

NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2012.168 vom 11. Juli 2014

Ne Jurisprudence Adm, 2014-07-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2012.168

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2012.168 du 11 juillet 2014

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2012.168 del 11 luglio 2014

Regeste

Une demande de sanction préalable pour l'édification d'une habitation collective de 4 appartements a été présentée au Conseil communal de A., par une propriétaire d'un terrain. La parcelle en cause longe un tronçon de route privée appartenant à une société simple. La majorité des membres de cette société simple ont signé un accord pour l'inscription d'une limite fictive de gabarits sur le tronçon de route, de telle sorte que les gabarits du projet d'immeuble pourraient se déterminer à partir de cette limite, et non plus à partir de la limite de propriété. Le dossier fait état d'une procédure entamée il y a plus de dix ans, visant à ce que la commune acquière la route privée pour la faire passer au domaine public communal. Ainsi, celle-ci serait entretenue et déneigée par la commune. C'est sur cette base de même que sur les assurances données, que plusieurs voisins auraient à l'époque acquis leur propriété. Cependant, la procédure n'ayant pas abouti, ils s'opposent maintenant au projet de construction en invoquant la violation du principe de la bonne foi par la commune, la dangerosité du projet eu égard à la sécurité des piétons et de la circulation sur la route d'accès privée et une mauvaise intégration du projet dans le village. Le service cantonal de l'aménagement du territoire a préavisé favorablement le projet, en rappelant l'intention du Conseil communal de négocier le passage de la route d'accès au domaine public, de faire sanctionner un plan d'alignement pour cet accès, puis de traiter les oppositions au projet. De cette façon, la question de la sécurité des usagers serait traitée dans le cadre du plan d'alignement. Le Conseil communal a levé l'opposition, en relevant que le passage de la route d'accès au domaine public ne concernait pas l'objet de la procédure. Il a estimé que le projet s'intégrait dans le quartier et que s'agissant d'une route privée, une limitation de la vitesse à 30 km/h et la pose de miroirs suffisaient à assurer la sécurité des usagers. Le recourant entreprend cette décision en invoquant d'abord une violation par la commune des assurances données quant à la cession de la route au domaine public communal, le défaut de sécurité pour les usagers de la route d'accès dû à une mauvaise visibilité et la mauvaise intégration du projet dans le milieu bâti. Le recourant peut être qualifié de "voisin immédiat" si bien que son recours est recevable. S'agissant de la route d'accès, elle présente des conditions de circulation meilleures que ce qu'exige généralement la jurisprudence, que l'on se réfère à sa largeur, à sa longueur, au nombre d'immeubles qu'elle dessert ou encore à la limitation de vitesse à 30 km/h. La pose de miroirs, en tant que clause accessoire du permis de construire constitue une mesure appropriée. Dans la zone considérée, le règlement d'aménagement impose des gabarits de 60 degrés dans toutes les directions. Dans une telle situation, une servitude de limite fictive de gabarits peut être convenue entre les propriétaires respectifs des parcelles mentionnées au registre foncier, selon l'art. 11a, al. 1 LCAT. Cette limite fictive de gabarits est assimilée à une limite de propriété, qu'elle remplace en quelque sorte. Toutefois, en l'espèce, l'accord en vue de l'inscription de cette limite au registre foncier n'a pas été signé par tous les membres de la société simple. Il s'agit certes de rapports de droit privé qui n'ont pas à être pris en compte dans une procédure

