

FR_GERICHTE 602 2025 135 vom 26. März 2026

FR Kantonsgericht, 2026-03-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2025_135

FR: FR_GERICHTE 602 2025 135 du 26 mars 2026

IT: FR_GERICHTE 602 2025 135 del 26 marzo 2026

Erwägungen

E. 23

août 2024 d'effectuer des forages ainsi que de l'autorisation du 28 octobre 2024 de dérogation aux prescriptions à la distance à la route cantonale. Il demande en outre l'effet suspensif (602 2025 136) à son recours. Le recourant fait valoir, en substance, d'abord que la décision de dérogation aux prescriptions à la distance à la route cantonale n'était pas jointe aux décisions du 2 septembre 2025 et fait valoir à cet égard une violation de son droit d'être entendu. Ensuite, le recourant estime que le projet ne respecte pas les termes de la Convention du 17 juin 2002 conclue entre lui-même et l'ancien propriétaire de l'art. ddd RF, l'autorisant à construire en violation des distances aux limites du fonds, non inscrite au RF. Il se fonde sur la "remarque importante" figurant au bas de la convention, selon laquelle "cette convention de dérogation n'est valable que pour la distance de la construction aux limites de propriété. En aucun cas il ne peut être dérogé aux prescriptions sur les

Tribunal cantonal TC Page 3 de 9 distances entre bâtiments (art. 165 al. 1 de la LATeC du 9 mai 1983). Celui qui accorde la dérogation est donc tenu de reculer d'autant son bâtiment s'il veut construire à son tour". Le recourant estime que les parties à la convention se sont ainsi mises expressément d'accord, par le biais de la dernière phrase, sur le fait que toute construction sur l'art. ddd RF devrait être reculée à une distance identique à la dérogation qui lui a été accordée. Il allègue de plus que le formulaire de dérogation ne mentionnait aucunement que la convention devait être passée en la forme authentique et inscrite au RF, au contraire des précisions figurant pour d'autres dérogations aux distances, pour lesquelles les parties ont d'ailleurs précisément fait le nécessaire à cet égard. Le recourant soutient que dite convention constitue bien plus qu'un simple contrat de droit privé, avec une portée directe en droit public. Il conteste dans ces circonstances que cette dernière phrase puisse demeurer sans portée propre. Pour lui, la situation est comparable aux reports d'indices d'une parcelle à une autre. Par ailleurs, le recourant conteste que la distance entre bâtiments n'aurait plus d'impact au seul motif que le nouveau droit n'en fait plus une condition dirimante à la délivrance d'un permis de construire. En conclusion, le projet, qui ne respecte pas une distance de 13 m entre les bâtiments, est ainsi contraire aux dispositions applicables. Par décision du 1er octobre 2025 (602 2025 142), toute exécution du permis de construire a été strictement interdite jusqu'à décision sur l'effet suspensif. Dans sa détermination du 23 octobre 2025, B._____ AG a conclu au rejet du recours, sous suite de frais et dépens, ainsi qu'au rejet de la requête d'effet suspensif. Par ailleurs, l'intimée a demandé le versement de sûretés (602 2025 162) à hauteur de CHF 10'000.- pour l'éventuelle indemnité de partie. S'agissant de l'absence de notification de la décision du 28 octobre 2024, elle fait valoir qu'il appartenait au recourant, ayant appris l'existence de cette décision via les décisions du 2 septembre 2025, de la réclamer à l'autorité intimée. Toutefois, l'intéressé n'a pas été empêché de recourir valablement. Sur le fond, l'intimée

