

## BGE 30 I 516

Bundesgericht (BGE), 1904-01-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_30\\_I\\_516](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_30_I_516)

FR: ATF 30 I 516

IT: DTF 30 I 516

### Volltext

516 A. Staatsrechtliche Entscheidungen. IU. Abschnitt. Kantonsverfassungen. Dritter Abschnitt. - Troisième section. Kantonsverfassungen. Constitutions cantonales. Eingriffe in garantierte Rechte. - Atteintes portées aux droits garantis. 88. Arrêt du 13 juillet 1904, dans la cause Fincks contre Conseil d'Etat de Fribourg. Inviolabilité de la propriété, Art. 12 Const. frib. - Restriction illégale du droit de bâtir. Loi (frib.) sur les routes, du 23 nov. 1849, Art. 126, 98, 99, 100. Alignement et plan d'alignement. Le recourant Henri Fincks, ferblantier à Bulle, a acheté de la commune de Bulle, aux enchères publiques, un terrain à bâtir désigné sous l'art. 1407 B du cadastre de cette ville, et situé sur le côté sud de la rue de la Condemine. L'acte d'acquisition du 15 avril 1901, reproduisant une clause des conditions d'enchères, stipule que « l'acquéreur a l'obligation de bâtir sur la place art. 1407 sise devant le bâtiment actuel N° 1443, et cela à la limite de la route telle qu'elle a été tracée par le verbal du commissaire Gapaoy et portée au plan cadastral. Le nouveau bâtiment devra être sous toit dans un délai de trois ans. » Sur le plan général d'alignement pour la ville de Bulle, adopté par le Conseil communal le 23 septembre 1901 et Eingriffe in garantierte Rechte. N° 88. 517 approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Fribourg le 24 décembre 1901, la trace de la rue de la Condemine est limitée du côté sud par une trait rouge qui, d'après la légende explicative, indique l'alignement des nouvelles constructions ; du côté nord, le plan prévoit un trottoir de deux mètres, figure par deux traits rouges. Dans le courant de l'année 1903, trois autres propriétaires avaient projeté d'élever sur leurs terrains, sis aussi sur le côté sud de la rue de la Condemine, des bâtiments dont les façades devaient être placées sur l'alignement indiqué par le plan communal, c'est-à-dire à la bordure même de la voie publique. Leurs plans avaient été approuvés sans observation par l'autorité communale et par la préfecture. Toutefois à la suite des réclamations élevées par divers voisins qui demandaient l'application de l'art. 126 de la loi sur les routes, les trois propriétaires intéressés avaient consenti à reporter la façade de leurs bâtiments à trois mètres en arrière du bord de la chaussée. Le recourant Fincks, à son tour, projeta de construire une maison de rapport sur le terrain acquis par lui de la commune de Bulle, et conformément à l'alignement tracé sur le plan communal, soit à la limite de la voie publique. Il soumit ses plans, au point de vue des prescriptions légales sur la police du feu, à l'examen de la commune de Bulle et de la Préfecture de la Gruyère ; l'autorité communale donna son approbation, mais la préfecture à raison de la solution donnée à la question d'alignement dans le cas précédent, ne crut pas pouvoir donner son autorisation ; elle demanda une direction au Conseil d'Etat, auquel les trois propriétaires voisins mentionnés et vingt autres citoyens adressèrent ensuite une requête, protestant contre la construction projetée par Fincks à la limite de la voie publique, et demandant l'application stricte de l'art. 126 de la loi sur les routes. Par arrêté du 20 janvier 1904, le Conseil d'Etat du canton de Fribourg a statué ce qui suit : « Le Préfet de la Gruyère est invité à accorder son approbation aux plans de construction élaborés par MM. Chessex et Chamorel-Garnier,

