

NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2010.258 vom 21. Februar 2011

Ne Jurisprudence Adm, 2011-02-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2010.258

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2010.258 du 21 février 2011

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2010.258 del 21 febbraio 2011

Regeste

Suite à une plainte d'un voisin ayant constaté que son vis-à-vis avait fait poser un léger couvert sur son balcon sans avoir demandé une autorisation, le Conseil communal a mis à l'enquête publique cette minime transformation qui a suscité l'opposition dudit voisin. Le Conseil communal en a alors ordonné la démolition "car il enfreint les exigences et les normes de la loi sur les constructions et son règlement d'application". Cette mesure a été ordonnée sans respecter le droit du recourant d'être entendu - qui avait pourtant des éléments à apporter sur les agissements imputables à l'opposant lui-même - sans autre motivation que la phrase figurant entre guillemets, et sans s'être convaincue de la véracité des dires de l'opposant. La commune a admis qu'elle aurait dû examiner le cas en relation avec une procédure précédente datant de 2004, et qu'elle aurait pu examiner une autre solution. Le recours a été admis et la cause renvoyée à la commune pour nouvelle décision au sens des considérants.

Volltext

A.

Le 27 octobre 2009, M. B., domicilié à X., s'adressa au nom de sa mère au Conseil communal de cette localité pour lui signaler qu'une toiture avait été installée sur le balcon du recourant sans que ce dernier n'ait requis de permis de construire. La commune adressa à l'intéressé un formulaire de demande d'autorisation de construire de minime importance, qu'il devait compléter et y joindre des plans. En réponse à ce courrier, l'intéressé expliqua qu'il s'agissait d'une construction légère qui remplacerait avantageusement un parasol, un store ou un pavillon qui obstrueraient davantage, s'agissant de la lumière et de la vue, le couloir entre les deux maisons. Le formulaire a été complété et adressé à la commune avec un jeu de plans sous la forme de croquis ainsi que d'une photographie. La commune a procédé à la mise à l'enquête publique du dossier.

B.

En date du 9 juin 2010, M. B., agissant toujours au nom de sa mère, fit opposition à la construction du toit transparent sur le petit balcon existant. Il estima qu'il fallait le considérer comme un agrandissement de la véranda qui a pour effet de restreindre la visibilité depuis le balcon de la cuisine de sa mère. A l'appui de son opposition, il invoque l'historique d'une demande de modification de la toiture, en 2004, et les diverses propositions qui avaient été faites et qui avaient à l'époque amené le tiers intéressé à ne pas s'opposer à ce projet. Celle qui fut acceptée consistait en une sous-élévation du toit de la véranda ainsi que d'un "décrochement" de cette dernière. Il invoque à nouveau un problème de restriction de la vue à partir de son immeuble, sis sur l'article 1646 du cadastre de X.

dans lequel sa mère habite et il estime, à défaut d'avoir consulté son architecte-conseil, que la commune n'a pas tenu compte du fait que le toit dépasse de 20 centimètres la longueur figurant sur le plan de son dossier. Il demande le démontage du toit en question.

C.

Par décision du 16 août 2010, le Conseil communal de X. a ordonné aux recourants de démolir l'ouvrage incriminé, car il enfreint les exigences et normes de la loi sur les constructions et son règlement d'application.

D.

Les recourants ont répondu le 20 août 2010 à la décision précitée, en résumant eux aussi à l'intention du Conseil communal l'historique des transformations opérées sur leur immeuble. Ils estiment que le petit couvert transparent n'enlève absolument pas de lumière et contestent l'existence d'une restriction de la vue. Pour le reste, ils élèvent un certain nombre de reproches à l'encontre des faits et gestes de leur voisin ou de ses locataires, voire de leurs animaux domestiques ou encore de l'entretien de leur propre propriété. Ils dénoncent un sentiment d'insécurité qu'ils doivent subir du fait de ce voisinage, qui à plus d'une reprise a nécessité une présence policière.

E.

Dans un mémoire du 13 septembre 2010, les recourants déclarent recourir contre la décision communale du 16 août 2010. S'agissant de leur argumentation, ils se réfèrent à la lettre adressée au Conseil communal le 20 août 2010 évoquée ci-dessus qu'ils déposent en copie.

F.

Le Conseil communal a déposé ses observations le 6 décembre 2010. Après avoir à son tour relaté la chronologie des faits du dossier, il estime qu'en les confrontant à ceux qui ont, en 2004, permis l'agrandissement de la toiture, des éléments pouvaient ne pas avoir été pris en compte. Aussi estime-t-il que sa décision pourrait être revue, en particulier par une adaptation de la toiture en lieu et place de sa démolition.

G.

Les recourants ont effectué en temps utile le dépôt de l'avance de frais requise à hauteur de Fr. 880.-.

Considérant en droit:

1.

Atteints par la décision attaquée, les recourants ont un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (art. 32 de la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA) du 27 juin 1979). Déposé dans le délai légal de 30 jours prévu à l'article 34 LPJA, le recours est recevable.

2.

La décision dont est recours ordonne la démolition du toit, car il enfreint les exigences et normes de la loi sur les constructions et son règlement d'application.

Il y a lieu d'examiner de prime abord si une telle motivation est suffisante. On admet que tel est le cas lorsque l'intéressé, à savoir le destinataire de la décision, est en mesure d'en apprécier la portée et la déférer à une instance supérieure en pleine connaissance de cause

(ATF 122 IV 8). Il suffit que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels elle a fondé sa décision, sans qu'elle soit tenue de répondre à tous les arguments avancés. L'étendue de l'obligation de motiver dépend de la complexité de la cause à juger (ATF 2B_136/2004 du 6 septembre 2005).