d'autorisation de construire, sauf exceptions. Ces dernières existent lorsque la loi sur les constructions les reconnaît implicitement ou expressément comme déterminantes. La solution apportée, à titre préjudiciel par la juridiction administrative à une question de nature civile ne préjuge toutefois pas une procédure devant l'instance civile compétente.. Les considérations de nature civile ne représentent alors qu'un élément de la décision de l'autorité administrative, dont elle n'acquière pas la force de chose jugée. En l'espèce, le consentement de tous les membres de la société simple était-elle nécessaire pour permettre l'inscription au registre foncier d'une limite fictive de gabarits sur l'article [b] du cadastre de A. ? Il ressort des articles 652 et 653 de Code civil que lorsque plusieurs personnes forment une communauté sont propriétaires d'une chose, le droit de chacune s'étend à la chose entière et qu'à défaut d'autres règles, les droits des propriétaires de disposer de la chose ne peuvent être exercés qu'en vertu d'une décision unanime. L'absence de consentement de certains membres de la société simple, propriétaire du tronçon de route à l'accord envisagé ne permet pas l'inscription de la limite fictive au registre foncier. Pour cette raison, le recours est admis et la question relative à la bonne foi de l'autorité n'a pas à être examinée.

Volltext

Vu les pièces du dossier, d'où ressortent les faits suivants:

A.

Le 30 mai 2011, l'architecte D. déposa auprès du Conseil communal de A. une demande de sanction préalable pour l'édification d'une habitation collective de quatre appartements sur l'article [a] du cadastre de cette localité. La demande a été présentée au nom de la société C. Sàrl présidée par E. qui est propriétaire de l'article précité situé en zone d'habitation de moyenne densité (ZHMD).

L'architecte fit état du fait que le gabarit, situé au nord-ouest, empiète sur la route privée "F.", parcelle n°[b], propriété d'une société simple qui a accepté cette dérogation selon convention établie par acte notorié.

[].

Un deuxième tronçon de cette route privée traverse l'article [c] du cadastre de A. propriété de H., pour rejoindre la rue Q. appartenant au domaine public communal.

B.

Le 5 juillet 2011, l'Etude I. et J. adressa au Conseil communal six accords émanant des membres de la société "F.". Le notaire précisa à cette occasion qu'il manque encore l'accord de K. AG, société radiée suite à sa fusion avec L. AG et que ce dernier consentement serait transmis rapidement.

C.

La mise à l'enquête publique de ce projet a suscité plusieurs oppositions, notamment de la part de X., représenté en cours de procédure par Me M., avocat et notaire à N., propriétaire du bien-fonds voisin n°[d].

Ces opposants se sont référés à une procédure de cession de la route "F." au domaine public communal, entamée mais non aboutie, qui était pour eux une condition décisive lors de l'acquisition de leur villa. Ils estimaient que de cette manière, l'entretien et le déneigement de cet accès aurait été assuré puisqu'il serait effectué par la commune. Se référant à

l'opposition de leur voisin, les époux R. (DO SATAC [e]), il partage leur exposé selon lequel une donation du chemin à la commune leur aurait été annoncée comme imminente, mais que onze années plus tard, l'ouvrage était toujours en mains de la société simple malgré plusieurs demandes de leur part. Ils en déduisent que si cette cession avait été respectée, la construction projetée ne serait pas réalisable. Ils estiment qu'en cas d'édification du projet, le virage situé devant leur immeuble serait masqué et constituerait un danger pour la circulation et les piétons. Sont aussi invoqués l'impossibilité de construire un trottoir et un manque de place pour le stockage de la neige en hiver. Enfin, il considère que le projet porte atteinte à la cohérence urbanistique du village et est disproportionné par rapport à la surface de la parcelle.

D.

Le 2 décembre 2011, le service de l'aménagement du territoire (ci-après: SCAT) a transmis au Conseil communal de A. un préavis de synthèse favorable au projet litigieux. A cette occasion, il a notamment relevé que lors d'une séance du 27 octobre 2011, des membres du Conseil communal avaient annoncé leur intention de négocier avec les propriétaires concernés le passage du chemin F. au domaine public, de faire sanctionner un plan d'alignement pour cet accès et de traiter les oppositions contre le projet d'habitation collective. Le SCAT est dès lors parti du principe que la sécurité des usagers du chemin serait traitée dans le cadre du plan d'alignement. Il a par ailleurs souligné que les gabarits de l'habitation collective empiéteraient sur l'article [b] constituant le chemin F., mais que le dossier contenait un accord des propriétaires de cet accès pour l'inscription au registre foncier d'une limite fictive de gabarits, de sorte que la faisabilité du projet était garantie.

