

FR_GERICHTE 602 2024 170 vom 12. Februar 2025

FR Kantonsgericht, 2025-02-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2024_170

FR: FR_GERICHTE 602 2024 170 du 12 février 2025

IT: FR_GERICHTE 602 2024 170 del 12 febbraio 2025

Regeste

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

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai et les formes prescrits, le recours de l'opposant, propriétaire de la parcelle voisine du projet, est recevable en vertu des art. 79 à 81, 114 al. 1 let. c du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1) et 141 al. 1 de la loi fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC; RSF 710.1). Il est atteint par la décision rejetant son opposition et peut se prévaloir d'un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (art. 76 let. a CPJA). En outre, l'avance de frais ayant été versée dans le délai imparti, le Tribunal cantonal peut entrer en matière sur les mérites du recours.

E. 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; cela signifie qu'elle peut sanctionner la violation de la loi, y compris l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, ainsi que la constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents. Aucune question d'opportunité ne se pose en l'espèce.

E. 3.1

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 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'Etat 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 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 (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 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 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst.; RS

101). 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.

E. 3.2

Dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis de construire, les dossiers sont soumis aux différents services de l'Etat. Les avis des services spécialisés de l'Etat constituent des rapports officiels au sens de l'art. 46 al. 1 let. b CPJA. Le rapport officiel est un document écrit ou une déclaration orale d'une autorité ou de l'administration qui possède des connaissances

Tribunal cantonal TC Page 5 de 12 spécifiques en raison de son activité à l'attention d'une autre autorité à propos de faits et circonstances précis. Il se distingue d'un rapport d'experts en ce sens qu'il est un acte de souveraineté administrative. Lorsqu'il présente des résultats concluants, pleine force probante peut lui être reconnue. Il peut alors remplacer une expertise, dans la mesure toutefois où il n'existe pas d'indices concertés et sérieux qui en diminuent la valeur probante (cf. ATF 132 II 257 consid. 4; arrêts TF 1C_338/2010 du 23 mai 2013 consid. 5; TC FR 602 2020 49 du 25 août 2020 consid. 2.2).

E. 4

Le recourant fait grief à la constructrice de ne pas avoir soumis les plans modifiés à une enquête publique complémentaire, au motif que ces modifications porteraient atteinte à l'accès à sa propre parcelle et qu'elles ne pourraient dès lors pas être considérées comme mineures. Dans ce contexte, il soutient également que de nouveaux plans auraient été établis par la constructrice postérieurement à la délivrance du permis de construire, sans que ces plans aient été soumis à un quelconque examen. Ce faisant, il laisse entendre que la constructrice prévoirait de réaliser des travaux non conformes au permis de construire délivré.

E. 4.1

Selon l'art. 140 al. 1 1ère phrase LATeC, toute demande de permis de construire faisant l'objet de la procédure ordinaire doit être mise à l'enquête publique afin que toutes les personnes potentiellement concernées par la requête soient orientées et puissent faire valoir leur droit d'être entendues au sens de l'art. 29 al. 2 Cst. (cf. arrêt TF 1C_478/2008 du 28 août 2009 consid. 2.3). Aux termes de l'art. 97 ReLATeC, lorsqu'un projet est modifié pendant la procédure ou après la décision de l'autorité compétente, il est procédé à une nouvelle enquête selon les formes prévues à l'art. 140 LATeC et à l'art. 92 ReLATeC (al. 1). Lorsqu'il s'agit de modifications secondaires apportées durant la procédure, celle-ci peut suivre son cours sans nouvelle mise à l'enquête, dans la mesure où ces modifications ne touchent pas le droit des tiers (al. 2). L'art. 97 ReLATeC permet d'éviter qu'une modification de moindre importance apportée au projet initial ne conduise à devoir reprendre une nouvelle procédure d'autorisation de construire. Pour le Tribunal fédéral, cette règle répond à un souci d'économie de procédure et tend à éviter qu'une modification du projet de moindre importance ne conduise systématiquement à la reprise ab ovo de toute la procédure d'autorisation de construire. Ce n'est donc que dans l'hypothèse où la modification affecte le projet initial de manière importante que la procédure d'autorisation de construire doit être reprise à son début, comme s'il s'agissait d'un nouveau projet (cf. arrêts TF 1C_394/2010 du 10 juin 2011 consid. 3.2; TC FR 602 2022 245 du 5 juin 2024 consid. 5.2.1). L'existence d'un nouveau projet – et pas uniquement d'une modification de moindre importance – doit être admise lorsque la modification concerne des aspects