archi- xxx, L - 1904 518 A. Staatsrechtliche Entscheidungen. III. Abschnitt.  
Kantonsverfassungen. tectes a. Lausanne; et presentes par M. Henri Fincks, maUre  
ferblantier aBulie, en y mettant la condition que les fa<;ades soient placees a trois metres de  
distance, au moins, des li- mites de la voie publique. » Cet arret6 se fonde, en particu- lier,  
Suf les motifs ci-apres: Les trois proprietaires qui ont construit le long de la l'ue de la  
Condemine sur un terrain que leur a cede M. Fincks, se sont soumis a la prescription de l'  
art. 126 precite de la loi sur les routes, stipulant entre autres qu' « il ne peut etre construit  
aucun batiment neuf a une distance moindre de dix pieds des limites d'une route. » Cette  
disposition regit aussi les routes dans l'interieur des villes ; elle se justitie plus en- core  
pOllr la voie publique qui passe entre deux rangees de maisons, dans une agglomeration  
populeuse. La defense de l'art. 126 est absolue ; le meme principe, du reste, est ob- serve  
pour l'elargissement des routes cantonales, par la loi de 1863, qu'il s'agisse ou non de  
l'interieur d'une ville ou d'un village. C'est donc avec raison que le Prefet de la Gruyere a  
soutenu que le batiment projete par M. Fincks devait etre recule de trois metres des la  
limite de la chaussee prevue dans le plan d'alignement. Le recourant et la co m- mune de  
Bulle n'avaient pas le droit de deroger aces pl'in- cipes par leur convention du 15 avril 1901,  
au cas OU ils en auraient eu l'intention. Le Conseil d'Etat, comme autol'ite superieure sur  
les routes, n'a point a se preoccuper, en l'etat, de la condition de vente qui assujettit M.  
Fincks a l'obliga- tion de batir sur la place art. 1407 B, et a la limite de la route, ni de la  
portee et des consequences de cette clause pour les parties contractantes. C'est contre cet  
arn- te que sieur Fincks a depose en temps utile un recours de droit public au Tribunal  
federal, con- cluant a ce qu'illni plaise annuler le dit arrete, comme pris en: violation de l'art.  
12 de la Const. cant. garantissant l'invio- labilite de la propriete, ainsi que d'autres  
dispositions cons- titutionnelles et legales reglant l'autorite des communes et les  
competences du Conseil d'Etat. A. l'appui de ces conclusions, le recourant fait valoir en  
resurne ce qui suit : Eingriffe in garantierte Rechte. N' P8. b19 L'arrete attaque a pour effet  
de diminuer notablement la valeur des terrains a batir appartenant au recourant; la place  
devient insuffisante, la fa<;ade principale de la maison doit etre reportee de la grande route  
dans la rue laterale de la Condemine; il faudra modifier completement les plans pri- mitifs,  
et les rerluire considerablement comme dimensions. Rien n'autorise le Conseil d'Etat a  
annuler la decision prise par la commune de Bulle, soit l'approbation des plans pre- sentes  
par le recourant. Le Conseil d'Etat a d'ailleurs ap- prouve le plan d'alignement le 24  
decembre 1901; ce plan une fois revetu des autorisations necessaires, devient une espece de  
loi, puisqu'il presente un caractere obligatoire pour tous. Si plus tard il vient a etre modifie,  
cela doit etre sans prejudice des droits acquis, et non sans que leurs detenteurs soient  
indemnises ; or l'Etat de Fribourg n'entend pas indem- niser le recourant; il n'a pas le droit  
d'imposer a la com- mune cette obligation, qu'il n'a pas voulu assumer lui-meme. Enfin la  
loi speciale sur les routes ne prevoit nulle part que les maisons urbaines doivent etl'e en  
retrait de trois metres sur la chaussee. Contrairement a une allegation formulee par le  
Conseil d'Etat, l'alignement prevu dans la loi a pour hut de fixer la limite du terrain abatir.  
Dans sa reponse, le Conseil d'Etat de Fribourg conclut au rejet du recours. TI s'attache a  
etablir qu'il n'a commis au- cune violation des articles constitutionnels invoques dans le  
pourvoi. TI cherche a demontrer de plus fort que l'art. 126 de la loi sur les routes s'applique  
aus si bien aux routes co m- munes qu'aux routes cantonales, et qu'il n'y a aucune dis-  
tinction a faire, a ce point de vue, entre les routes qui tra- versent les villes et celles qui ne  
les traversent pas. C'est la commune de Bulle qui aurait du obliger Fincks, en rectifica- tion  
d'une clause de l'acte de vente du 15 avril 1901, a cons- truire dans le sens de l'alignement