E.

Le Conseil communal a levé l'opposition par décision du 2 mai 2012. Il a déclaré comprendre les soucis des propriétaires des bâtiments desservis par le chemin F., tout en relevant que cette question ne concernait pas l'objet de la procédure, à savoir la construction d'une habitation collective sur l'article [a]. S'agissant de l'intégration de ce projet dans le quartier, il a estimé que la zone n'était pas réservée aux maisons familiales, que le projet respectait la réglementation en vigueur et qu'il répondait aux objectifs de densification de l'habitat dans les zones à bâtir énoncés dans la conception directrice cantonale de l'aménagement du territoire. Il a enfin retenu que le chemin F. était une route privée dont aucune réglementation n'imposait l'élargissement et que la limitation de la vitesse des véhicules à 30 km/h sur ce tronçon contribuait à assurer la sécurité des usagers.

F.

Par mémoire du 1er juin 2012, le recourant entreprit la décision précitée. A l'appui de celui-ci, il invoque les promesses faites par les autorités et les promoteurs de céder au domaine public communal la route privée formant l'article [b] du cadastre et propriété des promoteurs. Il relève que tous les acquéreurs des parcelles à bâtir avoisinantes se sont fiés aux assurances données au sujet du transfert de propriété de la route. Il invoque pour étayer la véracité de cette promesse l'exigence posée par le service de l'aménagement du territoire (SAT) dans son préavis du 2 décembre 2011 de faire sanctionner un plan d'alignement qui prend en compte le projet et n'impose pas de dérogation à ce dernier et ce, avant de traiter les oppositions. Le bureau des permis de construire du SAT n'a quant à lui préavisé favorablement le projet qu'à la condition que les remarques formulées dans le préavis du SAT soient respectées.

Or, ces exigences ont été escamotées par la levée des oppositions. A mesure que les promoteurs du projet sur le bien-fonds [a] sont les propriétaires du bien-fonds [b], le Conseil communal aurait dû, selon le recourant, conditionner la délivrance du permis de construire à la cession de la route au domaine public. Le renoncement par la commune à intégrer la route au domaine public n'est pas justifié. La cession de cette route pouvait être réalisée, ne serait-ce que pour imposer le respect des gabarits pour la construction sur le bien-fonds n°[a]. Selon son appréciation, le revirement du Conseil communal permet de considérer que les gabarits de l'immeuble projeté forjettent sur le bien-fonds n°[b] de sorte que l'octroi par les promoteurs d'une servitude de limite fictive de gabarits rend possible la position adoptée par le Conseil communal que le recourant qualifie de tour de passe-passe. Il prétend que le Conseil communal aurait aussi pu procéder par la voie d'une expropriation de droit réel sur l'immeuble [c].

Invoquant une violation du principe de la bonne foi, le recourant conteste que la cession de la route au domaine public est étranger à l'objet de la procédure, comme le prétendent les autorités communales.

Il remet en cause également l'affirmation de la commune selon laquelle la question de dangerosité du virage n'a pas à être examinée dans la mesure où la route d'accès est une route de desserte privée alors qu'il s'agit d'un équipement de détail. Quant à la question de la sécurité des usagers de la route dans le secteur, elle n'a pas à être traitée, alors qu'il s'agit d'une exigence posée par le SAT dans son préavis du 2 décembre 2011. Il déplore enfin que la commune n'a pas jugé utile de convoquer tous les intéressés pour aboutir à un accord respectant les promesses données.

G.

Le maître d'ouvrage et le Conseil communal concluent au rejet du recours dans leurs observations respectives des 15 et 30 août 2012, dont le contenu détaillé sera repris plus loin dans la mesure nécessaire. Ils mettent en évidence le fait que les arguments du recourant ne sont guère liés à la construction prévue sur l'article [a], mais concernent avant tout le passage au domaine public de la route voisine, qui constitue selon eux un accès suffisant au bâtiment litigieux même en étant une route privée. Le Conseil communal relève en outre que la raison faisant obstacle au transfert du chemin F. au domaine public n'est pas un refus de la société simple propriétaire de l'article [b], mais du voisin propriétaire du deuxième tronçon situé sur l'article [c].

