

Droit public : jurisprudence, nouveautés, actualité

Jean-Baptiste Zufferey
Clémence Grisel Rapin



1. LAT2

Art. 25 al. 3-5 LAT2

« 3 Elle veille à ce que les utilisations non autorisées soient constatées en temps utile, puis interdites et interrompues immédiatement; le rétablissement de l'état conforme au droit est ordonné et exécuté sans délai.

4 Seule l'autorité cantonale compétente a le pouvoir de décider valablement qu'il n'est exceptionnellement pas nécessaire de rétablir une situation conforme au droit.

5 Le droit au rétablissement de la situation conforme au droit se prescrit après 30 ans. Le délai est respecté lorsque l'autorité compétente intervient pour la première fois avant la fin de ce délai. Il n'y a pas de prescription si des biens de police, en particulier l'ordre public, la tranquillité, la sécurité ou la santé publics, sont mis en péril. »



1. LAT2

Art. 25 al. 3 LAT2

- Les utilisations illicites doivent être
 - **constatées** en temps utile
 - **interrompues** immédiatement
- Le rétablissement de l'état conforme au droit est **ordonné** et **exécuté** sans délai



1. LAT2

Art. 43b projet OAT « Exigences en matière de droit cantonal »

- 1 Le droit cantonal relatif à l'application de l'art. 25, al. 3 LAT doit au moins être conçu de manière à ce que :
 - a. les interdictions d'utilisation ordonnées et les mesures ordonnées pour les faire respecter sont à mettre en œuvre dans les 30 jours suivant la notification de la décision, s'il n'est pas rendu vraisemblable que l'utilisation est licite ;
 - b. les décisions de rétablissement de l'état conforme au droit sont prises dans le cadre d'une seule procédure, de telle sorte qu'après l'entrée en force de la décision et l'expiration du délai imparti, le rétablissement de l'état conforme au droit puisse être effectué par substitution ;
 - c. dans les procédures d'autorisation de construire, la légalité des constructions et installations existantes soit examinée au moins sommairement, que l'autorisation de construire soit, le cas échéant, assortie de décisions au sens de la let. b et qu'il soit garanti que les éventuelles mesures de rétablissement de l'état conforme au droit soient exécutées à une date déterminée.

- 2 Les cantons dotent l'autorité visée à l'article 25 alinéas 2 et 3 LAT des compétences décisionnelles et des ressources nécessaires à l'accomplissement des tâches prévues par l'article 25 alinéa 3 LAT.



1. LAT2

Art. 25 al. 4 LAT2

Seule l'autorité cantonale peut décider de renoncer **exceptionnellement** à ordonner le rétablissement d'une situation conforme au droit.



1. LAT2

Art. 43c projet OAT « Délai subsidiaire et obligation de motiver »

- «1 Les obligations découlant des décisions de la police des constructions doivent être remplies dans un délai de 180 jours, si ni la décision ni le droit cantonal ne fixe un autre délai. Les délais fixés dans les décisions doivent en principe être nettement plus courts.
- 2 Celui qui fait valoir que des constructions ou des installations formellement illégales peuvent être autorisées a posteriori ou que le rétablissement de l'état conforme au droit est exceptionnellement disproportionné a l'obligation de le justifier. Il en va de même de celui qui fait valoir qu'un délai plus long doit exceptionnellement être fixé pour une interdiction d'utilisation au sens de l'article 43b alinéa 1 lettre a.»



1. LAT2

Art. 25 al. 5 LAT2

- Motion CEAT-N (21.4334):
«Le Conseil fédéral est chargé de soumettre au Parlement des bases légales afin que, en cas de construction illégale hors de la zone à bâtir, l'obligation de rétablir la situation conforme au droit s'éteigne après 30 ans»
- Intégrée aux débats de la LAT2
- A la suite à l'ATF 147 II 309 (pas de prescription du délai pour ordonner la remise en état hors zone à bâtir)



1. LAT2

Art. 25 al. 5 LAT2

PRINCIPE

Le délai pour demander la remise en état se prescrit après 30 ans.

EXCEPTION

Pas de prescription si des biens de police (au sens étroit) sont mis en péril.

N.B: en zone à bâtir, la jurisprudence admet un délai de prescription de 30 ans



2. LPN

Art. 12 al. 1bis LPN

«1bis Les organisations n'ont pas qualité pour recourir contre les décisions qui se rapportent à des bâtiments d'habitation en zone à bâtir d'une surface de plancher inférieure à 400 m²; le droit de recours reste applicable aux bâtiments d'habitation:

- a. situés dans des sites construits d'importance nationale, ou si les projets concernent directement des sites historiques ou des monuments culturels ou doivent être réalisés à proximité immédiate de ceux-ci, ou
- b. situés dans des biotopes d'importance nationale, régionale ou locale.»



2. LPN

Suppression du droit de recours des associations contre les décisions qui concernent:

- des bâtiments d'habitation...
- de moins de 400m² de surface de plancher...
- situés en zone à bâtir.



2. LPN

Exception (droit de recours maintenu): lorsque ces (petits) bâtiments d'habitation:

- se trouvent dans des **sites construits d'importance nationale** ou qu'il concernent directement des sites historiques ou des monuments culturels, ou doivent être réalisés à proximité immédiate de ceux-ci.
- Ou dans un **biotope** d'importance nationale, régionale et locale

Mais : toutes les autres conditions de la qualité pour recourir doivent encore être réunies, en particulier l'accomplissement d'une tâche fédérale (art. 2 LPN) !



3. Procédure

ATF 149 I 305 (JdT 2024 I 107)

- Le principe de la couverture des coûts n'a pas de fondement constitutionnel.
- Il n'est pas un «droit constitutionnel» ni un « principe constitutionnel » (question laissée ouverte).



