé avant même son dépôt - sans

objet en procédant, de manière intentionnelle et préméditée, à la démolition sauvage. Ce faisant, elle a délibérément vidé de sa substance le recours;

que finalement, il sied de relever que toute l'activité du Tribunal administratif dans la présente affaire a été provoquée directement par le comportement abusif de la société intimée. Que l'on considère l'adoption des mesures super-provisionnelles, le 9 juin 2006, l'inspection des lieux, le 26 juin 2006, la levée de l'interdiction des travaux ou la présente décision, tous ces actes visent uniquement à tirer les conséquences de l'attitude de l'intimée et non pas le fond de l'affaire;

qu'il est juste dès lors que, par une application analogique de l'art. 131 al. 2 CPJA - qui concerne une situation voisine - cette société supporte les frais de procédure. Ceux-ci comprendront les frais de débours et l'émolument dus pour tous les actes de procédure décrits précédemment, y compris l'indemnité de déplacement de l'autorité (art. 127 CPJA en relation avec le tarif du 17 décembre 1991 des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative; RSF 150.12);

que, dans cette même logique, il serait choquant et contraire au sentiment de la justice et de l'équité que la société intimée soit indemnisée par la partie qui doit déjà subir le préjudice de son action illégale. Dans un pareil cas, l'exclusion de l'indemnité de partie découle directement des règles sur l'abus de droit (sur l'ensemble de la question cf. ATA non publié du 27 mai 1992 dans la cause Botterens p. 6 à 8).

010.4; 011.5