

NE_GERICHTE CDP.2020.79 vom 12. Februar 2021

NE Tribunal cantonal, 2021-02-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CDP.2020.79

FR: NE_GERICHTE CDP.2020.79 du 12 février 2021

IT: NE_GERICHTE CDP.2020.79 del 12 febbraio 2021

Erwägungen

E. 1

Interjeté dans les formes et délai légaux, le recours est recevable.

E. 2

a) La Cour de droit public examine d'office les conditions formelles de validité et la régularité de la procédure administrative suivie devant les autorités précédentes (arrêts de la Cour de droit public des 13.07.2016 [CDP.2016.31] cons. 1b et 20.02.2015 [CDP.2013.361] cons. 1b et les références citées, non publié in : RJN 2015, p. 510). Cet examen porte en particulier sur le point de savoir si c'est à juste titre que l'autorité inférieure est entrée en matière sur le litige dont elle était saisie. La qualité pour recourir de Y. _____ devant le Conseil d'Etat doit donc être examinée. b) Aux termes de l'article 32 LPJA , a qualité pour recourir toute personne, corporation et établissement de droit public ou commune touchés par la décision et ayant un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (let. a); toute autre personne, groupement ou autorité qu'une disposition légale autorise à recourir (let. b). Cette disposition s'identifie, malgré quelques divergences de texte, avec l'article 48 PA, dont les principes sont également ceux de l'article 103 aOJ et de l'actuel article 89 al. 1 LTF, de sorte que la jurisprudence cantonale interprète les règles sur la qualité pour recourir en s'en tenant à la jurisprudence fédérale (arrêt de la Cour de droit public du 20.02.2015 [CDP.2013.361] cons. 2a; RJN 2009, p. 398 -399 et la référence citée). Selon celle-ci, constitue un intérêt digne de protection tout intérêt pratique ou juridique à demander la modification ou l'annulation de la décision attaquée. Il consiste donc dans l'utilité pratique que l'admission du recours apporterait au recourant, en lui évitant de subir un préjudice de nature économique, idéale, matérielle ou autre que la décision attaquée lui occasionnerait (ATF 138 V 292 cons. 4, 138 II 162 cons. 2.1.2; arrêt du TF du 15.12.2017 [2C_1054/2016] cons. 2.2). Un intérêt purement théorique à la solution d'un problème est en revanche insuffisant. En d'autres termes, le particulier qui ne peut faire valoir un intérêt digne de protection ne saurait être admis comme partie recourante, même s'il était partie à la procédure de première instance. C'est au recourant lui-même qu'il appartient de démontrer les liens particuliers qui le rattachent à l'objet du litige, dès lors que l'obligation d'exposer les motifs de son recours s'étend aussi à la qualité pour recourir (ATF 120 Ib 433). La seule affirmation selon laquelle le recourant serait touché par la mesure ne suffit pas. La gêne, et par conséquent l'intérêt digne de protection, doit apparaître vraisemblable sur la base des circonstances concrètes du cas d'espèce (JAAC 61.22, cons. 1c; cf. aussi arrêt du TF du 29.02.2008 [1C_463/2007] cons. 1.3 et les références citées; arrêt de la Cour de droit public du 20.02.2015 [CDP.2013.361] cons. 2b). L'intérêt digne de protection doit de plus être direct et concret. Dans le but d'exclure l'action populaire (arrêt du TF du 02.08.2016 [2C_90/2016] cons. 3.3 et les références citées), un intérêt seulement indirect à l'annulation ou à la modification de l'acte entrepris