En l'espèce, les recourants ont pu apprécier la nature de la décision querellée et ils ont pu l'attaquer devant l'autorité de céans, compétente pour se saisir de la cause. Toutefois, si l'on comprend que la commune a estimé illicite la construction érigée, on ne sait pas, parmi toutes les normes régissant l'aménagement du territoire et les constructions, sur quelles dispositions précises elle se fonde pour en ordonner la démolition. En général, seule une décision faisant entièrement droit aux conclusions des parties peut être dépourvue de motivation, ce qui n'est manifestement pas le cas de la présente affaire. Le droit à obtenir une décision motivée résulte du droit d'être entendu, sans que la violation de ce dernier, de nature formelle, entraîne dans ce cas-ci ipso facto l'annulation de la décision attaquée puisque l'autorité intimée peut encore justifier sa décision lors du dépôt de ses observations (Bovet, Procédure administrative, p. 268). Or, dans ses observations, le Conseil communal a certes exposé des éléments qui méritent attention mais qui cependant, n'étaient pas la décision rendue, dès lors qu'ils tendent au contraire davantage à réexaminer cette dernière.

3.

Selon la jurisprudence, l'ordre de démolir une construction édifiée sans droit et pour laquelle une autorisation ne pouvait être accordée n'est en soi pas contraire au principe de la proportionnalité. Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce que celle-ci se préoccupe davantage de rétablir une situation conforme au droit que des inconvénients qui en découlent pour le constructeur. Toutefois, l'autorité renonce à une telle mesure si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage, que la démolition causerait au maître de l'ouvrage, si celui-ci pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire ou encore s'il y a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit qui aurait changé dans l'intervalle (ATF 1C_276/2010 du 21 octobre 2010).

S'agissant des constructions formellement illégales (travaux réalisés sans autorisation de construire) mais matériellement légales, l'autorité doit exiger a posteriori la demande d'autorisation de construire, dont elle ne peut exclure d'emblée l'octroi. Cette formalité a été accomplie dans le cas particulier. Un ordre de démolition sanctionnant la seule violation de l'obligation de demander une autorisation violerait en effet le principe de la proportionnalité, puisque le requérant a le droit d'obtenir une autorisation.

Si la construction est formellement et matériellement illégale, il faut distinguer selon la gravité des violations du droit matériel : si elles sont graves, une autorisation ne peut être obtenue après coup; si elles sont mineures, l'autorité doit exiger des plans pour les travaux réalisés sur la base desquels elle pourra exiger, le cas échéant, la remise en conformité (Zen-Ruffinen ■ Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, constructions, expropriations, p. 425).

4.

Le fait qu'une construction soit illégale - et la décision en cause ne dit pas en quoi - ne signifie pas encore qu'elle doit être démolie. La question doit être examinée en application des principes du droit constitutionnel dont celui de la proportionnalité et celui de la

protection de la bonne foi. Dans le canton de Neuchâtel, la jurisprudence a eu l'occasion de relever que la loi sur les constructions du 12 février 1957, mais également l'actuelle loi du 25 mars 1996 à son article 46, reconnaît aux communes une certaine marge d'appréciation puisqu'elle n'oblige pas celles-ci à ordonner la démolition ou la modification des constructions contraires aux plans et aux dispositions en vigueur, mais leur en donne seulement la faculté, de sorte que dans la mesure où son autonomie est en cause, la commune peut exiger que l'autorité cantonale respecte les limites de sa compétence (ATA du 27 octobre 2000 ■ 2000.121 et RJN 1994 p. 175). L'autorité doit examiner d'office quel est le moyen le plus approprié pour atteindre le but recherché sans porter excessivement atteinte au droit du constructeur. Elle peut offrir à celui-ci la possibilité de faire des propositions sur la manière de remédier aux violations de la réglementation existante. Si ces propositions sont inadéquates, l'autorité n'en reste pas moins tenue de rechercher, parmi les mesures d'exécution envisageables, celles qui paraissent le mieux proportionnées; elle examinera par exemple, au moment d'exécuter sa décision, si le but recherché ne peut être atteint par une solution moins rigoureuse (RJN 1994 cité).

5.

Dans la présente cause, les dispositions légales et la jurisprudence commandent d'annuler la décision entreprise, ce qui correspond aux intentions finalement exprimées par la commune qui, dans son nouvel examen se penchera aussi sur le fait de savoir si les objections du tiers intéressé, auquel une procuration peut être exigée pour agir au nom de sa mère, sont fondées, s'agissant de la vue ou de l'esthétisme. A cet égard, la commune pourra procéder à une visite des lieux et, cas échéant, joindre à son dossier un jeu de photographies.

6.

Aux termes de l'article 47 LPJA, la partie qui succombe est condamnée au paiement des frais de procédure. Toutefois, en vertu de l'alinéa 2 dudit article, les autorités communales ne paient pas les frais. Il y a lieu en outre de restituer aux recourants l'avance de frais effectuée.

Par ces motifs, le Conseil d'Etat ,

décide:

1.Le recours du 13 septembre 2010 est admis et la décision du Conseil communal de X., du 16 août 2010, est annulée;

2.La cause est renvoyée au Conseil communal de X., pour nouvelle décision au sens des considérants;

3.L'avance de frais, par Fr. 880.-, est restituée aux recourants.

Neuchâtel, le 21 février 2011

Au nom du Conseil d'Etat

La vice-présidente, La chancelière,

G. ORY S. Despland

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