

NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2014.298 vom 1. Juli 2015

Ne Jurisprudence Adm, 2015-07-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2014.298

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2014.298 du 1 juillet 2015

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2014.298 del 1 luglio 2015

Regeste

Mur de soutènement non conforme au permis de construire délivré car ses gabarits forjettent sur le bien-fonds voisin. La remise en l'état nécessite à plusieurs reprises l'intervention d'un géomètre. Finalement, le propriétaire du mur obtient un permis de construire a posteriori et se voit mettre à charge les frais du géomètre. Recours du propriétaire, qui allègue la violation de son droit d'être entendu notamment quant au choix du géomètre, et qui conteste le principe de la refacturation des frais, ainsi que la manière de calculer lesdits frais. Le droit d'être entendu du recourant n'est pas violé car il avait connaissance depuis plusieurs années de l'identité du géomètre et n'a jamais émis de remarque; il a même mandaté ledit géomètre pour les plans de sa nouvelle demande de permis de construire. Limite de la mauvaise foi. C'est conformément à l'article 46, alinéa 2 LConstr. que le Conseil communal a mis les frais du géomètre à la charge du recourant. Par ailleurs, le géomètre a parfaitement respecté les règles de facturation applicables à sa profession. Rejet du recours.

Volltext

A.

A.a.

X. est propriétaire des biens-fonds [a], [b] et [c] du cadastre de A., à B.. Le 19 février 2001, le Conseil communal de A. lui a accordé un permis de construire pour un mur de soutènement.

A.b.

En 2002, le contrôle des travaux effectués a démontré que ces derniers n'étaient pas conformes aux plans sanctionnés, de sorte que par décision du 10 avril 2002, le Conseil communal a ordonné à X. (ci-après: le requérant, respectivement le recourant), de déposer un nouveau dossier de plans conformes à l'exécution et de faire contrôler les gabarits par un bureau de géomètre officiel, à ses frais.

A.c.

Le requérant a recouru auprès de l'ancien Département de la gestion du territoire (alors autorité de recours en matière de permis de construire). Après moult actes d'instruction et péripéties procédurales, l'autorité de céans (devenue autorité de recours entre-temps), par décision du 16 août 2006, a déclaré le recours sans objet sur la question du contrôle par un géomètre officiel, ce contrôle ayant été effectué dans le cadre de la procédure, et a rejeté le recours pour le surplus.

B.

B.a.

Le requérant a ensuite déposé une nouvelle demande de permis de construire, laquelle, suite au refus du Département de la gestion du territoire d'accorder une dérogation au règlement d'aménagement communal, a été refusée par le Conseil communal le 15 juillet 2009. En effet, les gabarits du mur forjetaient toujours sur le bien-fonds [d] (actuellement en cours de division, futurs biens-fonds [e] et [f]) des voisins, les époux C. (ci-après: les voisins).

B.b.

En 2012, suite à cette décision, le requérant a procédé (par étapes) à la mise en conformité de son mur de soutènement et après contrôles du géomètre, il s'est avéré qu'il ne forjetait finalement plus sur le bien-fonds voisin. Le requérant a donc déposé une demande de permis de construire, dans sa dernière version le 6 novembre 2013.

B.c.

Mise à l'enquête publique, cette demande de permis a fait l'objet d'une opposition des voisins. Après l'échec d'une séance de conciliation, le Conseil communal a levé l'opposition le 28 mai 2014. Cette décision n'a pas été attaquée.

C.

Par décision du 15 septembre 2014, le Conseil communal a accordé le permis de construire au requérant, en mettant à sa charge, outre l'émolument dû pour la sanction des plans, les frais relatifs aux contrôles du géomètre agréé, pour un montant de Fr. 3'721.70. Des copies des factures du géomètre étaient annexées à la décision.

D.

À la demande du requérant, le Conseil communal lui a envoyé le 6 octobre 2014 les rapports de travail du géomètre, correspondant aux factures précitées.

E.

Par mémoire du 20 octobre 2014, le requérant a recouru contre la décision du 15 septembre 2014 du Conseil communal, uniquement en ce qu'elle mettait à sa charge les frais du géomètre. En bref, il a invoqué la violation de son droit d'être entendu sur le choix de la personne du géomètre (Bureau D. SA à E.), sur le fait que ses factures seraient mises à sa charge et sur les éléments relatifs à la facturation. Le recourant a également allégué que les éléments relatifs à la facturation n'étaient pas connus, que les factures étaient incohérentes avec les rapports de travail, qu'il n'existait aucun rapport contractuel entre lui et le géomètre, et que le Conseil communal était muet sur les démarches effectuées par le géomètre sur la parcelle de ses voisins, relatives à l'écroulement d'un muret séparant les propriétés. Le recourant a encore relevé que son voisin était conseiller communal lors de la genèse de cette affaire.