n'est ainsi pas suffisant (ATF 138 V 292 cons. 4; arrêt du TF du 15.12.2017 [2C_1054/2016] cons. 2.2). Le recourant doit se trouver, avec la décision entreprise, dans un rapport suffisamment étroit, spécial et digne d'être pris en considération et doit être touché dans une mesure et avec une intensité plus grande que l'ensemble des administrés (ATF 138 II 162 cons. 2.1.2; arrêt du TF du 02.08.2016 [2C_90/2016] cons. 3.2). Le recours d'un particulier formé dans l'intérêt général ou dans l'intérêt d'un tiers est exclu (ATF 135 II 145 cons. 6.1 et les références citées; arrêt de la Cour de droit public du 20.02.2015 [CDP.2013.361] cons. 2a). Un intérêt digne de protection suppose encore un intérêt actuel à obtenir l'annulation de la décision attaquée (ATF 138 II 42 cons. 1, 137 I 23 cons. 1.3; arrêts du TF des 27.03.2018 [2C_36/2018] cons. 2.2, du 26.05.2016 [2C_406/2016] cons. 3.2 et 03.09.2015 [2C_1157/2014] cons. 5.2; Tanquerel , Manuel de droit administratif, 2018, n° 1367; Dubey/Zufferey , Droit administratif général, 2014, n° 2084; Moor/Poltier , Droit administratif, vol. II, 2011, p. 748 n° 5.7.2.3). L'existence d'un intérêt actuel s'apprécie non seulement au moment du dépôt du recours, mais aussi lors du prononcé de la décision sur recours (ATF 137 I 296 cons. 4.2, 136 II 101 cons. 1.1); si l'intérêt s'éteint pendant la procédure, le recours, devenu sans objet, doit être simplement radié du rôle (ATF 125 V 373 cons. 1) ou déclaré irrecevable si l'intérêt actuel faisait déjà défaut au moment du dépôt du recours (ATF 139 I 206 cons. 1.1 et la jurisprudence citée; cf. aussi ATF 123 II 285 cons. 4). La condition de l'intérêt actuel fait défaut lorsque, par exemple, la décision ou la loi est révoquée ou annulée en cours d'instance (ATF 111 Ib 182 cons. 2) ou que la décision attaquée a été exécutée et a sorti tous ses effets (ATF 125 I 394 cons. 4). II en va également de même en cas de recours contre la décision de remise en état lorsque l'objet de la contestation porte sur un bâtiment dont le recourant n'est plus propriétaire et que le nouveau propriétaire, qui n'a pas recouru contre l'arrêt attaqué, a indiqué s'y soumettre (arrêt du TF du 23.02.2015 [1C_495/2014] cons. 1.3) ou encore en cas d'opposition à un plan d'aménagement local, lorsque l'opposant ayant aliéné son terrain, il n'était plus propriétaire d'une des parcelles comprises dans ce plan au moment où l'autorité compétente a statué sur son opposition. Dans ce dernier cas de figure, le Tribunal fédéral a relevé que l'intéressé n'avait pas démontré en quoi il serait aujourd'hui encore plus touché que quiconque par la mesure d'aménagement. En effet, s'il avait fait état de prétendues carences des autorités communales en matière de distances de construction par rapport à la route de desserte du quartier, il était impossible de distinguer en quoi cette problématique l'affecterait actuellement directement. L'intéressé n'avait en particulier pas fait valoir que l'acquéreur de sa parcelle aurait payé un montant inférieur au prix du marché en raison de l'éventuel non-respect de prescriptions de construction de son ancien voisin. Dans ces conditions, le Tribunal fédéral a jugé que la démarche procédurale de l'intéressé s'apparentait à une action populaire proscrite par le droit suisse (arrêt du TF du 06.12.2012 [1C_443/2012] cons. 3). Cette exigence du caractère actuel de l'intérêt digne de protection s'explique d'ailleurs par la fonction dévolue à la justice : celle-ci se prononce sur des recours dont l'admission élimine véritablement un préjudice concret, mais elle n'a pas pour but de faire œuvre de doctrine (Moor/Poltier , op. cit., p. 748 ; cf. aussi arrêt du TF du 06.12.2012 [1C_443/2012] cons. 3.3). De cette manière, les tribunaux sont assurés de trancher uniquement des questions concrètes et non de prendre des décisions à caractère théorique, ce qui répond à un souci d'économie de procédure (ATF 136 I 274 cons. 1.3; arrêt du Tribunal fédéral du 23.02.2015 [1C_495/2014] cons. 1.2). Il est toutefois exceptionnellement renoncé à l'exigence d'un intérêt actuel lorsque cette condition de recours fait obstacle au contrôle de légalité d'un acte qui pourrait se reproduire en tout

temps, dans des circonstances semblables, et qui, en raison de sa brève durée ou de ses effets limités dans le temps, échapperait ainsi toujours à la censure de l'autorité de recours (ATF 140 IV 74 cons. 1.3, 139 I 206 cons. 1.1; arrêts du TF des 27.03.2018 [2C_36/2018] cons. 5.2 et 03.09.2015 [2C_1157/2014] cons. 5.2; Bellanger , in : Bellanger/Tanquerel, La qualité pour recourir, Le contentieux administratif, 2013, p. 121).