essentiels de la construction, tels que sa reconstruction, l'emplacement, la dimension extérieure, le nombre d'étages ou lorsque la construction ou l'installation perd son identité en raison de plusieurs modifications de peu d'importance portées au projet initial (cf. arrêts TC FR 602 2022 245 du 5 juin 2024 consid. 5.2.1; 602 2019 57 du 22 mai 2020; 602 2016 24 du 28 septembre 2016).

E. 4.2

En l'occurrence, la Cour relève que le projet initial a certes fait l'objet de plusieurs modifications. Toutefois, elles l'ont été, pour l'essentiel d'entre elles, à la demande des services consultés. Le SeCA avait notamment émis un préavis négatif, car les dimensions de certaines pièces des appartements, en particulier les salons et les chambres parentales, n'atteignaient pas la surface minimale prévue par l'art. 69 ReLATEC. La constructrice a donc procédé, pour l'essentiel, à un remaniement des aménagements intérieurs, afin de se conformer aux exigences de surface

Tribunal cantonal TC Page 6 de 12 minimale prévues par la loi. C'est la raison pour laquelle le projet ne comporte plus que 18 appartements, au lieu des 21 unités prévues initialement. La Cour estime que ces modifications ne modifient toutefois pas substantiellement le projet dans son aspect extérieur, que ce soit dans ses dimensions, sa nature, son volume ou son apparence. Le projet conserve malgré tout son identité et les éléments fondamentaux demeurent inchangés; les modifications apportées portent ainsi sur des éléments secondaires au sens de l'art. 97 al. 2 ReLATEC. Le recourant ne peut donc être suivi lorsqu'il soutient qu'une nouvelle mise à l'enquête était nécessaire, ce d'autant plus qu'il formule des griefs portant uniquement sur les aménagements extérieurs et ses accès. Il n'explique pas de manière convaincante en quoi les modifications du projet imposaient une reprise ab ovo de la procédure, ni en quoi l'absence de nouvelle mise à l'enquête l'aurait empêché de faire valoir certains droits. Au contraire, la Cour relève qu'il a pu, dans le cadre de la procédure d'opposition, puis dans la présente procédure, exposer les raisons pour lesquelles il estimait que le projet ne devait pas être approuvé. Partant, la fonction de publicité de la mise à l'enquête a manifestement atteint son objectif et une nouvelle mise à l'enquête n'aurait conduit qu'à retarder la procédure, sans impacter la situation du recourant. Il s'ensuit qu'une nouvelle mise à l'enquête au sens de l'art. 97 ReLATEC ne s'imposait pas.

E. 4.3

Au surplus, il y a lieu de rappeler qu'il n'appartient pas à la Cour de céans, au stade actuel de la procédure, de se prononcer sur la conformité des travaux réalisés. La présente instance se limite, en effet, à l'examen de la conformité du permis de construire délivré le 23 août 2024 et des plans y relatifs approuvés par la préfecture. Dans la mesure où le recourant fait mention de plans établis en lien avec l'accès à la route communale et l'exécution des conditions fixées par le SMo dans son préavis du ggg juin 2024, il y a lieu de renvoyer au considérant ci-après (cf. infra consid. 5.3).

E. 5

Le recourant estime ensuite que le terrain n'est pas suffisamment équipé. Il soutient que la constructrice ne bénéficierait d'aucun droit de passage sur sa parcelle et que l'accès au terrain depuis la route communale présenterait des dangers excessifs pour les usagers. Il ajoute qu'aucun accès pour les véhicules lourds d'urgence n'est prévu, ceux-ci devant stationner, en cas d'intervention, à l'entrée du chemin d'accès, en débordant notamment sur sa propre parcelle. En outre, le recourant estime que le projet ne peut être raccordé au réseau

d'eau potable existant.