F.

Les voisins ont formulé leurs observations le 3 décembre 2014. Le voisin a précisé qu'il avait été conseiller communal d'avril 2004 à 2010. Puis les voisins ont indiqué qu'ils n'avaient jamais requis de prestations du géomètre et avaient au contraire toujours laissé celui-ci accéder à leur terrain pour y positionner ses instruments de mesure. Ils ont également émis un certain nombre de remarques sur le litige relatif au muret. Les voisins ont conclu qu'ils ne comprendraient pas que les contribuables doivent payer les factures

engendrées par une mauvaise gestion de l'affaire par le recourant.

G.

Le Conseil communal a déposé ses observations et le dossier de la cause en date du 9 décembre 2014. Il a relevé que les factures correspondaient aux rapports de travail du géomètre et qu'il les avait mises à charge du recourant en vertu de l'article 46, alinéa 2 de la loi sur les constructions (LConstr.), du 25 mars 1996. Le Conseil communal a également relevé qu'il était très surprenant que le recourant conteste la personne du géomètre alors qu'il avait été informé de son identité en 2011 déjà et qu'il l'avait lui-même mandaté pour constater la bien-facture de ses travaux et que c'était sur la base des constats scientifiques dudit géomètre qu'il avait pu obtenir son permis de construire. Enfin, le Conseil communal a formellement contesté toute intervention de lui-même ou du géomètre visant à déterminer la responsabilité de l'écroulement du muret entre les deux propriétés, cette affaire relevant au demeurant du droit privé.

H.

Après prolongation de délai, le recourant s'est déterminé le 6 février 2015 sur les observations précitées. Pour l'essentiel, concernant les observations du Conseil communal, il a répété que son droit d'être entendu avait été violé, qu'il contestait le choix du géomètre alors que la commune en avait déjà un "formellement homologué", F. à A., que les factures n'avaient pas été contrôlées, qu'elles avaient été transmises tardivement et qu'elles étaient trop élevées.

Par ailleurs, il a contesté que les voisins puissent se voir reconnaître la qualité de partie à la procédure, a demandé que leurs observations soient écartées du dossier et a répété qu'il y avait un conflit d'intérêts dans la mesure où son voisin avait été conseiller communal de 2004 à 2010.

I.

I.a.

Le 27 février 2015, le service juridique de l'Etat, chargé de l'instruction du recours (ci-après: le service juridique), a refusé d'écarter du dossier les observations des voisins et expliqué pourquoi ces derniers avaient la qualité de tiers intéressés.

I.b.

Le même jour, le service juridique s'est adressé au bureau de géomètres auteur des notes d'honoraires litigieuses pour lui demander certaines précisions.

J.

Par courrier reçu le 11 mars 2015 par le service juridique, le géomètre a déposé les rapports de travail originaux et les documents de facturation utilisés pour l'établissement de ses notes d'honoraires. Il a précisé que les taux horaires appliqués étaient les taux usuels de la profession (tarif KBOB contrats d'architectes et d'ingénieurs) et que ses travaux avaient porté uniquement sur les mesures du mur de soutènement litigieux et l'analyse de celles-ci. Enfin, le géomètre a déposé une troisième note d'honoraires.

Le service juridique a transmis ce courrier pour observations aux parties.

K.

Le 7 avril 2015, le Conseil communal a expliqué que la troisième note d'honoraires du géomètre correspondait à sa demande particulière car il souhaitait s'assurer qu'il n'y avait aucun forjet de gabarits sur toute la construction. Il n'avait pas refacturé ces frais au recourant puisque celui-ci devait déjà produire un plan de situation officiel du géomètre dans le cadre de la nouvelle demande de permis de construire. Le recourant s'était donc vu facturer uniquement le contrôle du mur avant et après travaux de remise en état.

L.

Le 9 avril 2015, le recourant a déclaré regretter l'insuffisance des informations données par le géomètre, notamment l'absence de taux horaire, et ignorer le tarif KBOB.

M.