E. 3

a) En l'espèce, Y. _____, qui a vendu le bien-fonds n° 4700 à A. _____ SA, n'en est plus propriétaire. Ce transfert de propriété est intervenu le 3 décembre 2019, c'est-à-dire postérieurement à la décision du Conseil communal du 19 décembre 2018, ainsi qu'au recours du prénommé contre celle-ci du 1^{er} février 2019, mais avant le prononcé ici querellé du 20 janvier 2020 du Conseil d'Etat. Cette transaction a fait l'objet d'une publication dans la feuille officielle du 20 décembre 2019, soit antérieurement à ladite décision du Conseil d'Etat. Hormis le fait qu'en application de son obligation de collaborer, Y. _____ se devait d'informer l'autorité qu'il avait saisi d'un recours de la vente de son terrain, force est de constater que les actes insérés dans la feuille officielle sont réputés avoir été portés à la connaissance de leur destinataire ou du public le jour de leur publication, soit ici le 20 décembre 2019 (cf. art. 6 al. 1 LPAO). On précisera à cet égard que, conformément à l'article 1 de l'arrêté concernant la publication des acquisitions immobilières , la publication dans la feuille officielle, telle que prévue aux articles 970a CC et 104a LI-CC, de l'acquisition de propriété immobilière, comme celle ici en cause, a lieu, consécutivement au dépôt de la réquisition au registre foncier, le 3^e vendredi du mois concerné. Il s'ensuit que – quand bien même, en vertu de son obligation de collaborer, notamment, à la constatation des faits déterminants, le prénommé aurait dû, suite à la vente de l'article 4700, informer immédiatement le Conseil d'Etat qu'il n'en était plus propriétaire – cette autorité ne pouvait valablement l'ignorer au moment de rendre sa décision le 20 janvier 2020, à mesure que la transaction immobilière entre Y. _____ et A. _____ SA portant sur cette parcelle avait été publiée dans la feuille officielle du 20 décembre 2019, en application de la disposition susdite. A noter à ce propos que, selon l'article 14 LPJA , l'autorité constate d'office les faits et elle procède, s'il y a lieu, à l'administration des preuves. Cette disposition consacre le principe inquisitoire, lequel régit plus particulièrement l'activité de la juridiction administrative primaire. Il signifie que l'autorité administrative, tenue de veiller à la correcte application de la loi, doit fonder sa décision sur des faits suffisamment établis et dont la réalité repose sur des preuves suffisantes (Moor/Flückiger/Martenet , Droit administratif, vol. I, 3^e éd., 2012, ch. 6.3.2.4 let. c; Schaer , Juridiction administrative neuchâteloise, 1995, ad art. 14 LPJA, p. 82). L'administration des preuves à laquelle procède l'autorité va ainsi de pair avec l'obligation de constater les faits, car l'application correcte du droit implique la connaissance des faits déterminants, dont la réalité doit être établie. L'autorité doit établir spontanément les faits pertinents de la manière la plus objective possible en procédant aux investigations nécessaires (Moor/Poltier , op. cit., n° 2.2.6.3). b) Ceci étant, n'étant plus propriétaire du bien-fonds n° 4700 au moment où la décision entreprise a été rendue, le 20 janvier 2020, Y. _____ ne pouvait plus se prévaloir d'un intérêt à contester la décision communale du 19 décembre 2019 relative à la validité, au-delà du 12 février 2019, du permis lui ayant été accordé le 17 juin 2013 pour la construction d'une villa individuelle avec piscine et garage souterrain sur ladite parcelle. Le prénommé ne démontre en effet pas en quoi il aurait été touché, au moment du prononcé de la décision attaquée, plus que quiconque par le refus de suspendre la prolongation dudit permis de construire et, partant, par l'échéance de celui-ci au 12