H.

Une vision locale a été organisée le 2 octobre 2012 par le service juridique de l'Etat (ci-après: service juridique), chargé de l'instruction du recours. Le Conseil communal, le recourant et le maître d'ouvrage ont participé à cette séance avec leurs mandataires, de même que le voisin propriétaire de l'article [c]. A cette occasion, ce dernier est entré en matière sur la cession à la commune de la partie du chemin F. située sur sa parcelle et les représentants du Conseil communal ont déclaré que la commune poursuivrait la procédure d'adoption d'un plan d'alignement pour ce chemin en le soumettant au Conseil général. Il a toutefois été précisé que la sanction du plan d'alignement par le Conseil d'Etat ne pourrait pas intervenir avant le 1er janvier 2013, date d'entrée en fonction des autorités de la nouvelle commune de B.. Par ailleurs, il a été convenu que le Conseil communal transmettrait le projet de plan d'alignement, déjà élaboré par un bureau d'urbanisme, au service juridique, ainsi qu'à l'architecte auteur du projet litigieux pour qu'il puisse vérifier le respect des

gabarits une fois la route versée au domaine public et incluse dans le plan d'alignement.

I.

Par courriers des 8 et 25 octobre 2012, le service juridique a transmis aux parties au recours et au voisin le procès-verbal de la vision locale, le rapport provisoire du 26 mars 2012 relatif au plan d'alignement de la rue F., un courrier du 10 octobre 2012 de l'architecte du projet attestant qu'avec le plan d'alignement, le bâtiment litigieux respecterait les gabarits en direction de cette rue, ainsi qu'un message électronique du 24 octobre 2012 du SCAT, accompagné d'un plan démontrant que les gabarits du bâtiment litigieux iraient au-delà de l'axe de la rue F. si celle-ci était versée au domaine public sans faire l'objet d'un plan d'alignement.

Par lettre du 8 novembre 2012, le mandataire du recourant a fait savoir au service juridique que ses clients acceptaient le transfert de la rue F. au domaine public couplé à la sanction du plan d'alignement que devrait adopter le Conseil communal de A.. Cet accord était conditionné à la concrétisation de toutes les mesures à prendre selon le procès-verbal de la vision locale, du 8 octobre 2012, l'accord du propriétaire de l'article [c] et à la pose d'un miroir pour assurer la visibilité dans le virage.

J.

Le maître d'ouvrage et le Conseil communal concluent au rejet du recours dans leurs observations respectives des 15 et 30 août 2012, dont le contenu détaillé sera repris plus loin dans la mesure nécessaire. Ils mettent en évidence le fait que les arguments du recourant ne sont guère liés à la construction prévue sur l'article [a], mais concernent avant tout le passage au domaine public de la route voisine, qui constitue selon eux un accès suffisant au bâtiment litigieux même en étant une route privée. Le Conseil communal relève en outre que la raison faisant obstacle au transfert du chemin F. au domaine public n'est pas un refus de la société simple propriétaire de l'article [b], mais du voisin propriétaire du deuxième tronçon situé sur l'article [c].

Considérant en droit:

1.

1.1.

Le recours a été déposé dans les formes et délai prévus par les articles 34 et suivants LPJA.

1.2.

Selon l'article 32, lettre a 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. Selon la jurisprudence, l'intérêt digne de protection consiste 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. Il implique que le recourant soit touché de manière directe, concrète et dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés. L'intérêt invoqué, qui peut être un intérêt de fait, doit se trouver dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération avec l'objet de la contestation (ATF 137 II 40, consid. 2.3 p. 43 et les arrêts cités). Le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir. Le critère de la distance n'est toutefois pas le seul déterminant. S'il est certain ou très vraisemblable que l'installation