des constructions Bertschy, Boschud et Bernasconi; au lieu de cela, elle ne cherche qu'à, échapper aux conséquences que cet acte pourrait entraîner à son préjudice. Au reste le Conseil d'Etat a réservé expressément la question de droit privé qui pourrait être débattue entre la commune de Bulle et M. Fincks du chef de la vente 520 A. Staatsrechtliche Entscheidungen. III. Abschnitt. Kantonsverfassungen. du 15 avril 1901 et de la clause spéciale qui s'y trouve COIL- tenue. Les art. 52 et 76 de la Constitution cantonale n'ont relévu aucune atteinte par l'arrêté attaqué. Le Préfet, la Direction des Travaux publics et le Conseil d'Etat ont non seulement le droit, mais l'obligation de s'occuper des questions de voirie d'alignement de rues et d'aménagement de constructions.' Le Conseil d'Etat est resté dans la limite stricte de ses attributions en prononçant comme il l'a fait. Les constructions antérieures de Bertschy et consorts nécessitaient le retrait de la façade Fincks projetée, à trois mètres de la voie publique ; au reste jusqu'au commencement des travaux de construction, l'administration est en droit de réviser ou de reformer un plan d'alignement reconnu erroné ou défectueux. Statuant sur ces faits et considérant en droit: 1. - (Compétence.) 2. - Au fond, le recours s'appuie principalement sur le motif que le droit de propriété du recourant, garanti par l'art. 12 de la Constitution du canton de Fribourg, serait violé par la décision du Conseil d'Etat. A l'examen de cette question, il apparaît tout d'abord comme certain que le droit de bâtir, compris dans le droit de propriété (C. fribourgeois art. 464 et 470) jouit de la même garantie constitutionnelle que celle-ci. Ensuite, le Tribunal fédéral a reconnu à plusieurs reprises qu'il était porté atteinte à ce principe constitutionnel toutes les fois qu'une autorité administrative imposait une restriction à l'exercice du droit de propriété, particulièrement au droit de bâtir, sans que cette restriction fut justifiée par la loi. (Voir les arrêts Mourlevat c. Fribourg, du 1<sup>er</sup> juin 1904 \*; Charrière-Vuagnat c. Genève, Rec. off. XXIX, 1, p. 394 ; Decroux c. Fribourg, ibid. XXVIII, 1, p. 360, et les précédents rappelés dans ce dernier arrêt.) En l'espèce, le recourant prétend construire à la limite de son terrain, au bord de la voie publique; le Conseil d'Etat, de son côté, prétend l'en empêcher et l'obliger à retirer la \* No 58, p. 332 et suiv. de ce volume. Eingriffe in garantierte Rechte. No 88. 521 construction projetée à trois mètres en arrière de la dite voie publique. Cette décision constitue évidemment une restriction à l'exercice du droit de propriété ; elle doit donc, pour être valable, reposer sur une base légale. Le Conseil d'Etat a fondé son arrêté sur l'art. 126 de la loi fribourgeoise sur les routes du 23 novembre 1849, aux termes duquel il ne peut être construit aucun bâtiment neuf à une distance moindre de dix pieds (3 mètres) des limites d'une route. Mais cette prescription, inscrite dans le chapitre IX, de la police des routes, doit être mise en regard d'autres dispositions de la même loi, qui régissent les constructions élevées dans les rues des villes, et qui sont édictées dans le chapitre VI des rues. L'art. 98 pose en principe que tout l'espace compris entre les constructions alignées à droite et à gauche d'une rue est, de plein droit, affecté primitivement au sol de cette rue et en fait partie. L'art. 99 statue que le conseil communal de chaque ville doit dresser un plan d'alignement des rues existantes, ainsi qu'un plan préalable en cas de construction de nouvelles rues, et que ces plans sont soumis au Conseil d'Etat. L'art. 100 dispose qu'aucun ne peut entreprendre, rétablir ou réparer aucune construction sur ou joignant la voie publique sans avoir préalablement demandé et obtenu l'alignement de l'autorité communale, sous peine de démolition ; l'alignement doit être donné par écrit, et il y a recours au préfet de la décision du conseil communal. Ces dispositions qui soumettent les constructions urbaines à un alignement fixe pour chaque rue spécialement, sont en divergence évidente avec l'art. 126 qui impose aux bâtiments une distance uniforme de dix pieds des limites de la route; comme il n'est pas presumable que la