février 2019 . Certes, Y. _____ prétend que le propriétaire actuel du bien-fonds n° 4700, un futur acquéreur de celui-ci ou un tiers qui obtiendrait le consentement du propriétaire du terrain peut avoir un intérêt à se faire céder le permis de construire délivré le 17 juin 2013. Cela serait d'autant plus vrai, selon lui, que les oppositions à ce genre de projet peuvent être déposées avec une facilité déconcertante et que le temps nécessaire à les écarter définitivement est conséquent. A cet égard, il allègue que la possibilité, consistant à tenter de céder au propriétaire actuel ou à un tiers (qui deviendrait propriétaire ou qui construirait avec l'assentiment du propriétaire actuel), était le seul moyen dont il disposait pour valoriser son permis de construire. Sa situation serait ainsi comparable à celle d'un « promettant-acquéreur » . Force est de constater qu'aucun préjudice direct, concret et actuel à l'annulation ou à la modification de la décision communale du 19 décembre 2018, préjudice dont il serait la victime, n'est décelable dans cette argumentation. Y. _____ ne fait en particulier pas valoir et, a fortiori, ne démontre pas que l'acquéreur de sa parcelle aurait payé un montant inférieur au prix du marché en raison de l'éventuelle échéance au 12 février 2019 de la validité du permis de construire accordé le 17 juin 2013 pour l'édification d'une habitation individuelle sur parcelle n° 4700. Quoi qu'il en soit, même si tel avait été le cas, ce qui n'est pas établi, cela ne suffirait pas encore à fonder la qualité pour recourir devant le Conseil d'Etat du prénommé, dans la mesure où il s'agirait tout au plus d'un effet indirect de la décision du 19 décembre 2018 du Conseil communal (cf. arrêt du TF du 23.02.2015 [1C_495/2014] cons. 1.3 et les références citées). A cet égard, il faut encore relever que, conformément à l'article 37 al. 6 LConstr. , le permis de construire et la sanction préalable sont personnels, le Conseil communal pouvant autoriser un changement de titulaire. Or, rien au dossier ne permet d'admettre qu'en particulier au moment du prononcé querellé, le propriétaire actuel, voire un tiers, avait l'intention effective de reprendre le permis de construire délivré à Y. _____, ni, partant, que le Conseil communal pouvait envisager d'autoriser un tel changement de titulaire. Le prénommé ne le prétend d'ailleurs pas. Il se limite à faire état d'une hypothétique cession de son permis de construire, sans même expliciter les avantages qu'il pourrait en tirer. A ce propos, on signalera que, dans le cadre de la procédure devant la Cour d'appel civile (CACIV.2019.10+14), A. _____ SA a indiqué n'avoir aucune volonté à reprendre les procédures ouvertes en particulier par Y. _____. S'il est vrai que ladite entreprise n'était pas appelée expressément à préciser si elle souhaitait reprendre la procédure administrative relative à la validité du permis de construire accordé le 17 juin 2013, force est de convenir que la possibilité de réaliser le projet de villa individuelle, objet de cette autorisation, était directement liée au sort de la procédure civile, soit à l'interprétation qui pouvait être faite de la servitude de droit privé grevant l'article 4700. En d'autres termes, si le nouvel acquéreur de cette parcelle avait effectivement entendu se voir céder le permis de construire octroyé en son temps à Y. _____, il ne se serait pas désintéressé de la procédure devant la Cour d'appel civile, qui portait tout particulièrement sur la question de cette interprétation. Ceci vaut d'autant plus qu'à dire du prénommé, le jugement de cette autorité civile aurait pu interdire définitivement, compte tenu de l'interprétation de la servitude de droit privé en cause, la construction du projet de villa individuelle avec piscine et garage souterrain sur le bien-fonds n° 4700. Quoi qu'il en soit, rien au dossier ne permet de retenir que le propriétaire actuel ait eu, à un quelconque moment, l'intention effective de reprendre la procédure administrative en lien avec le refus de suspendre la prolongation du permis de construire délivré le 17 juin 2013 et, partant, en lien avec le maintien de l'échéance de celui-ci au 12 février 2019. Y. _____ ne le soutient d'ailleurs pas. A ce propos, il faut

