



Présidente : Sylviane Liniger Odiet
Juges : Jean Moritz et Daniel Logos
Greffière : Gladys Winkler Docourt

ARRET DU 29 AVRIL 2015

en la cause liée entre

A.

recourant,

et

la Commune municipale de Courrendlin,
- représentée par **Me Alain Steullet**, avocat à Delémont,

intimée,

relative à la décision de la juge administrative du 7 mai 2014.

CONSIDERANT

En fait :

A. Le 30 septembre 1994, la Section des permis de construire de la République et Canton du Jura a délivré à A. (ci-après : le recourant) et à son épouse un permis de construire pour la rénovation et la transformation du bâtiment n° X1, rue ..., zone CAa, secteur de sauvegarde A selon l'ISOS, ainsi que pour la démolition du garage au Nord et des annexes à l'Est, ainsi que la construction d'un couvert à voitures au Nord-Est sur la parcelle n° X2 du ban de Courrendlin. Le permis de construire était subordonné au respect de différentes conditions contenues dans des conventions passées avec les opposants au projet. Ces conventions sont partie intégrante du permis de construire.

Par la suite, de nombreuses procédures ont eu lieu, dès lors que l'intéressé ne respectait pas le permis de construire octroyé. Il a également demandé plusieurs modifications à celui-ci. Une seule a été acceptée par la Section des permis de cons-

truire, le 23 février 2005. S'agissant de ces différentes procédures et de l'état de fait complet, la Cour de céans se réfère à l'arrêt ADM 49/2013 du 17 janvier 2014, en particulier aux considérants A à L, étant précisé que le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le 20 février 2014 le recours formé contre cet arrêt.

Le 29 août 2012, l'intimée a rendu une décision confirmée sur opposition le 20 novembre 2012, par laquelle elle fixe la durée de validité du permis de construire délivré le 30 septembre 1994 au 30 avril 2013. Passé ce délai, le permis de construire sera définitivement périmé.

L'intéressé a contesté cette décision auprès de la juge administrative, laquelle a suspendu cette procédure jusqu'à droit connu dans une procédure relative à la remise en état ensuite de travaux réalisés sans autorisation. La décision de rétablissement de l'état conforme a été confirmée par arrêt de la Cour administrative du 17 janvier 2014 (ADM 49/2013), confirmé sur recours par le Tribunal fédéral le 20 février 2014 (1C_81/2014). La juge administrative a ainsi repris la procédure de péremption du permis de construire.

- B. Par décision du 7 mai 2014, la juge administrative a imparti au recourant un ultime délai au 30 septembre 2014 pour achever totalement les travaux de l'immeuble et des alentours conformément au permis délivré le 30 septembre 1994 et la modification obtenue résultant de la décision du 23 février 2005 et précisé que si cet ultime délai n'était pas respecté, le permis de construire du 30 septembre 1994 et la modification du 23 février 2005 seraient définitivement périmés. Elle retient pour l'essentiel que le permis de construire initial a été délivré au recourant il y a près de 20 ans. Les dernières modifications sollicitées et sur lesquelles il n'a pas été entré en matière datent de plus de 8 ans. En dépit de plusieurs délais impartis au recourant, le chantier est toujours au point mort et la maison n'est toujours pas habitable. La réfection de la toiture n'est pas commencée ; l'immeuble n'a pas de fenêtres et les alentours du bâtiment se présentent comme un capharnaüm. L'aménagement intérieur n'est pas avancé sérieusement non plus. Il apparaît que les travaux se déroulent au gré de la fantaisie du recourant. Il convient dès lors d'impartir au recourant un ultime délai au 30 septembre 2014 pour exécuter ses travaux. Au-delà de celui-ci, le permis de construire délivré le 30 septembre 1994 sera définitivement périmé. Pour le surplus, les autres griefs invoqués par le recourant sont irrecevables.
- C. L'intéressé a recouru contre cette décision auprès de la Cour de céans le 7 juin 2014, concluant à ce que le permis de construire en vigueur soit toujours valable et à ce que les travaux puissent être finalisés au plus vite. Dans une argumentation relativement confuse et portant sur différentes problématiques et procédures sans lien direct avec l'objet du litige, le recourant prétend en substance que les travaux ont débuté immédiatement après l'octroi du permis de construire et se sont toujours réalisés sans interruption. Les travaux d'intérieur sont pratiquement terminés. Les nouvelles pièces de charpente sont taillées et prêtes à être posées mais le maire de Courrendlin entame chaque printemps de nouvelles procédures administratives qui bloquent la réalisation des travaux. Le recourant a demandé la modification du per-

mis de construire et demande ainsi que le permis actuel soit valable jusqu'à la fin des travaux.

