

# FR\_GERICHTE 602 2016 8 vom 23. März 2016

FR Kantonsgericht, 2016-03-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_602\\_2016\\_8](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2016_8)

FR: FR\_GERICHTE 602 2016 8 du 23 mars 2016

IT: FR\_GERICHTE 602 2016 8 del 23 marzo 2016

## Regeste

Arrêt de la IIe Cour administrative du Tribunal cantonal | Raumplanung und Bauwesen

## Erwägungen

### E. 22

septembre 2005 harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC; RSF 710.7), le mur litigieux respecte les conditions fixées dans la convention manuscrite, soit une hauteur de 2.50 m à 3 m, à l'endroit de la propriété des recourants.

Tribunal cantonal TC Page 3 de 5 Dans ses observations du 24 février 2016, le préfet propose le rejet du recours. Il indique qu'il n'y a pas de doute que la dérogation écrite et produite au dossier permet l'implantation de l'habitation telle que mise à l'enquête. Dans un courrier du 7 mars 2016 déposé spontanément, les intimés maintiennent leurs conclusions.

en droit 1. a) Déposé dans le délai et les formes prescrits - et l'avance des frais de procédure ayant été versée en temps utile - le recours est recevable en vertu de l'art. 114 al. 1 let. c du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1). Le voisin propriétaire du projet soumis au permis de construire est en principe directement touché par la décision d'opposition dont il était d'ailleurs destinataire. Le Tribunal cantonal peut dès lors entrer en matière sur les mérites du recours. b) Selon l'art. 77 CPJA, le recours peut être formé pour violation du droit y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a) et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). En revanche, à défaut d'habilitation légale expresse, le Tribunal cantonal ne peut pas examiner en l'espèce le grief d'inopportunité (art. 78 al. 2 CPJA). 2. a) Par le permis de construire, nécessaire en principe à toute construction (cf. art. 135 de la loi fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions; LATeC; RSF 710.1), l'Etat garantit la sécurité, la salubrité et la fonctionnalité des constructions (art. 1 al. 2 let. j LATeC). Il s'agit d'une autorisation ordinaire dont le requérant a droit à l'obtention s'il satisfait aux conditions légales. L'objet d'un permis de construire est de constater que le projet de construction respecte le droit public (ATF 119 Ib 22 consid 3a; arrêt TF 1A.202/2006 du 10 septembre 2007 consid. 4). C'est en l'occurrence ce qu'a fait le préfet qui, en accordant le permis sollicité, a examiné qu'aucun obstacle de droit public ne s'opposait à la construction envisagée. L'octroi d'un permis de construire a pour seul effet de constater que le projet en cause n'est pas contraire au droit public et qu'il peut être réalisé du point de vue de la police des constructions. Les problèmes et litiges relevant du droit privé sont réservés (cf. message n° 43 du 20 novembre 2007 du Conseil d'Etat accompagnant le projet de loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, BGC 2008 1274, 1289, ch. 3.10; art. 96 al. 1 du règlement fribourgeois du 1er décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions [ReLATeC; RSF 710.11]; arrêt TC FR 602 2011 74 du 7 décembre 2012). En d'autres termes, les

titulaires de droits civils ne peuvent pas utiliser la voie de la contestation du permis de construire pour tenter de faire reconnaître leurs prétentions. Ils doivent agir devant les autorités de la justice civile. b) Selon l'art. 132 al. 1 LATeC, 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. Toutefois, les propriétaires peuvent, conformément à l'art. 133 LATeC, convenir par écrit de déroger aux prescriptions sur les distances par rapport aux limites de leurs fonds.