encore relever que, comme il l'admet lui-même, l'assentiment de A. _____ SA est nécessaire pour toute construction sur le terrain n° 4700. Aussi, la valorisation dudit permis de construire, que tente en vain d'arguer le prénommé, ne serait, en tout état de cause, possible que pour autant que ladite entreprise consente à la construction du projet objet de cette autorisation, ce qui n'est nullement établi sur le vu du dossier, ni d'ailleurs prétendu par Y. _____. A noter que ce dernier n'invoque d'ailleurs pas que la cession du permis de construire en cause pourrait lui procurer un quelconque avantage, ne prétendant notamment pas que cette cession aurait une valeur financière. Dans ces conditions, le prénommé n'avait plus d'intérêt au recours contre la décision communale du 19 décembre 2018, puisque l'objet de la contestation portait sur un bien-fonds dont il n'était plus propriétaire au moment où le Conseil d'Etat a statué. Comme déjà dit, on ne voit pas quelle utilité pratique l'annulation ou la modification de la décision communale lui procurerait, étant précisé que l'intérêt à une application correcte du droit est insuffisant en soi à reconnaître la qualité pour agir (ATF 135 II 12 cons. 1.2.1). De plus, le nouveau propriétaire, qui n'a pas exprimé le souhait de reprendre les procédures en lien avec le projet de construction sanctionné le 17 juin 2013, n'a nullement fait état d'une quelconque intention de réaliser ce projet, respectivement, de laisser un tiers le concrétiser. Le maintien du recours auprès du Conseil d'Etat par Y. _____, nonobstant la vente de la parcelle n° 4700, soit alors qu'il avait perdu tout intérêt digne de protection direct, concret et actuel, s'apparente au prétexte et à la chicanerie. Par ailleurs, rien n'indique qu'un litige de ce genre pourrait se reproduire en tout temps dans des circonstances analogues et que la question matérielle posée par le recours est une question de principe susceptible de se poser à nouveau sans que la Cour de céans, respectivement, le Tribunal fédéral, saisis d'un recours, puisse statuer en temps utile. Y. _____ ne soutient pas le contraire. Il n'y a donc pas lieu de déroger à l'exigence d'un intérêt actuel et pratique au recours. A noter, à toute fin utile, que la Cour d'appel civile, examinant l'intérêt à agir devant elle de Y. _____, consécutivement à la vente de sa parcelle n° 4700, est arrivée aux mêmes conclusions que la Cour de céans, dans son arrêt du 30 juillet 2020. Elle a exposé ce qui suit (CACIV.2019.10+14 cons. 3.3.3.2) : ■ Enfin, les arguments avancés par l'intimé [Y. _____] pour défendre l'existence d'un intérêt à ce que la Cour d'appel rende un jugement, liés d'une part à une prétendue obligation de garantir à l'acquéreur de sa parcelle la faisabilité, au regard de la servitude en cause, du projet ayant été sanctionné par les autorités administratives, et, d'autre part, à la cessibilité de son permis de construire, dont la validité a été prolongée, ne peuvent davantage être retenus. Il faut à cet égard rappeler qu'il appartenait à l'intimé, à mesure que ses adverses parties le contestaient, d'alléguer et de prouver l'existence de son intérêt, exigence qu'il n'est pas parvenu à satisfaire. Sur le premier point, il apparaît difficile de concevoir que l'intimé ait pu donner à l'acquéreur des garanties quant à l'interprétation de la servitude en cause au vu de l'incertitude majeure régnant à ce sujet, reflétée par le présent procès. En tous les cas, ses allégués sur ce point restent de nature hypothétique. Sur le second point, outre que la question de la prolongation de la validité du permis de construire fait actuellement l'objet d'une procédure de recours devant la Cour de droit public, l'existence d'un intérêt, de nature purement financière, à pouvoir le céder, n'est pas établie. A cet égard, on relèvera que même si rien ne permet, d'emblée, d'affirmer que A. _____ SA ait l'intention de laisser la parcelle no 4700 libre de toute construction, il paraît difficile de retenir qu'elle aurait l'intention d'acquérir le permis de construire de Y. _____ et de réaliser précisément la construction projetée par ce dernier. L'intimé ne le soutient pas sérieusement. Il faut également relever que la

cessibilité d'un permis de construire n'est pas absolue et qu'un changement de titularité présuppose une autorisation de l'autorité communale, ainsi que cela ressort de l'article 37 al. 6 LConstr. (Loi sur les constructions du 25 mars 1996, RSN 720.0) qui dispose que le permis de construire et la sanction préalable sont personnels, le Conseil communal pouvant cependant autoriser un changement de titulaire.■ Or, force est de constater que loin de remettre en cause cette appréciation, Y._____ signale à la Cour de céans avoir « gagné » devant la Cour d'appel civile. Il ne soutient d'ailleurs nullement avoir contesté l'arrêt de cette autorité devant le Tribunal fédéral, bien au contraire. c) En définitive, le prénommé ne disposant, à l'évidence, plus d'un intérêt propre digne de protection lui conférant la qualité pour recourir au moment où le Conseil d'Etat a rendu sa décision le 20 janvier 2020, c'est à tort que ladite autorité est entrée en matière sur le recours déposé le 1^{er} février 2019. Dans la mesure où l'intérêt s'est éteint pendant la procédure, le recours de Y._____ était devenu sans objet, et aurait dû être radié du rôle par le Conseil d'Etat. Il convient ainsi de réformer en ce sens la décision attaquée.