- D. Dans sa détermination du 8 juillet 2014, la juge administrative a renvoyé aux considérants de son jugement du 7 mai 2014.
- E. La Commune de Courrendlin a indiqué le 28 juillet 2014 qu'elle renvoyait aux motifs de sa décision sur opposition du 20 novembre 2012 et se ralliait aux considérants de la juge administrative.
- F. Le juge instructeur a ordonné l'édition des dossiers ADM 49/2013 (procédure de rétablissement de l'état conforme) et 76/2013 (requête de restitution de l'effet suspensif dans le cadre de la procédure ADM 49/2013) le 8 août 2014.
- G. Dans sa détermination du 29 août 2014, l'intéressé prétend que les jugements rendus par la présidente de la Cour administrative (recte : par la juge administrative) ne correspondent pas à la réalité. Ce n'est pas la commune de Courrendlin qui cause les retards, mais le maire et le mandataire de celle-ci. Les travaux n'ont jamais été suspendus. Au contraire, l'année dernière, le recourant a demandé à pouvoir refaire la toiture. Il n'a jamais obtenu de réponse.
- H. Sur requête du juge instructeur, le recourant a fourni différentes pièces justificatives évoquées dans ses différentes déterminations le 15 septembre 2014, maintenant pour le surplus ses conclusions.
- I. Le juge instructeur a informé les parties le 17 novembre 2014 qu'un dossier photographique réalisé en mai 2014 par la juge administrative était versé au dossier de la procédure menée par celle-ci.
- J. Le recourant s'est exprimé le 5 janvier 2015, concluant à l'annulation de la décision du 7 mai 2014 et au maintien de la validité du permis de construire. Il souligne pour l'essentiel que les photographies prises par la juge de première instance s'acharment sur sa personne et représentent des éléments qui ne concernent pas le bâtiment. Il ne comprend pas pourquoi le permis de construire est annulé alors que des travaux sont en cours et que deux demandes de modification de permis ont été effectuées. Les travaux n'ont jamais été interrompus. Le maire de Courrendlin veut annuler le permis de construire pour que le voisin de la propriété du recourant puisse faire opposition. Un voisin a par ailleurs pu construire un balcon beaucoup plus grand que celui que lui-même projette, dans une maison de la même époque et dans le même quartier, sans avoir posé de gabarits. Cela illustre le fonctionnement du maire.
- K. Le recourant a encore fait parvenir des photos dudit balcon le 3 février 2015, soulignant que le maire n'appliquait pas la loi de la même manière pour tout le monde.

En droit :

1. La Cour de céans est compétente pour connaître de la présente affaire. Pour le surplus, le recours a été interjeté dans les formes et délai légaux par une personne disposant manifestement de la qualité pour recourir.

Il convient ainsi d'entrer en matière.

2.

- 2.1 La décision que rend l'autorité détermine l'objet de la contestation. Ainsi, l'objet d'une procédure ne peut pas s'étendre ou qualitativement se modifier au fil des instances. Il peut par contre se réduire dans la mesure où certains éléments ne sont plus contestés devant l'autorité de recours. Dans la procédure de recours, l'objet du litige est fonction des conclusions retenues. L'objet de la contestation et l'objet du litige sont identiques lorsque la décision administrative est attaquée dans son ensemble. En revanche, lorsque le recours ne porte que sur une partie des rapports juridiques déterminés par la décision, les rapports juridiques non contestés sont certes compris dans l'objet de la contestation, mais non pas dans l'objet du litige. Les questions qui sont visées par la décision administrative, mais qui ne sont plus litigieuses, ne sont examinées par le juge que s'il existe un rapport de connexité étroit entre les points non contestés et l'objet du litige (BROGLIN/WINKLER DOCOURT, Procédure administrative, Principes généraux et procédure jurassienne, 2015, n° 384 ss).

- 2.2 Il convient ainsi de rappeler que la présente procédure ne porte que sur l'ultime délai accordé au recourant pour procéder aux travaux autorisés selon le permis de construire du 30 septembre 1994 et la modification du 23 février 2005 et les conséquences en cas de non-respect de ce délai, à savoir la péremption du permis de construire. Tous les autres griefs relatifs au refus des différentes modifications du permis de construire ne font pas partie de l'objet de la contestation et sont par conséquent irrecevables.