Le 17 avril 2015, le service juridique a déposé les recommandations KBOB 2015 et a expliqué le détail de la facturation, que lui avait exposée par téléphone le bureau du géomètre. Il a également indiqué que le géomètre de A. évoqué par le recourant avait cessé ses mandats pour la commune lorsqu'il avait été engagé par l'Etat de Neuchâtel, ce qui expliquait qu'un autre géomètre soit intervenu en l'espèce.

N.

Par courrier du 9 mai 2015, le recourant a persisté dans ses conclusions.

Considérant en droit:

1.

1.1.

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

1.2.

Le recourant a contesté la qualité de tiers intéressés des voisins.

Au sens de l'article 37 de la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979, l'autorité saisie du recours est habilitée à le communiquer aux intéressés. Les intéressés sont des personnes qui ont des raisons légitimes de se faire entendre dans une procédure de recours et en vertu de l'article 38, alinéa 1 LPJA, elles ont la faculté de formuler des observations (R. Schaer, Juridiction administrative neuchâteloise, Neuchâtel 1995, pp. 162-163). En l'occurrence, le recourant a mis en cause ses voisins à plusieurs reprises, alléguant notamment que le géomètre aurait procédé à des démarches sur leur parcelle et que ces démarches lui seraient ainsi facturées à tort. Il a également allégué que la fonction de conseiller communal de son voisin entre 2004 et 2010 donnait lieu à un conflit d'intérêts. Dès lors, à l'évidence, il convenait de donner aux voisins le droit de se déterminer. La requête du recourant de retirer du dossier les observations des voisins paraît au demeurant contradictoire avec sa requête d'audition de ces derniers (p. 6 du recours). Enfin, l'on relèvera que si les allégations du recourant quant à un conflit d'intérêts en raison de la fonction de son voisin entre 2004 et 2010 devaient être considérées comme une demande de récusation, celle-ci serait tardive (art. 12, al. 2 LPJA: "La demande de récusation doit être présentée sans délai à l'autorité").

1.3.

Enfin, l'autorité de céans précise que l'objet du litige est uniquement la mise à charge du recourant des notes d'honoraires du géomètre, à l'exclusion de la question du muret séparant les propriétés du recourant et de ses voisins.

2.

2.1.

Le recourant invoque la violation de son droit d'être entendu, arguant qu'avant de rendre sa décision, le Conseil communal aurait dû lui soumettre quant au choix du géomètre, au principe de la refacturation des notes d'honoraires ainsi qu'à la possibilité de requérir des informations sur les montants "farfelus" (sic) des factures et des fiches de relevés. Il allègue aussi qu'en tant que chauffeur de camion retraité, il ne pouvait pas connaître ses droits et requérir le droit d'être entendu.

2.2.

Selon la jurisprudence (arrêt du TF 1A.48/2006 du 4 septembre 2006 et les références citées), le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti à l'article 29, alinéa 2 de la Constitution fédérale, comprend en particulier le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre. Le droit d'être entendu est un droit de nature formelle, dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée, indépendamment du sort du recours sur le fond. En particulier, lorsque l'autorité requiert l'avis d'experts, les exigences du droit d'être entendu découlant du droit fédéral sont satisfaites si les parties peuvent se déterminer sur le rapport d'expertise (qui doit leur être transmis) avant que ne soit rendue la décision attaquée et si elles ont l'occasion de soulever à ce moment-là leurs objections contre la personne de l'expert ou de proposer des questions complémentaires.

2.3.

Le 11 août 2011, le recourant a écrit à la commune qu'un contrôle de son mur (après travaux) pouvait être effectué. Le 16 septembre 2011, une vision locale a eu lieu en présence du recourant, de ses voisins, de représentants de la commune et d'un représentant de D. SA. Le but était de présenter la situation au géomètre afin que celui-ci puisse effectuer des mesures et vérifier que les gabarits du mur ne forjettent plus sur le bien-fonds des voisins. Le procès-verbal de la vision locale a été remis à tous les participants. Le 21 septembre 2011, le recourant a refusé toute intervention du géomètre jusqu'à ce que le problème du muret soit résolu. Le 27 septembre 2011, le Conseil communal a relevé qu'il ne s'agissait que d'un prétexte, en contradiction avec ce qui avait été convenu, et que le muret en question n'interférait pas dans la prise de mesures du mur de soutènement, encore moins dans la projection des gabarits de celui-ci. Il a ordonné au recourant de permettre au géomètre d'effectuer les mesures nécessaires, faute de quoi une décision de remise en état et cas échéant une exécution forcée des travaux seraient envisagées, aux frais du recourant. Ce dernier ayant finalement accepté que ces mesures soient effectuées, le géomètre a adressé un relevé de l'enrochement (daté du 10 octobre 2011) et huit profils au Conseil communal, qui les a transmis au recourant le 9 mai 2012. Le recourant a procédé à quelques travaux, mais ceux-ci n'ont pas suffi, le mur n'étant toujours pas conformes selon des relevés du géomètre d'octobre 2012. Le Conseil communal a donc adressé ces nouveaux relevés au recourant le 6 novembre 2012, en ordonnant les adaptations nécessaires. Celui-ci a répondu