E. 4

a) Si la procédure de recours se termine, respectivement, aurait dû se terminer sans prononcé au fond parce que le litige est devenu sans objet, au sens propre du terme ou – comme ici – en raison de la disparition de l'intérêt digne de protection à ce que l'acte attaqué soit annulé ou modifié, les frais de la procédure sont à fixer en fonction de l'issue probable du litige telle qu'elle se présentait à ce stade de l'instruction (ATF 125 V 373 con s. 2a; arrêt du TF du 26.01.2011 [8C_632/2010] ; Schaer , op. cit., ad art. 47 LPJA, p. 186 s.) . L'examen de la question des frais et dépens peut s'effectuer en déterminant le sort qui aurait vraisemblablement été réservé au recours, respectivement, qui aurait dû être réservé à ce dernier, après un examen *prima facie*. b) En l'espèce, Y._____ a sollicité, en date du 27 janvier 2017, la prolongation pour justes motifs du permis de construire délivré le 17 juin 2013. Le 1^{er} février 2017, le Conseil communal a donné suite à cette demande et a accordé au prénommé une prolongation de deux ans dudit permis de construire, soit jusqu'au 12 février 2019. Il a en cela fait application de l'article 37 al. 5 LConstr. , dans sa teneur à l'époque, qui stipulait que la validité du permis de construire et de la sanction préalable peut être prolongée de deux ans au plus pour de justes motifs. Par courrier du 16 novembre 2018, le prénommé a requis du Conseil communal qu'il constate, d'une part, que la durée de validité du permis de construire qu'il lui avait accordé le 17 juin 2013 avait cessé de courir le 12 février 2016, compte tenu de l'empêchement légal et civil de poursuivre l'exécution du projet d'édification d'une villa individuelle sur la parcelle n° 4700, et, d'autre part, que ladite durée de validité ne recommencerait à courir que lorsque l'interdiction de construire ce projet serait levée. Force est de constater que cette correspondance était à considérer comme une pure requête de reconsidération de la décision du 1^{er} février 2017 , par laquelle le permis de construire précité a été prolongé jusqu'au 12 février 2019. En effet, la demande du 16 novembre 2018 de Y._____, tendant à obtenir la suspension de cette prolongation , visait à obtenir la modification de ce qui lui avait été accordé le 1^{er} février 2017, soit à obtenir la modification de ladite prolongation, alors même que la durée de validité du permis de construire courrait encore et que les motifs à l'origine de la nouvelle requête étaient les mêmes que ceux invoqués à l'appui de la première demande du 27 janvier 2017, à savoir une procédure civile pendante et des mesures provisionnelles déployant leurs effets. A ce propos, on signalera, à titre exemplatif, que la Cour de droit public a estimé que la requête d'un restaurateur, respectivement, d'un tenancier visant à augmenter la surface de leur terrasse, soit à obtenir la modification de

l'autorisation en cours, devait être considérée comme une demande de réexamen au sens de l'article 6 LPJA si les autorisations précédentes n'avaient pas suscité d'objection (arrêt du 20.11.2018 [CDP.2018.266], publié in : RJN 2019, p. 807, et la référence citée). Or, force de constater que Y. _____ n'a nullement contesté la prolongation du permis de construire accordée le 1^{er} février 2017 par le Conseil communal et pour cause, puisqu'il avait à l'époque précisément obtenu ce qu'il requérait. Ceci étant précisé, il n'est pas déterminant que la décision communale susdite du 1^{er} février 2017 ne contenait ni le terme décision (art. 4 al. 1 let. a LPJA) ni les voies de recours (art. 4 al. 1 let. c LPJA). En effet, une décision qui ne comprend pas ces mentions n'est pas nécessairement nulle s'il y a lieu d'admettre, en vertu du principe de la bonne foi, que l'administré pouvait en comprendre le sens et la portée et par conséquent manifester son désaccord éventuel dans un délai raisonnable. Ainsi, un destinataire de décision doit s'informer des moyens de l'attaquer et, après avoir obtenu les renseignements nécessaires, agir en temps utile. Il a été jugé abusif de contester près d'une année après l'avoir reçue une décision qui n'indique pas les voies de recours, alors que le contenu et la portée de l'acte ne pouvaient pas échapper à l'intéressé (RJN 2019, p. 807 cons. 2b, 1986, p. 116, 1992, p. 224). Or, en l'espèce, Y. _____, qui était déjà à l'époque représenté par Me B. _____, n'a jamais manifesté aucun désaccord suite à la prolongation du permis de construire du 1^{er} février 2017, si bien qu'il serait, dans tous les cas, contraire au principe de la bonne foi de soutenir aujourd'hui que cette prolongation ne pouvait être attaquée faute d'avoir comporté les mentions précitées. c) Selon l'article 6 al. 1 LPJA , l'autorité qui a pris la décision peut la reconsidérer ou la réviser, d'office ou sur requête, lorsque des faits nouveaux se sont produits ou ont été découverts (let. a), des circonstances scientifiques ont été modifiées (let. b), la loi a été changée (let. c), ou une erreur dont la correction revêt une importance appréciable a été commise par l'administration (let. d). Indépendamment de la formulation de cette disposition, les principes déduits naguère de l'article 4 aCst. féd., actuellement de l'article 29 al. 1 Cst. féd., exigent, selon la jurisprudence, qu'une autorité se saisisse d'une demande de réexamen si les circonstances se sont modifiées dans une mesure notable depuis la première décision, ou si le recourant invoque des faits ou des moyens de preuve importants qu'il ne connaissait pas lors de la première décision et dont il ne pouvait pas se prévaloir ou n'avait pas de raison de se prévaloir à cette époque. En principe, l'autorité est tenue d'entrer en matière sur la demande de reconsidération ou de révision lorsque l'une des conditions prévues par l'article 6 al. 1 LPJA est remplie. Si l'autorité arrive à la conclusion que tel n'est pas le cas, elle doit rendre une décision d'irrecevabilité, contre laquelle l'administré peut recourir en alléguant que l'autorité a nié à tort que les conditions requises pour statuer n'étaient pas remplies. Si l'autorité entre en matière, instruit la demande et rend une nouvelle décision au fond, celle-ci peut faire l'objet d'un recours pour des motifs de fond. Enfin, si l'autorité se borne à confirmer sa première décision, sans complément d'instruction ni adjonction de motifs, sa prise de position doit être assimilée à une décision de refus d'entrer en matière (RJN 2019, p. 807 cons. 2c, 2007, p. 229 cons. 3, p. 231 et les références citées). Les demandes de réexamen ne sauraient, toutefois, servir à remettre continuellement en cause des décisions administratives entrées en force de chose jugée (ATF 137 II 177 cons. 2.1). Force est de constater que Y. _____, agissant par son avocat, n'allègue, dans sa demande du 16 novembre 2018, aucun motif à même de conduire à une reconsidération ou à une révision au sens de l'article 6 al. 1 LPJA . Il ne fait en particulier valoir aucun fait nouveau, se contentant de mentionner ce qui suit : ■ Par lettre du 1^{er} février 2017, le Conseil communal de Gorgier a accordé une prolongation de deux ans du permis de