loi soit en contradiction avec elle-même et pose pour le même cas deux règles contraires, il faut admettre, conformément aux principes de l'interprétation que la norme spéciale des art. 99 et 100 s'applique aux rues des villes, de préférence et à l'exclusion de la norme plus générale de l'art. 126 qui s'applique aux routes ordinaires. La loi soumet ainsi la situation des bâtiments par rapport aux voies publiques, à deux régimes différents.

• 52' J. A. Staatsrechtliche Entscheidungen. III. Abschnitt. Kantonsverfassungen.

rents, selon que les constructions se trouvent dans les villes ou hors des villes ; dans le premier cas la construction doit être placée sur l'alignement autorisé par les autorités compétentes en exécution des articles 99 et 100; dans le second le bâtiment doit être tenu à la distance fixée par l'art. 126 soit à dix pieds de la route. Comme la construction du recourant devait être située dans une rue de ville dotée d'un plan d'alignement, l'alignement fixe par l'édilité, et non la distance de dix pieds de la voie publique, qui devait faire règle pour l'emplacement du bâtiment; or l'alignement de ce côté de la rue de la Condemine formait suivant le plan cadastral une seule et même ligne avec la limite de la voie publique ; le recourant avait des lors le droit de bâtir sur cette ligne, et la loi ne permettait pas de l'en empêcher.

3. - Le Conseil d'Etat, à la vérité, entend par alignement et par plan d'alignement, au sens des art. 99 et 100 précités, non la ligne des constructions mais exclusivement la limite de la voie publique ; il conclut de là que l'art. 126 régit seul et d'une manière absolue la ligne des constructions à la ville comme à la campagne, et que par conséquent la distance de dix pieds de la voie publique est obligatoire aussi pour les constructions dans les rues des villes. Ni le texte, ni la raison naturelle de la loi ne justifient toutefois cette interprétation.

l'art. 99 en ordonnant l'établissement d'un plan d'alignement des rues existantes, ainsi qu'en cas de construction de nouvelles rues, - l'art. 100, en imposant l'alignement à toute construction sur ou joignant la voie publique, visent clairement la position des bâtiments. Il résulte d'ailleurs de l'art. 98 que tout l'espace compris entre les constructions alignées à droite et à gauche d'une rue fait partie de celle-ci, ce qui revient à dire que dans la règle la limite de la rue est formée par la ligne des constructions. Et quant à la raison de ces dispositions, elle doit être cherchée dans cette considération que la relation entre la voirie publique et les constructions particulières se présente dans des conditions différentes et doit être traitée autrement dans les villes que dans les campagnes ; ici c'est la largeur de la voie publique, la c'est la disposition régulière des maisons que l'on a surtout en vue ; la règle de la distance de trois mètres de la voie publique, en outre, constituerait dans une ville une restriction du droit de propriété beaucoup plus onéreuse qu'à la campagne; des distinctions analogues se retrouvent dans la plupart des législations. Si un doute pouvait exister sur la signification de l'alignement et du plan d'alignement en l'espèce, il serait levé par le plan lui-même, ou la ligne unique tracée à la limite de la rue de la Condemine est désignée expressément dans la légende comme l'alignement des nouvelles constructions; la commune de Bulle qui a dressé ce plan et le Conseil d'Etat qui l'a approuvé, entendaient donc bien fixer par la ligne sur laquelle les bâtiments à venir pouvaient et devaient être placés. C'était dans le même esprit sans doute que la commune de Bulle faisait insérer dans l'acte de transfert du terrain vendu par elle au recourant, la clause par laquelle celui-ci s'engageait à construire son nouveau bâtiment à la limite de la route tracée par le verbal du commissaire Gapany et portée au plan cadastral.