3. Le retrait du permis de construire constitue une atteinte à la propriété. Pour être conforme à l'article 26 Cst., cette mesure doit reposer sur une base légale claire, se justifier par un intérêt public suffisant et respecter le principe de la proportionnalité (art. 36 al. 1 à 3 Cst.). Ce dernier principe suppose que la mesure d'aménagement litigieuse soit apte à produire les résultats attendus et que ceux-ci ne puissent pas être atteints par des mesures moins restrictives. En outre, il interdit toute limitation qui irait au-delà du but visé et il exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics et privés qui sont compromis (TF 1C_66/2014 du 14 mars 2014 consid. 5.1).

4.

- 4.1 Conformément à l'article 40 al. 1 DPC, le permis de construire donne droit, dès qu'il est entré en force, à l'exécution du projet. Selon l'article 43 al. 1 DPC, une fois commencés, les travaux seront, autant que possible, poursuivis sans interruption

jusqu'à leur achèvement. L'autorité communale fixe au besoin un délai à cet effet. En vertu de l'alinéa 2, l'inobservation du délai peut avoir pour conséquences des mesures de police des constructions (art. 49) et des sanctions pénales (art. 52).

En l'espèce, il apparaît que la décision litigieuse se fonde sur une base légale suffisante.

- 4.2 Il existe un intérêt public à réaliser des travaux dans un certain délai, raison pour laquelle le législateur a prévu les dispositions précitées. Un chantier représente d'une façon générale un risque. La sauvegarde de la sécurité et de l'ordre publics plaident pour la fixation d'un délai à la réalisation d'une construction. En outre, dans le cas d'espèce, la Commune de Courrendlin est inscrite à l'ISOS et bénéficie à ce titre d'une protection particulière. L'immeuble du recourant se situe justement en zone centre. Or une maison en travaux pendant près de vingt ans n'est guère compatible avec l'objectif de protection.
- 4.3 Ainsi que cela ressort du dossier photographique réalisé par la juge de première instance, les travaux ne sont toujours pas terminés, plus de vingt ans après l'octroi du permis de construire. A cet égard, on peut relever que lors de la séance de conciliation du 13 avril 1994, les représentants de l'ASPRUJ avaient fait part de leur crainte que les travaux ne puissent pas être conduits à terme en l'absence d'un financement assuré, le prix de réhabilitation annoncé, par CHF 150'000.-, étant manifestement largement inférieur aux coûts réels au vu du projet (estimation de CHF 900'000.- ; PJ 435 Municipalité U.). Les photos prises par la juge administrative attestent que des échafaudages sont posés contre la façade ; différents éléments de construction encombrant les alentours. Le recourant lui-même admet que l'aménagement intérieur n'est toujours pas terminé, même s'il prétend que cette partie des travaux touche à sa fin. La nouvelle charpente n'a pas été posée, alors que des discussions à ce propos sont en cours depuis 2011, voire 2009 (cf. PJ 113 de la Municipalité de Courrendlin) à tout le moins. Depuis 1994, le recourant a demandé plusieurs modifications dudit permis. Il a réalisé certains travaux sans autorisation, donnant lieu à des procédures de remise en état. Différentes séances ont eu lieu, notamment avec les autorités communales ainsi qu'avec des représentants de la Section des permis de construire. Ainsi, lors d'une séance du 6 juillet 2011, il était relevé qu'une séance de chantier avait eu lieu en 2009 lors de laquelle tout avait été défini afin que l'intéressé puisse relancer ses transformations et mettre en place sa charpente. Lors de la séance de juillet 2011, le recourant a également été rendu attentif au fait que les travaux devaient se poursuivre sans interruption à compter de la délivrance du permis de construire et qu'au vu de la lenteur avec laquelle le chantier était conduit, une procédure visant à remédier à une situation qui ne pouvait plus perdurer (chantier en cours depuis 17 ans) serait mise en route. En dépit de ces nombreuses procédures, et en particulier depuis la décision de la juge de première instance du 7 mai 2014 rendue il y a pratiquement une année, le recourant n'a manifestement guère avancé dans les travaux. Il ne le prétend à tout le moins pas. Au contraire, sur la photo qu'il a fait parvenir à la Cour le 5 février 2015, il relève que sa maison est celle où on voit la grue. Le recourant n'invoque aucun argu-

