

NE_GERICHTE TA.2005.36 vom 28. März 2005

NE Tribunal cantonal, 2005-03-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_TA.2005.36_d20050328

FR: NE_GERICHTE TA.2005.36 du 28 mars 2005

IT: NE_GERICHTE TA.2005.36 del 28 marzo 2005

Regeste

Nature d'une autorisation de construire. Cas dans lesquels des dispositions de droit civil doivent être prises en considération dans le cadre d'une procédure d'autorisation de construire.

Erwägungen

E. 1

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

E. 2

a) L'autorisation de construire est une autorisation de police. Elle constate que le projet de construction est conforme aux règles de droit public et en particulier aux lois sur l'aménagement du territoire et sur les constructions. Cela signifie, d'une part, qu'il existe un droit à l'octroi d'une autorisation quand toutes les conditions de droit public sont remplies et, d'autre part, que les autorités compétentes en matière de permis de construire n'ont pas à se prononcer sur des questions de droit privé mais uniquement à vérifier que le projet qui leur est soumis respecte le droit des constructions, les dispositions en matière d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement ainsi que d'autres dispositions de droit public. Il s'ensuit que, en principe, les moyens tirés des rapports de droit privé ne sont pas recevables dans une procédure d'autorisation de construire, les parties ayant tout loisir de s'adresser au juge civil pour résoudre leur litige. Selon la pratique et la doctrine dominantes, le principe de la séparation stricte entre droit privé et droit administratif connaît cependant deux exceptions : des dispositions de droit civil doivent être prises en considération dans le cadre d'une procédure d'autorisation de construire si la loi sur les constructions déclare déterminantes, implicitement ou expressément, des circonstances de nature civile (par exemple la garantie d'un accès sur le fonds d'autrui) ou lorsqu'une construction est érigée sur le fonds d'autrui (BVR 2004, p.413 cons.3.2, 2003, p.387 s cons.4a-c; AGVE 2000, p.247 s cons.2b; RJN 1989, p.324 cons.2 et les références citées; ATA non publié dans la cause M. et O. du 28.05.2001 [2000.413]). On précisera encore que la solution apportée, à titre préjudiciel, par la juridiction administrative à une question de nature civile ne préjuge pas une procédure devant l'instance compétente. Car les considérations de nature civile ne représentent qu'un élément du jugement du Tribunal administratif, dont elles n'acquièrent pas la force de chose jugée (BVR 2004, p.413 cons.3.2 et les références citées). b) En l'espèce, demeure seule litigieuse devant le Tribunal de céans la question des limites des fonds contigus 6562 (époux G.) et 6563 (M.). En résumé, les limites de l'article des recourants (6562) qui figuraient dans les plans annexés à l'acte de vente n'étaient pas identiques à celles du plan cadastral. En méconnaissance de cet état de fait, ceux-ci ont aménagé une place de parc et un escalier de pierre qui, au regard des limites cadastrales, empiètent partiellement sur la parcelle de M. (6563). Faisant valoir que la

détermination exacte de ces limites aura des conséquences importantes en matière de droit public, notamment en ce qui concerne les gabarits, les recourants soutiennent que, dans cette perspective, le département aurait dû suspendre la procédure de recours et leur impartir un délai pour ouvrir action sur le plan civil. Ils ne peuvent être suivis. Car on ne se trouve pas dans l'une ou l'autre des deux situations visées par la jurisprudence qui exige de l'autorité compétente en matière d'octroi de permis de construire qu'elle prenne en considération des circonstances de nature civile. D'une part, la construction projetée ne sera pas bâtie sur le fonds d'autrui. D'autre part, les dispositions en matière d'aménagement du territoire prescrivent que si un terrain est bordé par un fonds privé, les gabarits – qui servent à fixer la distance entre les bâtiments (art.18 RELCAT) – doivent être déterminés à partir de la limite de propriété (art.28 al.1 RELCAT). Dans le cas particulier, le projet de maison familiale que M. entend construire sur son terrain a été conçu en fonction des limites de propriété telles qu'elles ressortent des plans du registre foncier. Or, non seulement ce dernier fait foi des faits qu'il constate et dont l'inexactitude n'est pas prouvée (art.9 al.1 CC), mais surtout la foi publique qui lui est attachée s'étend également aux plans, qui définissent les limites des fonds (ATF 106 II 343 cons.1b et les références citées; RVJ 1976, p.124). Il s'ensuit que la contradiction entre les plans du registre foncier et les plans annexés à l'acte de vente des recourants n'était pas de nature à faire obstacle à la délivrance du permis de construire – le projet litigieux étant par ailleurs conforme aux autres dispositions de droit public déterminantes – et que c'est à juste titre que le conseil communal n'est pas entré en matière sur leurs moyens tirés des rapports de droit privé et que le département a confirmé cette décision. A cet égard, et bien que la situation des recourants ne s'en trouvera pas améliorée, il y a lieu de relever que le recours que ceux-ci ont interjeté contre la décision communale devant le département aurait dû être rejeté sur la question des limites de propriété et non pas déclaré irrecevable par celui-ci. Par définition, les destinataires d'une décision possèdent manifestement un intérêt à se plaindre des effets de l'acte à leur égard (Schaer, Juridiction administrative neuchâteloise, p.138).

E. 3

Mal fondé, le recours doit donc être rejeté. Vu le sort de la cause, les époux G. supporteront les frais de la cause (art.47 al.1 LPJA) et ne peuvent prétendre l'octroi d'une indemnité de dépens (art.48 al.1 LPJA a contrario). Des dépens seront en revanche alloués à M., qui procède avec l'aide d'un mandataire professionnel (art.48 LPJA).

E. 4

Le présent arrêt rend sans objet la requête du tiers intéressé tendant au retrait de l'effet suspensif au recours.

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