
Journées suisses du droit de la construction à Fribourg

Les Journées 2023



Journées suisses du droit de la construction

Pour construire, il faut un permis

Jean-Baptiste Zufferey, Fribourg



Quelques mots d'introduction

Un «truisme»

Une sélection de questions moins connues et actuelles

Le droit des cantons latins, en l'absence d'une loi fédérale sur la construction



Un permis de construire est une autorisation

Attention à la terminologie

Un acte autonome ou intégré

Un acte de l'administration de police, avec un objectif de prévention

Un acte avec une double nature : constatatoire et formatrice

Un acte propter rem et ad personam



Les projets assujettis à autorisation

LAT 22.1 :

Aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente

Il n'y a plus d'autonomie cantonale. Seul le droit fédéral peut accorder des exemptions (LAT 18a; OEne 9a et 9b)

A ne pas confondre avec les immunités fédérales (à l'exemple de la « Birr-Verordnung »)

Construction ≠ installation

La conception spécifique du droit de l'environnement



Les projets assujettis à autorisation

Les éléments caractéristiques :

1. Une intervention humaine
2. Un aménagement fixe et durable
3. Avec un certain impact

Création, transformation et démolition

Les affectations temporaires

Les changements d'affectation ou de simple utilisation

Les modifications de terrain



La transformation du patrimoine religieux



La transformation du patrimoine religieux



La transformation du patrimoine religieux



Garantie de constructibilité et responsabilité ?

Le principe

Les conditions très strictes :

1. Acte d'autorité; dans l'exercice de sa fonction; dommage (non assuré)
2. La causalité adéquate (hypothétique)
3. L'illicéité et le rapport d'illicéité
4. La prescription/péremption



Garantie de constructibilité et responsabilité ?



LA DÉBÂCLE DU MÜNSTIGERBACH Les 24 et 25 août 1987, deux jours de pluies torrentielles sur les Alpes provoquent d'énormes dégâts au Tessin, dans les Grisons, dans le canton d'Uri pratiquement coupé du monde et en Valais. A Münster, le Müntstigerbach sort de son lit emportant une scierie et ses stocks de bois. Les eaux et la boue submergent plusieurs véhicules et inondent plusieurs caves. Le photoreporter sédunois Philippe Schmid (1932-2002) constate les dégâts dans le village de la vallée de Conches.

© Philippe Schmid



MEDIATHEQUE
MEDIATHEK
valais_valis



Garantie de constructibilité et responsabilité ?



Garantie de constructibilité et responsabilité ?



Les types d'autorisation et leur portée

Autorisation ordinaire et dérogation

Comment rationaliser un projet et son développement, à plus forte raison dès lors que la réglementation n'est pas stable :

1. La demande de renseignement
2. L'autorisation préalable
3. Les modifications de projet : (1) en cours de procédure; (2) en procédure de recours; (3) l'autorisation complémentaire
4. L'impact des droits politiques !!!



Garantie de constructibilité et responsabilité ?



Le dispositif principal du permis de construire

Deux alternatives :

1. Autorisation du projet présenté + levée des oppositions
→ « Keine Baupflicht »
2. Requête d'autorisation rejetée

Le dispositif détermine la qualité pour recourir

L'autorisation « d'ensemble »

Les émoluments



Garantie de constructibilité et responsabilité ?



Les clauses accessoires du permis de construire

Attention à ne pas en abuser :

1. Légalité
2. Proportionnalité (connexité)
3. Droit public de la construction

Les « conditions » :

1. Les accords de droit privé s'ils sont nécessaires
2. Les circonstances impossibles à vérifier
3. Non pas pour les conditions légales (sauf si elles sont mineures)



Les clauses accessoires du permis de construire

Les charges :

1. Des obligations autonomes
2. Une procédure d'exécution indépendante
3. Les charges ne réparent pas les défauts du permis
4. Les charges d'exploitation (en cas de nuisances) :
 1. Nuisances sonores
 2. Charges d'entretien

La clause de précarité (réversal)



La procédure d'autorisation : eConstruction

La tendance générale en procédure administrative :

1. Le monde administratif change, mais les exigences de forme demeurent
2. Les communications électroniques ne comptent pas, sauf (1) certification; (2) accord préalable ; (3) accès à une plateforme; (4) bonne foi
3. Le régime de la notification, pour le calcul du délai de recours. Le Tribunal fédéral craint les abus
4. Le respect du délai : le recourant assume le risque des machines
5. La preuve par internet : (1) les informations officielles sont notoires; (2) les autres ne le sont pas



eConstruction

Bienvenue sur la page principale de FRIAC. Vous trouverez, centralisés ici, les différents liens et informations en rapport avec l'application de gestion des demandes de permis de construire.

Accès à l'application FRIAC

Les accès à l'application ne sont pas les mêmes en fonction de votre compte FRIAC.