relève que la législation cantonale en matière de construction, dans sa teneur depuis 2008, ne prévoit plus de distance minimale entre bâtiments mais uniquement des distances aux limites de fonds. Partant, le recourant ne peut à son sens pas se prévaloir d'anciennes règles qui n'ont plus cours aujourd'hui. De plus, la réserve figurant dans la convention constituait uniquement un rappel de la disposition imposant alors de telles distances entre bâtiments. Elle soutient de plus qu'en cas de changement d'affectation, une convention signée par le voisin dans un contexte différent pour construire à distance illégale ne peut pas s'appliquer. L'autorisation de construire à une distance illégale concernait une construction spécifique, à savoir la maison du recourant, et ne saurait avoir de valeur générale et illimitée. Enfin, la comparaison avec les servitudes et les reports d'indices ne convainc pas dès lors qu'ils font l'objet d'inscriptions au RF, alors que la convention dont se prévaut le recourant n'y figure justement pas. Dans sa détermination du 4 novembre 2025, la commune renonce à s'exprimer et renvoie à ses préavis et détermination antérieurs. Dans ses observations du 5 décembre 2025, le Préfet conclut au rejet du recours. Il souligne que la décision qui n'aurait pas été notifiée figurait dans l'application FRIAC depuis le 16 décembre 2024 et que la mandataire du recourant y avait accès depuis le 24 mars 2025. Ce dernier avait dès lors tout loisir de la consulter. Sur le fond, il maintient que la dernière phrase de la convention ne constitue qu'un simple renvoi aux dispositions légales alors en vigueur, sans effet juridique propre. De toute manière, en outre, dite convention ne lie que les parties contractantes et ne peut pas produire d'effet à l'égard de tiers, à défaut d'inscription au RF. Enfin, il confirme que les distances aux limites du fonds sont respectées.

Tribunal cantonal TC Page 4 de 9 Par détermination spontanée du 1er décembre 2025, le recourant campe sur sa position et conclut au rejet de la demande de sûretés. Le 11 décembre 2025, l'intimée s'exprime à son tour spontanément pour confirmer sa thèse. Elle insiste sur le fait que la convention dont se targue le recourant ne la lie pas, dès lors qu'elle a été conclue avec la propriétaire précédente. Aucun autre échange d'écritures n'a été ordonné. Il sera fait état des arguments, développés par les parties à l'appui de leurs conclusions, dans les considérants de droit du présent arrêt, pour autant que cela soit utile à la solution du litige. en droit 1. Déposé dans le délai et les formes prescrits, le recours est recevable en vertu des art. 79 ss, 114 al. 1 let. c du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1), ainsi que de l'art. 141 al. 1 de la loi fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC; RSF 710.1). Propriétaire d'une parcelle directement voisine de celle concernée par le projet, le recourant est atteint par la décision rejetant son opposition et celle délivrant le permis au constructeur. Il dispose dès lors d'un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de ces décisions au sens de l'art. 76 al. 1 let. a CPJA. L'avance de frais ayant en outre été versée dans le délai imparti, le Tribunal cantonal peut entrer en matière sur les mérites du recours. 2. Selon l'art. 77 CPJA, l'autorité de recours revoit la légalité de la décision attaquée ainsi que la constatation des faits par l'autorité intimée. Elle peut en particulier sanctionner la violation du droit, y compris l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, de même qu'une constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents. Aucune question d'opportunité ne se pose en l'espèce. 3. Dans un grief qu'il convient d'examiner en premier lieu, le recourant se prévaut d'une violation du droit d'être entendu, au motif que la décision de dérogation aux prescriptions à la distance à la route cantonale ne lui a pas été notifiée; selon lui, elle n'était pas jointe aux décisions du 2 septembre 2025. 3.1. L'obligation de notifier les décisions à toutes les personnes directement concernées est un aspect fondamental du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.; cf. arrêt TF 2C_332/2024 du

21 juillet 2025 destiné à la publication consid. 4.3.2; ATF 133 I 201 consid. 2.1; arrêts TF 4A_648/2023 du 16 février 2024 consid. 2.1; 1C_47/2020 et al. du 17 juin 2021 consid. 4.2; 2C_139/2016 du 14 juin 2016 consid. 3.5). De plus, cette obligation est étroitement liée aux garanties de protection juridique consacrées par l'art. 29bis Cst. et aux art. 6 et 13 CEDH (arrêts TF 2C_332/2024 du 21 juillet 2025 destiné à la publication consid. 4.3.2; 7B_277/2023 du 19 septembre 2023 consid. 2.3.1; cf. ég. ATF