E. 5.1

Conformément à l'art. 22 al. 2 let. b LAT, l'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé. Tel est le cas lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées (art. 19 al. 1 LAT). L'art. 95 LATeC prévoit, quant à lui, qu'un terrain est réputé équipé si son équipement est complet, adapté à la zone d'affectation concernée, de sorte que seul le raccordement des constructions et installations prévues reste encore à établir pour permettre leur utilisation. Pour les zones à bâtir, il s'agit, en règle générale, de routes et chemins desservant la zone à équiper, compte tenu des circonstances locales (cf. JOMINI, Commentaire LAT, 2010, art. 19 LAT no 18). Pour être considérée comme adaptée à l'utilisation prévue, une voie d'accès doit être suffisante d'un point

Tribunal cantonal TC Page 7 de 12 de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (cf. ATF 121 I 65 consid. 3a; arrêts TF 1C_246/2009 du 1er février 2010 consid. 4.1; 1C_157/2008 du 10 juillet 2008 consid. 2.1). Dans le cadre de l'interprétation et de l'application de la notion d'accès suffisant, les autorités disposent d'une importante marge d'appréciation (cf. ATF 121 I 65 consid. 3a; arrêt TF 1C_471/2020 du 19 mai 2021 consid. 3.1).

E. 5.2

Cela étant, il semble que le recourant se méprenne d'abord sur la situation juridique des lieux. Il sied, en effet, de rappeler que la réalisation de la voie d'accès est juridiquement garantie lorsque le terrain peut être raccordé à une route du domaine public ou à une route privée que les utilisateurs du bâtiment ont le droit d'emprunter (cf. arrêt TF 1C_387/2017 du 20 juin 2016 consid. 7.1). Or, contrairement aux affirmations du recourant, le chemin d'accès privé (art. eee RF) qui sert de desserte à l'art. ddd RF et à l'art. ggg RF est rattaché au premier, soit le fonds sur lequel le projet est prévu (fonds dominant). Les deux parcelles (art. ddd et eee RF) sont d'ailleurs destinées à être réunies dans le cadre du projet, de sorte qu'il existe manifestement un accès juridiquement suffisant.

E. 5.3

Au surplus, une voie de desserte, pour être considérée comme techniquement suffisante, doit non seulement être praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et ne pas exposer ses usagers, ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorde, à des dangers excessifs (cf. arrêts TF 1C_430/2015 du ddd avril 2016 consid. 3.1; 1C_245/2014 du 10 novembre 2014 consid. 4.1), mais elle doit également garantir l'accès des services de secours et de voirie (cf. arrêts TF 1C_430/2015 du ddd avril 2016 consid. 3.1; 1C_245/2014 du 10 novembre 2014 consid. 4.1). Quoi qu'en pense le recourant, le fait que le service spécialisé conditionne son préavis favorable à certains aménagements de la voie de desserte privée, comme en l'espèce, ne signifie pas encore, à lui seul, que le permis doit être rejeté. Il convient bien plus d'examiner si ces aménagements, en tant que condition au permis, garantissent un accès techniquement suffisant au sens de la jurisprudence précitée. En l'espèce, la Cour relève que le chemin d'accès est déjà existant et dessert les art. ddd et ggg RF. Pour tenir compte du trafic induit par le projet litigieux, le SMO a, dans son préavis du ggg juin 2024, précisé que, conformément à la norme VSS 40 050, la largeur du débouché sur la route communale devait être de 5 m avec des rayons de raccordement de 5 m. Il a

estimé que, à moins d'un accord avec le propriétaire de l'art. hhh RF afin que le mur situé sur cette parcelle, attenant au passage, soit supprimé, les conditions locales ne permettaient pas le respect de cette condition et que, ainsi, une servitude de passage d'une largeur et d'une profondeur suffisantes serait requise sur la parcelle du recourant. En revanche, si la largeur du débouché et le rayon de raccordement précités peuvent être atteints, il n'a pas estimé que le projet présentait des lacunes ou un danger tels qu'il convenait de préavisier le projet négativement. La constructrice a notamment démontré, photographies à l'appui, que le mur sur l'art. hhh RF avait bien été démonté et qu'elle avait obtenu l'accord de son propriétaire en vue de l'élargissement du débouché sur la route communale et de l'augmentation du rayon de raccordement pour respecter les conditions fixées par le SMO. Le recourant ne précise pas en quoi ces conditions seraient insuffisantes. A cet effet, si d'autres mesures destinées à assurer la visibilité s'avéraient nécessaires à l'avenir, comme la pose d'un miroir, elles pourraient être mises en œuvre ultérieurement, de sorte que leur absence ne justifie pas, à ce stade, le refus du permis de construire.