litigieuse serait à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumières ou autres - touchant spécialement les voisins, même situés à quelque distance, ces derniers peuvent aussi se voir reconnaître la vocation pour recourir (ATF 136 II 281, consid. 2.3.1 p. 285; arrêt 1C_33/2011 du 12 juillet 2011 consid. 2.3 in DEP 2012 p. 9). Par ailleurs, la proximité avec l'objet du litige ne suffit pas à elle seule à leur conférer la qualité pour recourir contre l'octroi d'une autorisation de construire. Les voisins doivent en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui permette d'admettre qu'ils sont touchés dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée de manière à exclure l'action populaire (ATF 137 II 30, consid. 2.2.3 et 2.3 p. 33s.; 133 II 249, consid. 1.3.1 p. 252, 468 consid. 1 p. 470).

En l'occurrence, la parcelle du recourant se trouve à quelque six mètres du projet litigieux. Le recourant peut être qualifié de voisin immédiat. Par ailleurs, il a invoqué dans son opposition et dans son recours, puis lors de la vision locale, certains inconvénients que lui causerait cette construction, à savoir une perte de visibilité lorsqu'il circulera sur le chemin "F.", qui constitue son seul accès à la voie publique, ainsi que la perte d'un emplacement pour stocker la neige déblayée en hiver sur cette route. Il peut manifestement se prévaloir d'un intérêt digne de protection si bien que son recours est recevable.

2.

2.1.

Une autorisation de construire ne peut être délivrée que si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone et si le terrain est équipé (art. 22, al. 2 LAT). Un terrain est réputé équipé 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 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), du 22 juin 1979). Cette disposition est directement applicable et les cantons ne peuvent pas définir différemment la notion d'équipement. Ils ne peuvent donc pas prévoir d'autres exigences pour que la condition de l'article 22, alinéa 2 LAT soit remplie. Règle de principe, l'article 19, alinéa 1 LAT contient des notions juridiques indéterminées, qu'il appartient au droit cantonal et à la jurisprudence d'interpréter et de concrétiser. La LAT n'indique pas, notamment, à quelles conditions les voies d'accès sont adaptées ou suffisantes. La loi n'impose pas de voies d'accès idéales: il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs. Ainsi, une voie, bien qu'étroite et sinueuse, remplit les conditions légales si elle permet à tous les véhicules usuels de gagner la ou les parcelles litigieuses en respectant les règles de prudence qu'imposent les prescriptions de la circulation routière. Autrement dit, l'accès est suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic, possibilités de croisement suffisantes) tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue. Ces différents principes sont repris dans la législation cantonale (art. 109 LCAT; 69 et 70 RELCAT et 9 LConstr.) (RJN 2001 p. 266, consid. 2 p. 269; RJN 2001 p. 272, consid. 3a et b p. 276; arrêt du Tribunal administratif du 25 janvier 2005 TA.2003.316 consid. 5 et les références citées).

Lorsqu'une voie d'accès traverse la propriété d'un voisin, le maître d'ouvrage doit démontrer que son terrain est au bénéfice d'un droit de passage dont les conditions permettent la réalisation d'un accès suffisant au sens de l'article 19, alinéa 1 LAT ou que le propriétaire du fonds servant a donné son accord formel à la création d'un tel accès (RJN 1990, p. 187, consid. 2a).

2.2.

Il ressort du plan de situation du projet que le chemin F. est une voie d'une largeur de 4,5 à 5 m, pourvue d'une "place de rebroussement" à son extrémité sud-ouest. Le chemin est parfaitement rectiligne sur une longueur d'environ 115 m, entre cette place et le lieu d'implantation du projet litigieux, puis effectue un virage, en légère pente selon les constatations faites lors de la vision locale. Il dessert 7 maisons familiales d'un logement (art. 1462 à 1467 et [d]), une maison de 2 à 3 appartements (art. 1461) et un immeuble locatif (art. [c]), auxquels doivent s'ajouter les 4 appartements prévus par le projet litigieux, les bâtiments situés au sud du chemin possédant un accès par la rue S.. Même sans informations précises sur le nombre de logements aménagés dans le bâtiment situé sur l'article [c], il faut constater que le nombre total de logements desservis par le chemin est forcément inférieur à 35. Or, selon la jurisprudence, un chemin d'une largeur de 3.5 m sur une longueur de 130 m, limité à 30 km/h, bordé de murs de vigne, rectiligne et disposant d'une bonne visibilité et de places d'évitement à chacune de ses extrémités est suffisant pour desservir 35 logements (arrêt du Tribunal administratif du 27 octobre 2005 TA.2004.315). Le chemin dont il est question en l'espèce présente de bien meilleures conditions de circulation et constitue dès lors un accès suffisant. Le préavis de synthèse du SCAT n'émet d'ailleurs aucune réserve ou remarque à ce sujet.