Tribunal cantonal TC Page 5 de 9 142 III 599 consid. 2.4.1, selon lequel le destinataire d'une décision doit en avoir connaissance pour pouvoir le contester valablement). Conformément à un principe général de procédure en droit public, les parties ne doivent subir aucun préjudice du fait de la notification irrégulière d'une ordonnance ou d'une décision. Ce principe concrétise le principe de bonne foi consacré aux art. 5 al. 3 et 9 Cst. ainsi que les garanties procédurales prévues à l'art. 29 al. 1 et 2 Cst. (cf. arrêts TF 2C_332/2024 du 21 juillet 2025 destiné à la publication consid. 4.3.1; 2C_646/2023 du 19 août 2024 consid. 4.2 et les références). Cela ne signifie pas pour autant que le défaut de notification conduit dans tous les cas à la nullité de l'acte. La protection des parties est suffisamment garantie si la notification irrégulière atteint néanmoins son objectif (cf. arrêt TF 2C_332/2024 du 21 juillet 2025 destiné à la publication consid. 4.3.1 et les références). Selon la jurisprudence et la doctrine, la nullité ou l'"inexistence juridique" est cependant présumée lorsqu'une décision n'a pas du tout été notifiée (cf. arrêt TF 2C_332/2024 du 21 juillet 2025 destiné à la publication consid. 4.3.1 et les références). Si la décision n'a en revanche été notifiée qu'à certaines parties, mais pas à toutes, la présomption de nullité exige que la partie à qui la décision n'a pas été communiquée en soit un ou son destinataire et qu'elle n'ait pas eu connaissance de la procédure et conséquemment n'ait pas non plus été en mesure d'y participer (arrêt TF 2C_332/2024 du 21 juillet 2025 destiné à la publication consid. 4.3.1 et les références). 3.2. En l'espèce, le recourant affirme que les décisions du 2 septembre 2025 n'étaient pas accompagnées de la décision du 28 octobre 2024 de dérogation aux prescriptions à la distance à la route cantonale, quand bien même elles indiquaient le contraire. Peu importe de savoir ce qu'il en est. En effet, dans la mesure où le recourant a eu connaissance de son existence par le biais des décisions du 2 septembre 2025 qui, elles, lui ont bel et bien été notifiées, il lui appartenait, en vertu du principe de la bonne foi, d'en réclamer un exemplaire à l'autorité intimée. Il aurait par ailleurs pu en prendre connaissance par le biais de la plateforme FRIAC à laquelle sa mandataire avait accès à compter du 24 mars 2025. Le recourant n'a pas non plus demandé à consulter le dossier produit par l'autorité intimée dans le cadre de la présente procédure de recours. Cela étant, il sied de souligner que le recourant ne s'en prend matériellement pas à dite dérogation dans son recours et qu'il a été en mesure de déposer un mémoire circonstancié. Partant, la violation de son droit d'être entendu doit être considérée comme réparée. 4. Selon l'art. 22 al. 1 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), une autorisation de construire ne peut être délivrée que si la construction ou l'installation projetée est conforme à l'affectation de la zone; tel est le cas lorsque sa fonction concorde avec celle de la zone concernée (cf. arrêt TF 1C_18/2022 du 9 mai 2023 consid. 3.1.2). Par le permis de construire, l'État vérifie ainsi la conformité du projet à l'affectation de la zone et aux règles de construction qui régissent celle-ci. Il garantit la sécurité, la salubrité et la fonctionnalité des constructions (art. 1 let. j LATeC). Il s'agit d'une autorisation ordinaire et le requérant y a droit dès lors qu'il satisfait aux conditions légales. L'objet du permis de construire est donc de constater que le projet de construction respecte le droit public (cf. ATF 119 Ib 222 consid. 3a; arrêt TF 1A.202/2006 du 10 septembre 2007 consid. 4). Cela

signifie que, lorsqu'elle statue sur une requête de permis de construire, l'autorité compétente ne peut examiner que la légalité du projet, et non pas son opportunité. L'autorité n'a pas la compétence de refuser le permis de construire qui lui est demandé sous prétexte qu'une autre