Tribunal cantonal TC Page 4 de 5 c) En l'espèce, les constructeurs ont signé avec leurs voisins recourants une convention manuscrite et une convention dactylographiée datées du 23 janvier 2015 ainsi que les plans qui s'y rapportaient. Il ressort avec évidence – notamment des plans signés – que le bâtiment à construire sera implanté en limite des deux fonds. La convention manuscrite mentionne qu'un mur fera office de séparation entre les deux propriétés et que sa hauteur ne dépassera pas 3 m. Quant à la convention dactylographiée, elle est libellée comme suit: "[Les propriétaires] (ont) pris connaissance des plans relatifs à la construction d'une habitation sur l'art. ddd du registre foncier (...). En vertu de l'art. 133 de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), les parties conviennent de déroger aux prescriptions sur les distances par rapport aux limites des fonds voisins selon les mesures indiquées sur le plan de situation cadastral daté du 21.01.2015. Remarques Selon plans Normal Office 685.030 plans 20-08.1 et 20-08.2 du 15.1.2015." Plusieurs éléments ressortent des plans en question, en particulier la hauteur de la façade ainsi que celle du bâtiment et également le fait qu'il ne s'agit pas d'un toit plat. Dans ces conditions, on ne voit pas pour quelle raison les recourants font référence à la hauteur totale du bâtiment pour contester la validité de la dérogation. Bien que celle-ci aurait pu être déterminante, force est de constater qu'elle ne l'est pas en l'espèce. En effet, comme le relève le SeCA, les recourants ont signé les plans du projet de construction, signifiant ainsi leur accord quant à la réalisation de la construction telle que prévue. Ce sont ces plans qui ont été mis à l'enquête publique par la suite, sans aucune modification. Il va de soi que la future construction devra être réalisée en conformité avec ces documents uniquement. Partant, sur la base des pièces en sa possession, le préfet pouvait sans autre conclure à ce que la condition de l'art. 133 LATeC était satisfaite, soit que les requérants du permis de construire disposaient de l'accord signé des voisins pour construire à la limite du fonds une façade d'une hauteur entre 2.60 m et 3 m, respectivement, la construction qui a été mise à l'enquête. Les allégations faites par les recourants tendent à démontrer qu'ils n'avaient pas la volonté d'accorder une telle dérogation. Or, celles-ci sont en contradiction avec les pièces du dossier de la construction et il appartiendra, cas échéant, au juge civil de trancher un éventuel litige quant à la validité de la convention. Les recourants prétendent certes, dans la présente procédure, qu'ils ignoraient que les intimés supprimeraient le toit plat prévu dans un premier projet qui devait s'implanter à un autre endroit; cependant, ils ne peuvent pas exiger du préfet qu'il examine ce grief dans le cadre de la procédure d'autorisation de police des constructions. Aussi n'existe-t-il aucune raison d'annuler les décisions attaquées. 3. Partant, le recours doit être rejeté et les décisions litigieuses confirmées. L'affaire étant jugée au fond, la demande tendant à l'octroi de l'effet suspensif au recours (602 2016 9) ainsi que la requête de sûretés (602 2016 25) deviennent sans objet. 4. Il incombe aux recourants qui succombent de supporter les frais de procédure en application de l'art. 131 CPJA. Ils sont fixés selon les art. 1 et 2 du Tarif fribourgeois du 17 décembre 1991 des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative (RSF 150.12).

Tribunal cantonal TC Page 5 de 5 Les intimés, qui obtiennent gain de cause et qui ont fait appel à un mandataire professionnel pour défendre leurs intérêts, ont droit à une indemnité de partie pour les frais nécessaires engagés. Compte tenu des opérations strictement nécessaires et de la complexité très relative de la présente affaire, il y a lieu de s'écarter de la liste de frais produite par le mandataire des intimés. L'indemnité de partie est arrêtée ex aequo et bono à CHF 3'500.-, TVA comprise. Elle est solidairement mise à la charge des recourants, qui s'en acquitteront directement auprès du mandataire des intimés (art. 137, 140 et 141 CPJA). la Cour arrête: I. Le recours est rejeté. II. Les frais de procédure, par CHF 1'500.-, sont solidairement mis à la charge des recourants. Ils sont compensés par l'avance de frais versée. III. Un montant de CHF 3'500.- (TVA comprise), à verser à Me Bussey à titre d'indemnité de partie, est solidairement mis à la charge des recourants. IV. Communication. 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 23 mars 2016/JFR/vth Président Greffière-rapporteure

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