Il en va de même du recourant, qui s'est toutefois inquiété d'un manque de visibilité pour les automobilistes aux abords de la construction litigieuse. Il a toutefois pu être vérifié lors de la vision locale que la pose d'un, voire deux miroirs à cet endroit permettrait d'assurer une visibilité suffisante et que cette mesure pourrait constituer une clause accessoire du permis de construire le bâtiment litigieux, après consultation du bureau "signalisation et circulation" du service des ponts et chaussées. La réalisation du projet litigieux n'a donc pas à être conditionnée à l'adoption préalable d'un plan d'alignement pour assurer la sécurité routière.

En ce qui concerne le déneigement du chemin, il est certes possible qu'avec la construction du bâtiment litigieux, un espace pratique pour stocker la neige disparaisse. Cela a toutefois aussi été le cas avec la construction de la maison du recourant. En tous les cas, rien n'indique que la neige ne pourra pas être entreposée à d'autres endroits à proximité, par exemple plus loin au sud du chemin. A supposer que cela ne soit pas possible, on ne saurait rendre inconstructible pour cette raison une parcelle située en zone à bâtir et la neige devra être évacuée plus loin.

Enfin, il ressort du registre foncier et du Système d'Information du Territoire Neuchâtelois (SITN) que la parcelle destinée à accueillir le projet bénéficie d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules sur les articles [b] et [c], dont l'assiette correspond à celle du chemin F.. Par conséquent, il apparaît que la construction litigieuse bénéficie d'un accès suffisant au sens de l'article 22, alinéa 2, lettre b LAT et de la jurisprudence citée plus haut, peu importe à cet égard que le chemin concerné ne fasse pas partie du domaine public communal à ce jour.

Pour cette raison, il n'y a pas lieu d'examiner dans le cadre du présent recours la question de savoir si le fait que le chemin F. appartient toujours au domaine privé porte atteinte ou non à la bonne foi du recourant.

3.

3.1.

Les gabarits sont traités aux articles 18 et suivants du règlement d'exécution de la LCAT (RELCAT), du 16 octobre 1996. Selon l'article 18 RELCAT, ils ont pour objectif de fixer les distances entre les bâtiments en fonction de leur hauteur, de façon à assurer à chacun l'espace, l'ensoleillement et la lumière nécessaires. Le gabarit est un plan dont la trace est au sol (art. 19, al. 1 RELCAT) et son degré est déterminé par son inclinaison par rapport à l'horizontale, à partir d'une limite de propriété, d'un alignement ou de l'axe d'une rue (art. 19, al. 2 RELCAT). La trace du gabarit est en principe représentée par son intersection avec le terrain naturel (art. 19, al. 3 RELCAT). Sur le haut des bâtiments à toiture en pente, les gabarits s'attachent à la corniche (art. 30 RELCAT).

3.2.

Selon l'article 12.04.6 du règlement d'aménagement de la localité de A., des gabarits de 60° s'appliquent dans toutes les directions dans la ZHMD. Au vu du plan de situation du projet, il apparaît que les gabarits de celui-ci forjettent sur l'article [b], propriété privée.