construire mentionné sous rubrique, soit jusqu'au 12 février 2019. A ce jour, la procédure civile n'est pas encore terminée et l'interdiction provisoire d'engager ou de poursuivre des travaux sur la parcelle de mon client demeure en force. La cause sera en principe en état d'être jugée sur le fond dès le 19 décembre 2018. Il n'est en revanche pas possible de savoir quand le tribunal rendra sa décision finale. Quoiqu'il en soit, celle-ci sera susceptible d'appel, lequel a un effet suspensif automatique... Il est donc hautement probable que l'interdiction civile de construire perdure jusqu'à fin de l'année 2019 au moins. Ainsi, mon client est légalement et civilement empêché de poursuivre l'exécution de son projet depuis le 12 février 2016. Il m'apparaît donc que le permis de construire qui lui a été octroyé n'est – depuis lors – plus en force au sens de l'article 37 al. 1 LConstr. Au vu de ce qui précède, je vous prie de bien vouloir : 1. Constaté que le délai de validité du permis de construire n°12/2010 SATAC 12129 octroyé à M. Y._____ a cessé de courir le 12 février 2016; constater que ledit délai recommencera à courir lorsque l'interdiction de construire le projet sanctionné sera levée.■ On ne saurait considérer qu'il s'agit là de fait nouveau à prendre en considération, pas plus d'ailleurs que d'une erreur qui aurait été commise par l'administration et dont la correction revêtirait une importance appréciable. Y._____ n'a d'ailleurs soutenu ni à l'époque ni aujourd'hui que sa demande du 16 novembre 2018 serait justifiée par l'un des motifs énoncés à l'article 6 al. 1 LPJA . Il n'a en particulier pas prétendu qu'en rendant sa décision du 1^{er} février 2017, le Conseil communal aurait fait une fausse application de l'article 37 al. 5 LConstr. , et pour cause cette autorité lui a accordé, par ce prononcé, exactement ce qu'il avait demandé en date du 27 janvier 2017. A noter à ce propos, qu'au vu du texte clair de l'article 37 LConstr. , qui ne prescrit nullement une suspension de la durée de validité d'un permis de construire, mais prévoit uniquement la possibilité de prolonger cette durée de deux ans au plus pour de justes motifs, on ne saurait – dans le cadre d'un examen *prima facie* – admettre que le Conseil communal aurait commis une erreur dans l'application de cette disposition. Au contraire, l'application qu'il en a faite paraît conforme au droit. Dès lors, à défaut d'éléments propres à contraindre l'autorité communale à réexaminer le cas, celle-ci aurait dû déclarer irrecevable la requête susdite, au motif qu'elle devait être considérée comme une demande de reconsidération sur laquelle il n'y avait pas lieu d'entrer en matière étant donné notamment que la loi et les faits n'avaient pas subi de modification depuis février 2017. En l'occurrence, le Conseil communal a, le 19 décembre 2018, rendu une décision, par laquelle il s'est borné à confirmer sa première décision du 1^{er} février 2017, sans complément d'instruction ni réelle adjonction de motifs. Sa prise de position doit donc être assimilée à une décision de refus d'entrer en matière (cf. aussi à ce sujet, courriers du Conseil communal du 28.11.2018 et de Me B._____ du 12.12.2018). Il s'ensuit que, pour ce motif, le prononcé communal du 19 décembre 2018 ne pouvait qu'être confirmée et le rejet du recours du 1^{er} février 2019 de Y._____ par le Conseil d'Etat s'imposait. Dans le cadre de l'examen de l'issue prévisible du litige , il n'y a pas lieu d'examiner plus avant les considérations développées par ladite autorité dans sa décision du 20 janvier 2020, pas davantage que l'argumentation portant sur d'autres points que ceux traités ci-avant et avancée devant la Cour de céans par la recourante, respectivement, par le prénommé. d) Ce qui précède conduit à admettre que la décision querellée doit également être réformée en ce qui concerne les frais et dépens. Plus spécifiquement, dans la mesure où Y._____ aurait dû succomber devant le Conseil d'Etat, les frais de cette instance, réduits à 880 francs, auraient dû être mis à sa charge (art. 47 al. 1 LPJA en lien avec l'art. 8 al. 1 LTFrais). Il n'aurait de plus pas dû avoir droit à l'allocation de dépens (art. 48 al. 1 LPJA), mais aurait dû se voir condamner à en verser