le 20 novembre 2012 qu'il demandait une prolongation du délai compte tenu de la période hivernale. La prolongation a été accordée et le 19 avril 2013, le recourant a invité les autorités à venir contrôler son mur. Le 4 juin 2013, le géomètre a confirmé que cette fois-ci, le profil du mur était en ordre.

Il résulte de l'exposé des faits ci-dessus qu'à aucun moment, le recourant n'a contesté que ce soit D. SA qui effectue les mesures de son mur et il a même mandaté ce bureau pour établir le plan de situation de sa dernière demande de permis de construire. Même un chauffeur de camion à la retraite, comme se définit le recourant lui-même, est en mesure de dire à la commune qu'il souhaite qu'un autre géomètre soit désigné; aucune connaissance juridique n'est nécessaire pour ce faire et au demeurant, l'on relèvera qu'en avril 2011, le recourant avait fait appel à un avocat (pièce n° 43 du dossier communal). Quoi qu'il en soit, le recourant n'explicite pas ce qu'il reproche concrètement à D. SA, se contentant d'évoquer "ses tarifs et ses méthodes de travail" et requérant "un examen approfondi d'un éventuel devoir de récusation du géomètre agréé, etc." (recours p. 4, 3ème§) ou comparant avec un autre géomètre anonyme qui aurait effectué des travaux semblables pour un prix près de dix fois inférieur (observations du 6 février 2015, pp. 2 in fine ■ 3 in initio).

Par conséquent, le droit d'être entendu du recourant relatif au choix de l'expert ainsi qu'à la transmission des rapports du géomètre n'est clairement pas violé.

2.4.

Quant à l'argument selon lequel la commune n'aurait pas prévenu le recourant que les frais du géomètre seraient mis à sa charge, il faut relever que le recourant ne pouvait ignorer que les frais de contrôle des gabarits seraient mis à sa charge. En effet, dans sa première décision du 10 avril 2002, le Conseil communal avait ordonné le contrôle précité, aux frais du recourant (dispositif chiffre 3), et le recourant ne s'y était finalement plus opposé (décision du Conseil d'Etat du 16 août 2006, consid. 2b). Par ailleurs, le Conseil communal l'avait aussi prévenu que s'il persistait à refuser de collaborer, il n'excluait pas une remise en état des lieux, l'intégralité des coûts étant mis à sa charge (pièce n° 38 du dossier communal). Quant aux éléments de facturation, la jurisprudence précitée n'exige pas qu'ils soient soumis préalablement aux parties.

2.5.

En conclusion, l'autorité de céans estime que le droit d'être entendu du recourant n'a pas été violé et relève que le droit d'être entendu s'arrête là où commence la mauvaise foi.

3.

3.1.

Au sens de l'article 46, alinéa 1 LConstr., lorsqu'une construction ou une installation n'est pas conforme aux prescriptions de la présente loi ou aux autorisations délivrées, la commune peut ordonner notamment les mesures suivantes: la suspension des travaux; l'interdiction d'utiliser des installations ou leur mise hors service; l'interdiction d'occuper, d'utiliser ou d'exploiter tout ou partie d'un bâtiment ou de locaux; l'évacuation de tout ou partie d'un bâtiment ou de locaux; les réparations, les transformations, les améliorations et l'entretien jugés nécessaires; la remise en état, la suppression ou la démolition. Selon l'article 46, alinéa 2 LConstr., avant de décider de telles mesures, les instances compétentes peuvent ordonner une expertise et en faire supporter les frais, en tout ou en partie, au propriétaire.

3.2.