- › Si vous possédez un [compte pour privés](#) (ex. requérant, bureau d'architecture), cliquez sur le bouton nommé **Privés**.
- › Si vous possédez un [compte pour autorités](#) (ex. Commune, Service, Préfecture), cliquez sur le bouton **Autorités**.
- › Si vous n'avez pas encore de compte pour accéder à FRIAC, cliquez sur **Créer un compte**.

PRIVÉS

AUTORITÉS

CRÉER UN COMPTE

Liens utiles

Les liens utiles se trouvent à présent en dessous de l'image FRIAC à droite, sous **Pages liées**.



FRIAC - Fribourg Autorisation de construire © Etat de Fribourg - Staat Freiburg

Permis de construire et autorisations

Pages liées

- › [Compte](#)
- › [Actualités](#)
- › [Aide en ligne](#)
- › [Permis de construire](#)



La procédure d'autorisation : eConstruction

En plus : le droit des marchés publics !

La petite évolution, sans dématérialisation complète, n'a pas de véritable portée juridique :

1. Le dossier papier fait foi
2. La consultation du dossier ne peut se faire à distance
3. Les oppositions doivent être écrites
4. L'autorisation ou son refus sont notifiés par poste
5. Les recours se font par écrit



La procédure d'autorisation : eConstruction

La grande révolution :

1. Des bases légales spécifiques
2. Une plateforme dédiée, avec des procédures d'authentification et un registre des signatures
3. La requête de permis se fait en ligne, avec toutes les pièces.
Le problème des plans et des géodonnées (\neq BIM)
4. L'instruction du dossier en ligne
5. La consultation à distance (et le téléchargement des copies)
6. Les oppositions sont possibles en ligne
7. La décision est notifiée par la plateforme. Impact pour le délai de recours, qui doit se faire par écrit



La durée initiale du permis

Toute autorisation est limitée dans le temps car c'est une mesure de police

En conséquence :

1. Validité durant le délai, sauf révocation
2. Déchéance à l'issue du délai, même sans révocation

Le calcul de la durée :

1. Début : dès que le permis est « définitif »
2. En cours de période : suspension en cas d'empêchements
3. Fin : les travaux ont commencé. Interruption ? Achèvement ?



La construction a commencé



La prolongation du permis

Le principe :

1. La prolongation est toujours « possible », si elle est requise avant l'échéance
2. Durée et nombre de prolongations
3. Qui peut recourir ?

Les conditions :

1. Faut-il vraiment une motivation ?
2. La situation de fait ou de droit déterminante n'a pas changé (l'autorisation initiale ne pourrait plus être obtenue)



Le permis d'habiter

Sa nature juridique :

1. Une institution de droit cantonal (communal)
2. Un contrôle de police : (1) la conformité aux plans approuvés; (2) la protection des occupants, des voisins et de l'intérêt public
3. Le « certificat »
4. Un contrôle de la construction uniquement
5. Le permis peut être provisoire (et durer), partiel, révoqué (après mise en demeure)

Les solutions alternatives



Le certificat de conformité



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Permis de construire n°

Permis délivré le

14/11/2019

Service des constructions et de l'aménagement SeCA
Bau- und Raumplanungsamt BRPA

Certificat de conformité

Etabli conformément à l'art. 166 de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC)

- Objet Transformations partielles et agrandissement de l'habitation existante
- Commune
Secteur District
N° immeuble (parcelle)
- Maître d'ouvrage
Rue Tél. / Portable
NPA E-mail
Localité
- Personne qualifiée
N° REG Tél. / Portable
Rue ou autre canton
NPA E-mail
Localité Fribourg
- L'auteur(e) des plans est-il(elle) identique au signataire du certificat de conformité?
 oui non
- La personne qualifiée certifie après contrôle de l'exécution que:
 l'ouvrage est conforme en tous points aux plans approuvés et aux conditions d'octroi du permis. l'ouvrage est non conforme aux plans approuvés et aux conditions d'octroi du permis*.
- La personne qualifiée certifie après contrôle de l'exécution que:
 les aménagements extérieurs sont conformes en tous points aux plans approuvés et aux conditions d'octroi du permis. les aménagements extérieurs sont non conformes aux plans approuvés et aux conditions d'octroi du permis*.
*Si une non-conformité est constatée, elle doit être signalée sur une feuille annexe, en y joignant les plans si nécessaire
- L'achèvement des travaux a-t-il été signalé à l'Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments?
 oui non
- Lieu, date Fribourg, le 22 octobre 2020 Signature personne qualifiée
Signature maître d'ouvrage

Références légales et réglementaires complémentaires

Art. 97 et 110 al. 1 ReLATeC; art. 173 LATeC.

Annexe

Déclaration du ou de la géomètre breveté(e) (art. 166 al. 2 LATeC). Cette annexe n'est pas requise si elle a déjà été transmise à la Commune ou s'il s'agit de travaux de transformation sans modification de la surface au sol du bâtiment existant.