Tribunal cantonal TC Page 6 de 9 solution plus judicieuse à ses yeux ou ceux du voisin peut entrer en considération (cf. arrêt TC FR 602 2018 21 du 28 novembre 2018 consid. 3.1). La possibilité de construire sur un bien-fonds est une faculté essentielle découlant du droit de propriété garanti par l'art. 26 Cst. Son exercice se fait à la guise du propriétaire dans les limites du droit de l'aménagement du territoire et du droit de la police des constructions. 5. En l'espèce, est litigieuse sur le fond, la question de savoir si le projet respecte les distances imposées par la législation et, cas échéant, si l'opposant peut se prévaloir de la Convention du 17 juin 2002 conclue entre lui-même et l'ancien propriétaire de l'art. ddd RF pour contraindre la propriétaire actuelle et l'intimée à reculer davantage le bâtiment projeté. Le recourant ne remet plus en cause les autres griefs matériels invoqués dans le cadre de son opposition. 5.1. En vertu de l'art. 132 LATeC, dans l'ordre non contigu, la distance minimale d'un bâtiment à la limite d'un fonds est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum de 4 mètres. Le règlement communal d'urbanisme de la Commune de E._____ a repris le contenu de l'art. 132 précité. D'après l'art. 133 LATeC, les propriétaires peuvent convenir, par écrit, de déroger aux prescriptions sur les distances par rapport aux limites de leurs fonds. 5.2. Dans ses observations du 5 décembre 2025, le Préfet relève que les distances aux limites de l'art. ddd RF dont il y a lieu de tenir compte, du côté de la parcelle du recourant, sont de 6,44 m et 6,35 m et non pas de 6,24 m et de 6,25 m, comme indiqué par ce dernier, lequel se fonde erronément sur le plan du géomètre du 31 juillet 2024 alors qu'un plan plus récent, du 22 août 2025, est désormais déterminant à cet égard. L'autorité intimée confirme que le projet respecte en tous points les distances aux limites du fonds en question. En soi, le recourant ne remet pas (plus) cet état de choses en question. Il se prévaut en revanche d'une convention passée avec le précédent propriétaire de la parcelle art. ddd RF qui lui a permis de construire en dérogation aux distances aux limites et qui contraindrait le propriétaire actuel de l'art. ddd RF de reculer d'autant la future construction. 5.2.1. Le "droit de construction rapprochée" (Näherbaurecht) permet de construire à une distance inférieure à la distance légale à la limite du bien-fonds voisin, c'est-à-dire d'ériger ou de maintenir un bâtiment sur ou sous la surface du sol. Contrairement aux servitudes de droit de la construction (cf. art. 675 al. 1 et art. 779 al. 1 CC), le propriétaire bénéficiant d'un droit de construction rapprochée construit sur son propre fonds et non sur le fonds grevé, et le propriétaire de ce dernier n'a pas à son tour à tolérer une atteinte à la substance de son fonds, mais doit accepter que le propriétaire bénéficiaire construise sur le fonds voisin à une distance inférieure à la distance minimale légale à la limite (arrêt TF 5A_377/2017 du 27 février 2018 consid. 2.3.2). Dans le cas d'un droit de construction rapprochée réciproque, les propriétaires fonciers concernés s'engagent mutuellement à tolérer un bâtiment ou une partie de bâtiment de l'autre dans la zone proche de la limite (ATF 149 III 400 consid. 3.5 / JdT 2024 II 152).

Tribunal cantonal TC Page 7 de 9 Le droit de construction rapprochée peut viser un projet donné ou être accordé de manière générale. La convention y relative peut aussi porter sur un projet de construction donné sur l'un des immeubles et accorder la réciprocité générale à l'autre bien-fonds (cf. FRITZSCHE/BERZ, in Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2, Bau- und Umweltrecht, Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz [édit.], 7e éd. 2024, 17.7.10.3, p. 1355