une à X. _____, qui concluait, par mémoire du 24 mai 2019, au rejet du recours, dans la mesure de sa recevabilité, avec suite de frais et dépens. En effet, la prénommée aurait dû obtenir gain de cause, au vu de ce qui précède. Son mandataire, Me C. _____ n'ayant pas déposé devant le Conseil d'Etat un état des honoraires et des frais permettant de se rendre compte de l'activité déployée effectivement (art. 64 al. 1 LTFrais par renvoi de l'art. 67 LTFrais en lien avec l'art. 69 LTFrais), il convenait de statuer sur la base du dossier pour déterminer le montant allouable (art. 64 al. 2 LTFrais par renvoi de l'art. 67 LTFrais en lien avec l'art. 69 LTFrais). Tout bien considéré, et singulièrement le fait que le mandataire ne représentait X. _____ que depuis le 6 mars 2019, que, outre le temps nécessaire à l'entretien avec la prénommée, à l'examen du dossier et aux recherches juridiques, son activité a pour l'essentiel consisté en la rédaction des mémoires, respectivement, des 24 mai et 26 septembre 2019, l'activité qu'il a déployée peut être estimée à quelque 16 heures. Eu égard au tarif usuel de l'ordre de 280 francs de l'heure (CHF 4'480), des débours à raison de 10 % des honoraires (CHF 448; art. 63 LTFrais par renvoi de l'art. 67 LTFrais en lien avec l'art. 69 LTFrais), ainsi que la TVA au taux de 7,7 % (CHF 379.45). C'est ainsi un montant global de 5'307.45 francs qui aurait dû être alloué à X. _____ à titre de dépens pour la procédure devant le Conseil d'Etat, à charge de Y. _____.

E. 5

Il résulte de ce qui précède que, bien fondé, le recours doit être admis, et la décision du Conseil d'Etat du 20 janvier 2020 doit être réformée dans le sens énoncé ci-avant (cf. cons. 3c et 4d). Vu l'issue de la procédure, il y a lieu de mettre les frais de la présente procédure à la charge de Y. _____ (art. 47 al. 1 LPJA). Une indemnité de dépens sera en outre allouée à la recourante qui procède avec l'aide d'un mandataire professionnel (art. 48 al. 1 LPJA). Ce dernier n'ayant pas déposé un état des honoraires et des frais permettant de se rendre compte de l'activité déployée effectivement (art. 64 al. 1 LTFrais par renvoi de l'art. 67 LTFrais), il convient de statuer sur la base du dossier pour déterminer le montant allouable (art. 64 al. 2 LTFrais par renvoi de l'art. 67 LTFrais). Tout bien considéré, et en dépit du fait que le mandataire représentait déjà la recourante devant le Conseil d'Etat, l'activité essentielle déployée peut ici également être évaluée à quelque 16 heures (rédaction du mémoire de recours et des nombreux mémoires ultérieures, recherches juridiques, entretien avec la cliente). Eu égard au tarif appliqué par la Cour de céans de l'ordre de 280 francs de l'heure (CHF 4'480), des débours à raison de 10 % des honoraires (CHF 448; art. 63 LTFrais par renvoi de l'art. 67 LTFrais), ainsi que la TVA au taux de 7,7 % (CHF 379.45). C'est ainsi un montant global de 5'307.45 francs qui sera alloué à la recourante à titre de dépens à charge de Y. _____.