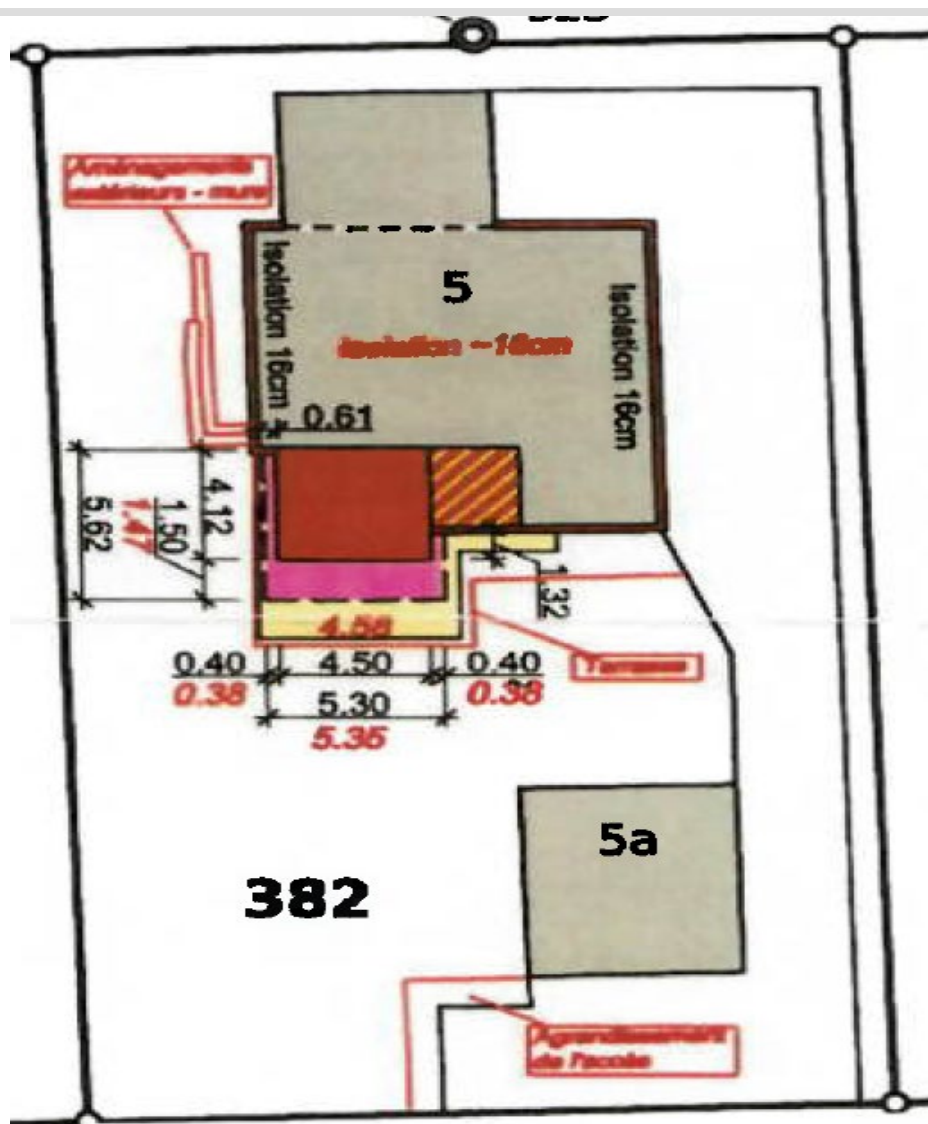
Communication

Commune; Préfecture; SeCA; Service des biens culturels (SBC, s'il s'agit d'un immeuble protégé).

Version: 01/05/15



Le certificat de conformité



Le permis d'habiter et le permis de construire

Le permis d'habiter est un vrai permis :

1. Une décision administrative, sur requête
2. Sans mise à l'enquête publique
3. Recours contre le refus; recours des voisins (avec effet suspensif) ?

Deux permis indépendants; le permis d'habiter n'a pas d'effet juridique sur le permis de construire :

1. Il est dû si la construction respecte l'autorisation
2. Dans le cas contraire, son refus ne vaut pas révocation
3. Il n'empêche pas la procédure de légalisation
4. Il doit être accordé dans l'intervalle (proportionnalité)



En guise de conclusion : comment faire « sans » ?

Les alternatives sont connues :

1. Le permis automatique
2. Les délais (d'ordre)
3. La réduction du nombre d'instances de recours
4. La réduction des étapes nécessaires : plan(s) + autorisations
5. Le transfert des compétences communales aux cantons
6. Développer les procédures d'annonce
7. Développer les auto-contrôles
8. Des autorisations collectives ?
9. La libre circulation des autorisations ?



En guise de conclusion : comment faire « sans » ?

Des recettes proposées depuis longtemps

Un certain consensus désormais pour des objets spécifiques (panneaux solaires, isolations thermiques, fermes photovoltaïques, parcs éoliens), et encore avec des restrictions

Pour tous les autres cas de construction, le permis ne va pas disparaître et les exigences vont plutôt augmenter, ainsi que les droits des tiers

L'informatique peut tout de même optimiser les procédures