et 1356). La convention se fait par écrit entre les parties (cf. art. 133 LATeC). Il s'agit d'un contrat de droit privé qui lie les parties entre elles mais qui a aussi des effets de droit public, en ce sens qu'un tel accord lie également les autorités compétentes en matière de construction. L'inscription du droit de construction rapprochée au registre foncier n'est en soi pas nécessaire (cf. FRITZSCHE/BERZ, p. 1356 et 1360). En revanche, si les propriétaires veulent garantir l'existence de leurs droits réciproques sur le long terme, l'inscription d'une servitude correspondante s'avère nécessaire. Une telle servitude s'impose en particulier lorsque seulement l'un des propriétaires construit. De telles servitudes ont en effet des effets réels, à savoir qu'elles ne lient pas seulement les propriétaires actuels mais aussi les futurs propriétaires des immeubles (cf. FRITZSCHE/BERZ, p. 1359). En d'autres termes, c'est seulement si le droit de construction rapprochée est défini en tant que droit réel et inscrit au registre foncier qu'il ne lie pas seulement les parties signataires de l'accord mais aussi certains immeubles quel qu'en soient les propriétaires. 5.2.2. En l'espèce, il n'est pas contesté que le droit de construction rapprochée n'est pas inscrit au registre foncier comme servitude ou tout autre droit réel et que la convention a été signée par écrit entre les deux propriétaires de l'époque, dont le recourant. Dans ces circonstances, sur le vu de ce qui précède, force est de constater que l'effet de la convention ne peut obliger que ses signataires – ainsi que les autorités –, dans la mesure où, en l'absence d'inscription au registre foncier, il ne s'agit que d'un simple accord de droit privé entre deux contractants, certes propriétaires d'immeubles. Comme le constructeur n'est toutefois pas le propriétaire signataire de la convention, il ne saurait être lié par cette dernière. Partant, l'intimée n'est obligée que de s'en tenir aux distances aux limites de son fonds, ce que le projet respecte en tous points ainsi que l'a confirmé le Préfet. Il est encore précisé que le recourant ne peut rien tirer du fait que le formulaire de dérogation figurant sur le site internet n'évoque pas l'inscription au registre foncier dans la mesure où la forme écrite suffit pour que la dérogation s'applique entre les propriétaires signataires concernés à tout le moins (cf. art. 133 LATeC). Dans ces conditions, il n'est pas nécessaire d'examiner la convention pour déterminer si elle est réciproque, ainsi que le soutient le recourant, ni d'interpréter la volonté des parties à l'époque en lien avec la distance entre bâtiments et la portée d'un changement de législation. 6. Sur le vu de ce qui précède, le recours, mal fondé, doit être rejeté, et les décisions attaquées confirmées. 6.1. Le recourant qui succombe doit supporter les frais de la procédure, fixés à CHF 2'500.-, conformément à l'art. 131 CPJA et aux art. 1 et 2 du tarif fribourgeois du 17 décembre 1991 sur les frais de procédure et les indemnités en matière de juridiction administrative (Tarif JA; RS 150.12). Ils sont compensés par l'avance de frais de même montant. Pour le même motif, il ne lui est pas alloué de dépens (cf. art. 137 CPJA a contrario). 6.2. L'intimée, qui obtient gain de cause et qui a fait appel aux services d'un avocat, a droit quant à elle à une indemnité de partie (art. 137 CPJA).

Tribunal cantonal TC Page 8 de 9 Conformément à l'art. 8 al. 1 Tarif JA, les honoraires alloués pour la représentation ou l'assistance de la partie sont fixés entre CHF 200.- et CHF 10'000.-. Dans les affaires d'une ampleur ou d'une complexité particulière, le maximum s'élève à CHF 40'000.-. La fixation des honoraires dus à titre de dépens a lieu sur la base d'un tarif horaire de CHF 250.-. Quant aux débours nécessaires à la conduite de l'affaire, ils sont remboursés au prix coûtant (art. 9 al. 1 Tarif JA). Pour les photocopies effectuées par le mandataire, il est calculé 40 centimes par copie isolée (art. 9 al. 2 Tarif JA). Malgré une demande en ce sens, le mandataire n'a à ce jour pas produit sa liste de frais. Il y a dès lors lieu de fixer, ex aequo et bono, l'indemnité à laquelle l'intimée peut prétendre. Celle est fixée à CHF 3'000.-, débours compris, plus CHF 240.- au titre de la TVA à 8,1 %, à charge

du recourant et à verser directement en main du mandataire. 6.3. Dès lors que la Cour statue sur le fond du litige, la requête d'effet suspensif (602 2025 136) et la requête de sûretés (602 2025 162) sont devenues toutes deux sans objet et doivent être classées. (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 9 de 9 la Cour arrête : I. Le recours (602 2025 135) est rejeté. II. Les frais de justice, fixés à CHF 2'500.-, sont mis à la charge du recourant et compensés par l'avance de frais du même montant. III. Il est alloué à l'intimée une équitable indemnité de dépens fixées à CHF 3'240.-, dont CHF 240.- au titre de la TVA, à verser en main de Me Alexis Overney, à la charge du recourant. IV. La requête d'effet suspensif (602 2025 136), devenue sans objet, est rayée du rôle. V. La requête de sûretés (602 2025 162), devenue sans objet, est rayée du rôle. VI. Notification. Cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal fédéral, à Lausanne, dans les 30 jours dès sa notification. La fixation du montant des frais de procédure et de l'indemnité de partie peut, dans un délai de 30 jours, faire l'objet d'une réclamation auprès de l'autorité qui a statué, lorsque seule cette partie de la décision est contestée (art. 148 CPJA). Fribourg, le 2 avril 2026/ape La Présidente suppléante La Greffière-stagiaire

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