ment valable pour justifier le retard pris pour réaliser les travaux. Les demandes de modification du permis de construire ont toutes été rejetées, à l'exception de celle de 2005 accordée par la Section des permis de construire compte tenu du fait que le recourant n'avait pas respecté le permis initial (cf. p. 17 du dossier CA/21/2005). Force est de constater que si les travaux n'ont peut-être jamais été véritablement interrompus comme le prétend le recourant, ils se déroulent manifestement en fonction des disponibilités financières et des envies de l'intéressé, selon un calendrier vague et imprécis. Or la réfection d'une bâtisse menée dans les règles de l'art ne dure pas vingt ans. Enfin, plus de 20 ans après l'octroi du permis de construire, on ne voit pas quel intérêt privé du recourant pourrait justifier de continuer de la sorte compte tenu des intérêts publics précités.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, la péremption du permis de construire constitue une mesure proportionnée.

5. Dans sa détermination du 5 janvier 2015, le recourant semble se prévaloir implicitement du principe de l'égalité de traitement, soulignant qu'un voisin aurait érigé un balcon sans avoir posé de gabarits.

Une décision viole le principe de l'égalité de traitement consacré à l'article 8 al. 1 Cst. lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à réglementer ou qu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente (ATF 137 I 58 consid. 4; 136 I 297 consid. 6.1). Les situations comparées ne doivent pas nécessairement être identiques en tous points, mais leur similitude doit être établie en ce qui concerne les éléments de fait pertinents pour la décision à prendre (ATF 129 I 113 consid. 5.1).

Dans le cas particulier, au vu des motifs invoqués, la situation du voisin semble bien différente de celle du recourant, compte tenu de l'objet de la contestation et du litige (cf. consid. 2 ci-dessus). En effet, la présente affaire concerne la péremption d'un permis de construire accordé en 1994, et non pas le refus d'autoriser la construction d'un balcon. Cet argument n'est ainsi pas pertinent.

6. Il suit de ce qui précède que le recours est rejeté.
7. Compte tenu de l'effet suspensif lié au recours, on peut admettre qu'il convient de prolonger le délai octroyé au recourant de quelques mois, soit jusqu'au 30 septembre 2015.
8. Les frais de la procédure sont à la charge du recourant qui succombe (art. 219 al. 2 Cpa). Pour le même motif, il n'y a pas lieu de lui allouer de dépens, pas davantage qu'à l'intimée (art. 230 al. 1 Cpa), d'autant moins que celle-ci s'est contentée de renvoyer à ses décisions antérieures.

PAR CES MOTIFS**LA COUR ADMINISTRATIVE****rejette**

le recours ;

impartit

au recourant un **ultime** délai **au 30 septembre 2015** pour achever les travaux de construction de l'immeuble litigieux, à défaut de quoi le permis de construire du 30 septembre 1994 et la modification du 23 février 2005 seront périmés ;

met

les frais de la procédure, par CHF 1'500.-, à la charge du recourant, à prélever sur son avance ;

n'alloue pas

de dépens ;

informe

les parties des voies et délai de droit selon avis ci-après ;

ordonne

la notification du présent arrêt:

- au recourant, A. ;
- à l'intimée, par son mandataire, Me Alain Steullet, avocat à Delémont (avec copie de la détermination du recourant du 3 février 2015) ;
- à la juge administrative de première instance, à Porrentruy.

et en copie pour information à la Section des permis de construire, Rue des Moulins 2, 2800 Delémont.

Porrentruy, le 29 avril 2015

AU NOM DE LA COUR ADMINISTRATIVE**La présidente :****La greffière :**

Sylviane Liniger Odiet

Gladys Winkler Docourt

Communication concernant les moyens de recours :

*Le présent arrêt peut faire l'objet, **dans les trente jours** suivant sa notification, d'un recours au Tribunal fédéral. Le recours en matière de droit public s'exerce aux conditions des articles 82 ss de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF - RS 173.110), le recours constitutionnel subsidiaire aux conditions des articles 113 ss LTF. Le mémoire de recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14; il doit être rédigé dans une langue officielle, indiquer les conclusions, les motifs et les moyens de preuve, et être signé. Les motifs doivent exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit. Si le recours n'est recevable que s'il soulève une question juridique de principe, il faut exposer en quoi l'affaire remplit cette condition. Les pièces invoquées comme moyens de preuve doivent être jointes au mémoire, pour autant qu'elles soient en mains de la partie; il en va de même de la décision attaquée.*