4. - Les articles 22, 23, 24 et 25 de la loi du 5 décembre 1863, cités par le Conseil d'Etat, n'apportent aucun appui à son interprétation, car d'une part, cette loi n'a modifié celle du 23 novembre 1849 qu'en ce qui concerne les routes cantonales (Chapitre II, art. 6 à 48), laissant intacts les ar-

articles relatifs aux routes communales et aux rues, et, d'autre part, ces nouvelles dispositions ne statue nt rien en ce qui concerne l'alignement des constructions; Part. 24 établit même une règle particulière, au point de vue du relargissement des routes (cantonales), pour les bâtiments qui se trouvent dans l'intérieur d'une ville ou d'un village. Il est sans intérêt, enfin, de rechercher dans quelle mesure et sous quelles conditions l'administration est en droit de réviser ou de reformer un plan d'alignement reconnu erroné ou défectueux, car le plan d'alignement de la rue de la Condemine n'a pas été rapporté et est encore en vigueur; la question tranchée par le Conseil d'Etat n'était pas de savoir si ce plan était valable en lui-même ou non, mais si c'était ce plan ou l'art. 126, qui devait faire règle pour l'emplacement du bâtiment Fincks. Le fait que d'autres propriétaires avaient renoncé volontairement à se prévaloir du plan d'alignement pour leurs constructions, n'était naturellement d'aucune portée en droit à l'égard du recourant. 5. - Il résulte de ce qui précède que l'arrêté attaqué a restreint, sans y être autorisé par la loi, le droit de propriété du recourant, et qu'il a par là même porté atteinte à la garantie constitutionnelle de ce droit ; le dit arrêté ne peut dès lors être maintenu. Par ces motifs, Le Tribunal fédéral prononce: Le recours est déclaré fondé, et l'arrêté du Conseil d'Etat du canton de Fribourg, en date du 26 janvier 1904, invitant le Préfet de la Gruyère à accorder son approbation aux plans de construction élaborés pour le recourant par les architectes Chessex et Chamorel, à Lausanne, en y mettant la condition que les façades soient placées à trois mètres de distance au moins des limites de la voie publique, - est déclaré nul et de nul effet. J. Staatsverträge über civilrechtl. Verhältnisse. - Mit Frankreich. N° 89. 525 Vierter Abschnitt. - Quatrième section. Staatsverträge der Schweiz mit dem Ausland. - Traités de la Suisse avec l'étranger. " .. " I. Staatsverträge über eivilreehtliche Verhältnisse. - Traités concernant les rapports de droit eivil. Vertrag mit Frankreich vom 15. Juni. 1869. - 'Traité avec la France du 15 juin 1869. 89. UtteH l)om 29. <septembre 1904 in 6ad)en @a(ula gegen 18aumann & ~ie. Erlass eines ATTestbefehls in der Schweiz gegen einen Tunesiu. Kann ein Tunesier sich auf den obcitierten Gerichtsstandsvertrag berufen? - Französisch-schweizerische Uebereink1.Inft betr. die Regelung der Beziehungen zwischen d<r Schweiz 'und Tunis, vom 14. Oktober 1.896,' Dekret des Beys von Tunis vom 1. Februar 1897 betr. Ausdehnung des Gerichtsstandsvertrages auf Tunis. Tel'titoriale und nationale Beziehungen des Gerichtsstandsve-rtrages. A. ~ie j),MurßbeUagten 3a~ften am 28. ;Juni 1904 auf SSe~ treibung hCß fRefunenten, her in S))carfeiITe mo~nt Utt) tuneilfd)er Untertan fit, anß ?Setreibungßawt ?Sem 7388 ljr. 5 ~t~. unb etmirften gleid)3citt9 beim @erid)t~+,räfibenten II in 18ern einen ?!(neft auf biefen .18etrag gegen ben metumnten a(~ <S~ulbner,

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