Tribunal cantonal TC Page 8 de 12 De plus, la Cour constate que la constructrice a produit un concept de sécurité attestant de la capacité des services d'urgence, y compris les véhicules lourds, à intervenir sur le site. Bien que ce concept envisage la possibilité d'installer un poste de travail à l'entrée du chemin d'accès, ce qui pourrait potentiellement compliquer l'accès à la parcelle du recourant lors d'une intervention, de telles difficultés ne sauraient justifier le refus du permis de construire. Elles sont inhérentes aux situations d'urgence, par nature extraordinaires et imprévisibles, qui requièrent une action prompte des services concernés. Dans de telles circonstances, certaines nuisances doivent nécessairement être tolérées. Le droit public des constructions n'exige d'ailleurs pas un accès parfait ou idéal, ni la mise en place d'un emplacement de travail dédié aux services d'urgence. Il suffit que ces derniers puissent accéder aux lieux et intervenir en cas de nécessité. Or, en l'espèce, cette capacité est établie. La configuration des lieux, caractérisée par un large espace ouvert, permet manifestement aux services d'urgence d'intervenir aisément, ce qui, en soi, est suffisant au regard des exigences de la police des constructions.

E. 5.4

Enfin, s'agissant du raccordement à l'eau potable, les plans figurant au dossier établissent clairement que le projet ne requiert pas le déplacement de la conduite existante, le bâtiment projeté devant s'y raccorder directement. Le recourant n'apporte aucun élément concret susceptible de remettre en cause la faisabilité de ce raccordement ou la validité des plans. Il ne formule aucune critique concrète à l'égard des préavis favorables émis par les différents services consultés, lesquels, ayant valeur de rapports officiels, attestent de la conformité du projet en matière de raccordement à l'eau potable. La Cour ne voit dès lors aucune raison de s'écarter de ces avis. Il suit de là que les griefs soulevés par le recourant en lien avec l'équipement du terrain, que ce soit en termes de voie d'accès ou de raccordement au réseau d'eau existant, sont mal fondés et doivent être rejetés.

E. 6

Le recourant conteste encore la méthode de calcul de l'IBUS appliquée par l'autorité. Il estime que la surface totale de l'art. eee RF devait être déduite de la surface déterminante pour le calcul de l'IBUS, soit 62 m², au motif que toute sa surface fait l'objet d'une servitude de passage et de desserte. L'autorité ne pouvait donc pas, selon lui, se limiter à déduire la surface de 14.4 m² concrètement utilisée pour la desserte des différentes parcelles.

E. 6.1

Aux termes de l'art. 130 LATEC, l'utilisation admissible des surfaces désignées dans le plan d'affectation des zones est définie par la fixation des indices bruts d'utilisation du sol, de masse, d'occupation du sol et de surface verte (al. 1). Le Conseil d'Etat fixe les valeurs minimales et maximales pour les différentes zones en tenant compte d'une utilisation rationnelle et mesurée du sol. Il prévoit des valeurs particulières pour promouvoir des modes de construction durables (al. 2). Selon l'art. 80 ReLATEC, dans les zones de l'ordre non contigu destinées à l'habitat, l'indice brut d'utilisation du sol ne doit pas être inférieur à 0.6 (al. 1). Un bonus de 10 % sur l'indice brut d'utilisation du sol qui est fixé par le règlement communal d'urbanisme est accordé pour les assainissements de bâtiments respectant au moins la classification B du Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) et pour les nouvelles constructions respectant la classification A du CECB (al. 6).

Tribunal cantonal TC Page 9 de 12 Selon l'art. 22 ch. 4 RCU, applicable à la zone de centre, l'IBUS maximal s'élève à 1.20. Un indice complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings. Cette valeur ne peut pas faire l'objet d'un report d'indice au sens de l'art. 131 LATEC.