Dans une telle situation, une servitude de limite fictive de gabarits peut être convenue entre les propriétaires respectifs des parcelles et mentionnée au registre foncier (art. 11a, al. 1 LCAT). Une limite fictive de gabarits est assimilée à une limite de propriété. Ceci signifie, en particulier, que les gabarits des ouvrages construits sur les fonds concernés seront déterminés à partir de cette limite, et non plus de la limite de propriété (art. 28, al. 1 et 2 RELCAT). En outre, l'emprise objet de la limite fictive de gabarits est frappée d'une interdiction de construire (art. 11a, al. 2 LCAT). Les propriétaires voisins peuvent en tout temps et librement conclure pareille convention, qui a pour effet de désavantager le propriétaire du fonds servant, en restreignant la possibilité d'y construire (RJN 4 III 193, consid. 2 p. 195).

3.3.

En l'espèce, il ressort du dossier communal qu'après le dépôt de la demande de sanction préalable, Me I., notaire, a déposé auprès du Conseil communal de A. des accords pour inscription d'une limite fictive de gabarits, signés par plusieurs des membres de la société simple propriétaire de l'article [b], à savoir par Mmes et MM. Roland Rothpletz, P., Jean-Emile Renaud, Jean-Frédéric Borioli, Nelly Dido et D..

Or, il ressort du registre foncier que la société simple compte encore d'autres membres, à savoir O., membre avec P. de [], et la société anonyme K. AG ayant son siège à P.. Dans son courrier du 5 juillet 2011 transmettant les accords au Conseil communal, le notaire précisait qu'il manquait l'accord de cette société, qui aurait été radiée suite à une fusion, mais que ce point serait tiré au clair et que le consentement correspondant serait transmis rapidement à la commune. Selon les indications figurant au registre du commerce du canton de P., la société K. AG a été radiée le 20 juin 2007. Il est précisé dans l'extrait du registre du commerce que les actifs et le capital ont passé à la société L. AG, en raison d'une fusion.

3.4.

En principe, les rapports de droit privé n'ont pas à être pris en compte dans une procédure d'autorisation de construire, mais des exceptions existent. Des circonstances de nature civile peuvent ainsi être importantes pour la procédure d'autorisation de construire si la loi sur les constructions les reconnaît implicitement ou expressément comme déterminantes. La solution apportée, à titre préjudiciel, par la juridiction administrative à une question de nature civile ne préjuge toutefois pas une procédure devant l'instance civile compétente. Les considérations de nature civile ne représentent qu'un élément de la décision de l'autorité administrative, dont elles n'acquiescent pas la force de chose jugée (arrêt du Tribunal administratif TA.2003.316, consid. 7 et référence citée).

Il convient en l'espèce de déterminer si le consentement de tous les membres de la société simple est nécessaire pour permettre l'inscription au registre foncier d'une limite fictive de gabarits sur l'article [b]. En vertu de l'article 544, alinéa 1 du Code des obligations, les membres d'une société simple ont une propriété commune sur les choses et les droits réels transférés ou acquis à la société (Tercier et Favre, Les contrats spéciaux, 4ème édition Genève-Zurich-Bâle 2009, N. 7643). Lorsque plusieurs personnes formant une communauté en vertu de la loi ou d'un contrat sont propriétaires d'une chose, le droit de chacune s'étend à la chose entière (art. 652 du Code civil, ci-après: CC). A défaut d'autre règle, les droits des communistes, en particulier celui de disposer de la chose, ne peuvent être exercés qu'en vertu d'une décision unanime (art. 653, alinéa 2 CC).

Rien au dossier ne permet de penser que les membres de la société simple ont convenu entre eux d'un autre régime tel qu'une copropriété par quotes-parts (Tercier et Favre, op. cit., N. 7643). Par ailleurs, les consentements déposés auprès du Conseil communal ne mentionnent nullement que certains signataires ont agi en représentant d'autres associés.

L'absence de consentement de O. et de la société qui a repris les actifs K. AG ne permettent donc pas, à ce jour, de considérer qu'une limite fictive pourra être inscrite au registre foncier. En l'absence d'un plan d'alignement, qui aurait pour conséquence que les gabarits du bâtiment litigieux s'appliqueraient à l'alignement opposé (art. 33, al. 2 RELCAT), cet ouvrage ne peut en l'état pas être construit.