3. Procédure

Conséquences sur le pouvoir d'examen du TF (art. 95 LTF)

Le TF peut revoir librement le grief de violation de la couverture des coûts:

- **En l'absence de base légale suffisamment précise:** le principe a une «fonction constitutionnelle» de substitut à la légalité conjointement avec le principe d'équivalence;
- Si une **base légale de droit fédéral prévoit explicitement** que la taxe doit couvrir ni plus ni moins que les coûts de la prestation étatique.

Mais : le TF ne contrôle pas le respect de la couverture des coûts si la taxe est fondée sur une base légale cantonale ou communale (suffisamment précise), faute de grief relevant de l'art. 95 LTF

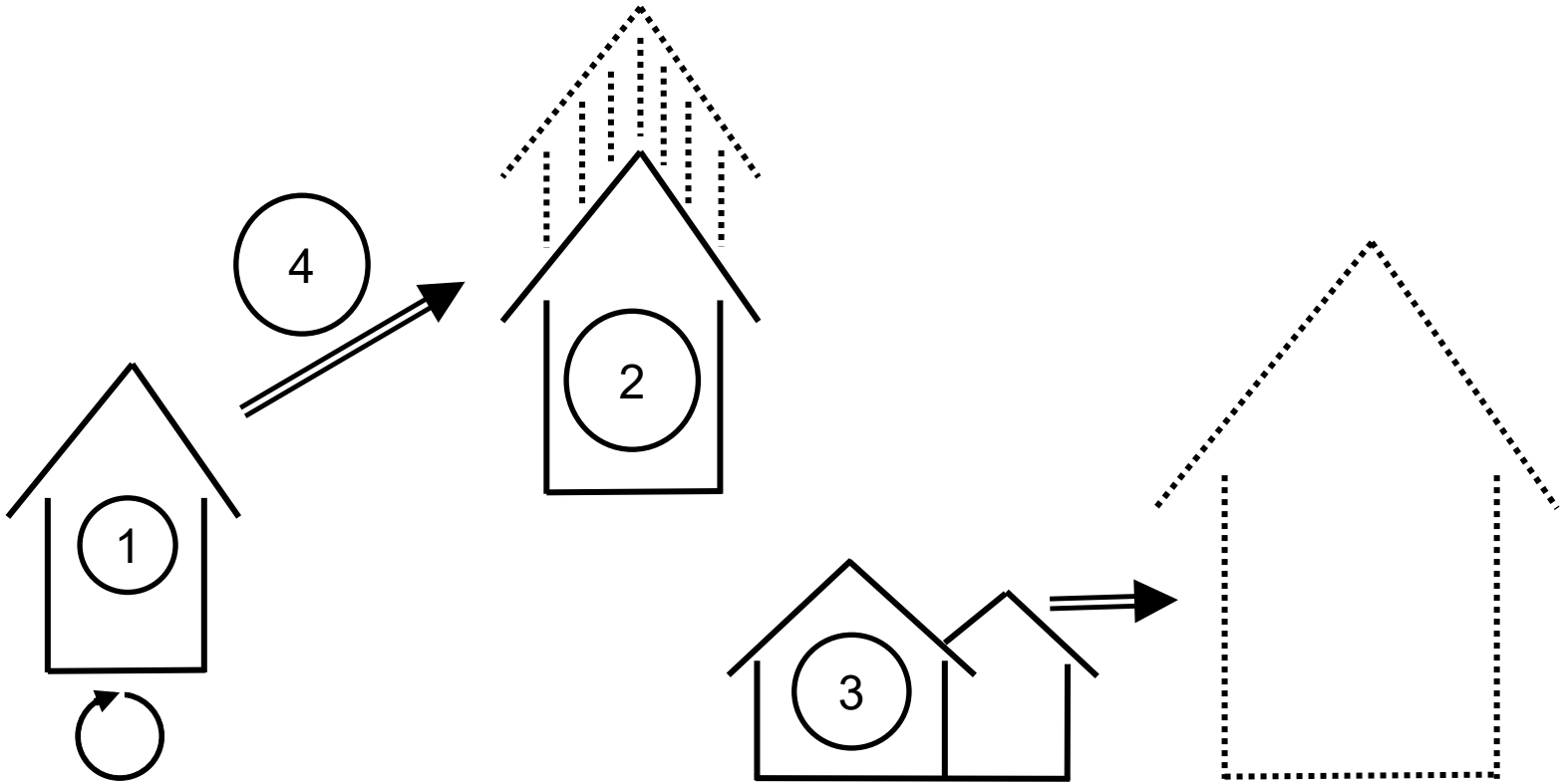


LRS 11 al. 2 LRS (1.10.24)

De tels logements peuvent être rénovés, transformés ainsi que démolis et reconstruits sans que des restrictions d'utilisation selon l'art. 7, al. 1, doivent être imposées. À l'intérieur des zones à bâtir, la surface utile principale peut être augmentée de 30 % au maximum de la surface utile principale existante au 11 mars 2012. Dans ce cadre, des logements et des bâtiments supplémentaires peuvent être créés



Art. 11 LRS



**Au revoir, aux prochaines journées suisses du droit de la construction en 2027
(28 et 29 janvier 2027)**

ISBN 978-3-9525708-3-8



www.unifr.ch/ius/droitconstruction

**UNI
FR
■**

**UNIVERSITÉ DE FRIBOURG
UNIVERSITÄT FREIBURG**

**FACULTÉ DE DROIT
RECHTSWISSENSCHAFTLICHE FAKULTÄT**