E. 6.2

Le canton de Fribourg a adhéré à l'accord intercantonal du 22 septembre 2005 harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC; RSF 710.7), accord dont les parties harmonisent les notions et méthodes de mesure dans leur droit de l'aménagement du territoire et de la construction (art. 1 al. 1 AIHC). Conformément au ch. 8.1 de son annexe, la surface déterminante pour le calcul des mesures d'utilisation du sol comprend les terrains ou parties de terrains compris dans la zone à bâtir correspondante. La surface des accès au bâtiment est prise en compte. Par contre, ne sont pas comptées les surfaces relatives au réseau routier (principal, collecteur et de desserte). Le ch. 8.2 prescrit ensuite que l'IBUS correspond à la somme des surfaces de plancher divisé par la surface de terrain déterminante. La somme des surfaces de plancher se compose des éléments suivants: surface utile principale (SUP), surface utile secondaire (SUS), surfaces de dégagement (SD), surfaces de construction (SC) et surfaces d'installations (SI). Ne sont pas prises en compte les surfaces dont le vide d'étage est inférieur à la dimension minimale prescrite. Conformément au Guide des constructions établi par le SeCA (accessible sur www.fr.ch > Territoire, aménagement et constructions > Permis de construire et autorisations > Guide des constructions, consulté le 12 février 2025), une surface de desserte est déduite du calcul de la surface de terrain déterminante lorsqu'elle dessert notamment plusieurs immeubles situés sur des parcelles distinctes, plusieurs immeubles sur une même parcelle ou un parking destiné à plusieurs immeubles sur une même parcelle, comme illustré dans les figures en page 87 du guide, reproduites ci-dessous. (plan supprimé) En d'autres termes, il convient d'en déduire que, lorsqu'une surface assure l'accès à un unique immeuble, elle ne saurait être assimilée à une surface relative au réseau routier et, par conséquent, ne doit pas être soustraite de la surface de terrain déterminante. Cette approche est conforme à la jurisprudence de la Cour, qui a rappelé qu'il y avait lieu de considérer uniquement l'emprise de la voie de circulation desservant différents immeubles (cf. arrêt TC FR 602 2022 115 du hhh mars 2023 consid. 2.2).

E. 6.3

En l'occurrence, bien que l'art. eee RF soit grevé d'une servitude de passage sur toute sa surface au profit du fonds du recourant, il résulte de ce qui précède qu'en vertu du ch. 8.1 de l'annexe à l'AIHC, le critère déterminant n'est pas tant l'assiette de la servitude inscrite au registre foncier que la surface effectivement commune qui sert de desserte aux différents immeubles. Or, la Cour constate, sur la base des plans figurant au dossier (cf. ég. extraits ci-dessous), que seule une surface commune de 14.4 m² en bordure de la route communale sert effectivement de surface de collecte et de desserte aux différents immeubles. Le reste de la surface de l'art. eee RF est utilisé exclusivement pour l'accès au bâtiment prévu sur l'art. ddd RF et n'est pas destiné à l'accès au bâtiment du recourant. (plans supprimés) Cette situation est d'ailleurs corroborée par le fait que, sur l'image aérienne reproduite ci-dessous, une haie de végétation sépare les deux accès et que, suite au dépôt du recours, le recourant a fait

Tribunal cantonal TC Page 10 de 12 installer une barrière à la limite de l'art. eee RF et de sa parcelle, laissant uniquement accessible la surface de collecte de 14.4 m² susmentionnée, nécessaire à la desserte de son immeuble (cf. photographie ci-dessous). Cette action démontre clairement que seule cette surface commune est utilisée comme point d'accès au réseau routier et que le recourant lui-même reconnaît implicitement cette réalité. (plan supprimé)