C'est dans le cadre du dépôt de sa demande de sanction préalable que le maître d'ouvrage a chargé le notaire prénommé de recueillir les consentements des membres de la société simple pour l'inscription d'une limite fictive de gabarits. Par ailleurs, la projection des gabarits sur l'article [b], avec et sans plan d'alignement, a fait l'objet d'un croquis du SCAT. Par courrier du 25 octobre 2012, le service juridique a transmis ce croquis aux parties et leur a donné l'occasion de se déterminer, ce qu'elles ont fait dans leurs correspondances ultérieures. La projection des gabarits de l'ouvrage litigieux sur la parcelle voisine et la nécessité de faire inscrire une servitude de limite fictive de gabarits sur ce terrain ne constituent donc pas des questions qui n'auraient jamais été évoquées dans la procédure antérieure et dont aucune partie ne pouvait supputer la pertinence in casu (ATF du 27 mai 2002 5P.115/2002, consid. 2b et les références citées; ATF 115 Ia 94, consid. 1b p. 96; ATF 114 Ia 97 ■ JT 1990 I 523). L'autorité de céans peut donc les prendre en compte pour statuer sur le recours.

4.

4.1.

Il ressort de ce qui précède que le recours doit être admis par substitution partielle de motifs et que la décision attaquée doit être annulée.

4.2.

Selon l'article 47, al. 2 LPJA, la partie qui succombe est condamnée au paiement des frais de procédure. Toutefois, les communes ne paient pas de frais (art. 47, al. 2 LPJA), de sorte que la présente décision sera rendue sans frais. L'avance de frais de Fr. 1'100.■ versée par le recourant suite à la décision du service juridique du 13 juin 2012 lui sera restituée.

4.3.

Vu le sort de la cause, le recourant représenté par un mandataire a droit à une indemnité de dépens (art. 48 al 1 LPJA).

Selon l'article 60, alinéa 2 du décret fixant le tarif des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative (Tfrais), du 6 novembre 2012, les dépens sont fixés dans les limites prévues par ledit tarif, en fonction du temps nécessaire à la cause, de sa nature, de son importance, de sa difficulté, du résultat obtenu ainsi que de la responsabilité encourue par le représentant.

En application de l'article 66, alinéa 1 du tarif, le mandataire a été prié de déposer un état de ses honoraires et frais, ce qu'il a fait le 26 juin 2014. Ceux-ci se montent à Fr. 4'780.■ pour l'ensemble des démarches effectuées dès fin mai 2012, en particulier la rédaction d'un recours, une visite des lieux, des observations et diverses correspondances, téléphones et rencontres avec le client.

En tenant compte du fait que le mandataire n'avait pas connaissance de la cause avant les pourparlers qui ont donné lieu à la rédaction du recours, une activité de 8 heures peut être admise à ce titre. Il convient d'ajouter le temps consacré à la visite des lieux, soit environ 3 heures ainsi que celui des entretiens et de la correspondance qui peut aussi être estimé à 3 heures, soit un total de 14 heures. Au tarif horaire de l'ordre de Fr. 250.■ de l'heure (CDP 2011.79; CDP 2010.142 du 10 juin 2011), c'est un montant de Fr. 3'500.■ qui peut être alloué. A ce montant s'ajoutent les débours à raison de 10% des honoraires et la TVA par 8%, soit une indemnité de dépens de Fr. 4'158.■ tout compris, à charge de la Commune de B..

Par ces motifs, le Conseil d'Etat
décide:

- 1.Le recours de X. contre la décision du Conseil communal de A. du 2 mai 2012 est admis.
- 2.Ladite décision est annulée.
- 3.La présente décision est rendue sans frais.
- 4.L'avance de frais de Fr. 1'100.■ versée par le recourant lui est restituée.
- 5.Une indemnité de dépens de Fr. 4'158.■ est allouée au recourant à charge du Conseil communal de B.

Neuchâtel, le 11 juillet 2014

Au nom du Conseil d'Etat:

La vice-présidente,

La chancelière,

M. Maire-Hefti

S. Despland

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