Vu la disposition précitée, le Conseil communal est en droit de facturer les frais du géomètre au recourant. Cette refacturation est parfaitement justifiée, le recourant étant le seul responsable des frais encourus puisqu'il n'a pas construit son mur conformément au permis délivré en 2001, puis a démontré peu d'empressement à se conformer aux ordres de remise en état, nécessitant que le géomètre procède à plusieurs contrôles pour s'assurer que les gabarits du mur de soutènement ne forjetaient plus chez les voisins. L'on relèvera également que le Conseil communal n'a pas refacturé au recourant le dernière contrôle qu'il a fait faire au géomètre pour s'assurer que le mur tout entier était désormais conforme au règlement d'aménagement communal (cf. courrier du Conseil communal du 7 avril 2015). Par ailleurs, tant le Conseil communal que les voisins et le géomètre ont confirmé qu'aucun travail n'avait été effectué par ce dernier sur le bien-fonds desdits voisins. Le recourant n'a apporté aucun élément de preuve contraire. Enfin, contrairement à ce que déduit le recourant des observations sur recours du Conseil communal, ce n'est pas l'opposition de ses voisins qui a été la cause des frais de géomètre, mais bien le fait que le mur de soutènement ne respectait pas les plans du permis de construire initial.

3.3.

Par conséquent, c'est à bon droit que le Conseil communal a mis à charge du recourant les frais du géomètre.

4.

4.1.

Enfin, la manière de facturer du géomètre a été expliquée en détail au recourant lors de la présente procédure. Il en ressort que le montant total de Fr. 3'721.70 correspond aux factures n° 11.2928 du 5 mars 2012 et n° 11.2928.01 du 9 novembre 2012, représentant l'activité du géomètre entre le 16 septembre 2011 et le 18 octobre 2012, décrite sur le document récapitulatif des rapports de travail. Les différentes activités listées correspondent aux prestations fournies dans ce dossier.

Quant au tarif horaire, celui-ci est fixé par les recommandations de la Conférence de coordination de services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrages publics (KBOB). Ces recommandations déterminent un taux horaire maximal en fonction des catégories de qualification des intervenants. Dans ce dossier, le géomètre a travaillé en qualité d'ingénieur "B" et son aide comme auxiliaire "G". Le tarif horaire pour 2015 est donc de Fr. 181.■ pour l'ingénieur et de Fr. 97.■ pour l'aide. Or, pour tenir compte du fait que la commune de A. mandate régulièrement son bureau, le géomètre a réduit le tarif horaire à Fr. 85.■ pour lui-même et à Fr. 60.■, Fr. 65.■ pour son aide. Même en tenant compte du fait que les tarifs recommandés pour 2011 et 2012 étaient sans doute légèrement plus bas, les prix facturés sont donc inférieurs à ce qu'ils auraient pu être si le géomètre avait appliqué le tarif ordinaire.

4.2.

Il appert que le géomètre a parfaitement respecté les règles de facturation applicables à sa profession et que ses notes d'honoraires, mises à charge du recourant, ne sont pas critiquables.

5.

En conclusion, le recours est mal fondé et doit être rejeté.

6.

6.1.

Vu le sort de la cause, le recourant, qui succombe, supportera le paiement des frais de procédure (art. 47, al. 1 de la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979), qui comprennent les émoluments et les débours. En application du décret fixant le tarifs des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative (TFrais), du 6 novembre 2012, l'émolument de décision est fixé en tenant compte de la mise à contribution de l'autorité, de l'importance de la cause et de ses difficultés (art. 6). Devant le Tribunal cantonal, le Conseil d'Etat et les autres autorités, l'émolument de décision n'excède pas Fr. 6'000.■, (art. 44, al. 1). Les frais de ports, d'expédition et de téléphone sont calculés forfaitairement à raison de 10 % de l'émolument arrêté (art. 49, al. 1). En l'espèce, la cause a occasionné plusieurs tours d'écritures, sans vision locale. Tout bien considéré, les frais de procédure sont fixés à Fr. 880.■, montant compensé par l'avance de frais versée le 11 novembre 2014 par le recourant.

6.2.

Vu l'issue de la cause, il n'y a pas lieu d'allouer au recours des dépens pour son crypto-mandataire (art. 48, al. 1 LPJA). Non représentés, les voisins n'ont pas non plus droit à des dépens.

Par ces motifs, le Conseil d'Etat

décide:

1.Le recours du 20 octobre 2014 de X. contre la décision du Conseil communal de A. du 15 septembre 2014 est rejeté.

2.Un émolument de Fr. 800.■ et des frais s'élevant à Fr. 80.■ sont mis à la charge du recourant et sont compensé par l'avance de frais du même montant.

3.Il n'est pas alloué de dépens.

Neuchâtel, le 1er juillet 2015

Au nom du Conseil d'Etat:

La 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.