E. 6.4

Dans ces circonstances, la déduction de l'intégralité de la surface de l'art. eee RF dans le calcul de la surface déterminante au sens du ch. 8.1 de l'annexe à l'AIHC ne saurait être admise au regard de la réglementation applicable. Par conséquent, il n'y a pas lieu de reprocher à la décision attaquée d'avoir retenu, conformément au préavis du SeCA, que seule une surface de 14.4 m² devait être déduite au titre de surface relative au réseau routier au sens de l'AIHC. Par ailleurs, le recourant ne contestant pas les données et calculs ayant servi à déterminer l'IBUS applicable, la Cour ne voit aucune raison de s'écarter des chiffres figurant dans la fiche de calcul des indices, lesquels ont été vérifiés par le SeCA lors de l'examen du dossier. Il convient dès lors de confirmer que le projet présente un IBUS de 1.57. Compte tenu du bonus de 10 % prévu à l'art. 80 al. 6 ReLATEC et de l'indice complémentaire de 0.25 prescrit à l'art. 22 RCU pour les parkings, auxquels le projet peut prétendre, celui-ci ne dépasse pas l'IBUS maximum admissible pour la zone (1.20 + 0.12 [10 % de 1.20] + 0.25). Il s'ensuit que les griefs tirés du dépassement de l'IBUS maximal doivent être rejetés.

E. 7.1

Finalement, le recourant invoque le risque d'atteinte et de nuisance que le chantier pourrait causer aux bâtiments voisins et sollicite la réalisation d'un dossier de preuves à futur, incluant notamment des photographies et des mesures de toutes les fissures existantes avant le début des travaux, en requérant que la constitution de ce dossier soit financée par la constructrice. Cela étant, la Cour rappelle que la question d'éventuels dommages liés à l'exécution des travaux relève manifestement du droit civil. Par conséquent, il n'appartient pas à l'autorité compétente pour l'octroi du permis de construire de statuer sur cette question ou d'ordonner des preuves à futur au sens de l'art. 158 du code de procédure civile du 19 décembre 2008 (CPC; RS 272). Il en va de même pour l'autorité de recours.

E. 7.2

S'agissant des allégations d'intimidations que le recourant aurait subies de la part de la constructrice, elles ne sont manifestement pas du ressort de la Cour de céans. Il n'y a donc pas lieu de s'y attarder davantage.

E. 8

Eu égard à l'ensemble de ce qui précède, le recours (602 2024 170) est manifestement mal fondé et doit, en conséquence, être rejeté. L'affaire étant jugée sur le fond, la requête d'effet suspensif (602 2024 171) devient sans objet et doit être rayée du rôle.

E. 9.1

Les frais de la procédure doivent être mis à la charge du recourant qui succombe (art. 131 CPJA). Ils sont fixés à CHF 2'500.- conformément aux art. 1 et 2 du tarif fribourgeois du ggg décembre 1991 sur les frais de procédure et les indemnités en matière de juridiction Tribunal cantonal TC Page 11 de 12 administrative (Tarif JA; RSF 150.12). Ils sont compensés par l'avance de frais de même montant versée par le recourant le 22 octobre 2024.

E. 9.2

La constructrice intimée, qui a fait appel aux services d'un avocat, a droit à une indemnité de partie (art. 137 CPJA). 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). La liste des frais présentée par l'intimée est conforme au Tarif JA. Celle-ci fait état de 19h35 de travail, ce qui ne paraît pas excessif. Sur la base d'un tarif horaire de CHF 250.-, le montant des honoraires s'élève à CHF 4'895.95. S'y ajoutent des débours pour un montant de CHF 112.80, correspondant aux frais de copies et d'envois, soit un total de CHF 5'008.75 hors TVA. Le supplément pour la TVA de 8.1% se monte à CHF 405.70. En conséquence, le montant de l'indemnité de partie à laquelle l'intimée peut prétendre s'élève à CHF 5'414.45. Conformément à l'art. 141 al. 1 CPJA, elle est mise à la charge du recourant et doit être versée directement au mandataire de l'intimée. (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 12 de 12 la Cour arrête : I. Le recours (602 2024 170) est rejeté. II. La requête d'octroi de l'effet suspensif (602 2024 171), devenue sans objet, est rayée du rôle. III. Des frais de procédure, d'un montant de CHF 2'500.-, sont mis à la charge du recourant. Ils sont compensés par l'avance de frais de même montant déjà versée. IV. Un montant de CHF 5'414.45 (dont CHF 405.70 de TVA au taux de 8.1%) est alloué à l'intimée, à verser à Me David Ecoffey. Il est mis à la charge du recourant. V. 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 12 février 2025/jud Le Président Le Greffier-rapporteur

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