

## **NE\_JURISPRUDENCE\_ADM REC.2015.228 vom 23. Mai 2016**

Ne Jurisprudence Adm, 2016-05-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_jurisprudence\\_adm\\_REC.2015.228](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2015.228)

FR: NE\_JURISPRUDENCE\_ADM REC.2015.228 du 23 mai 2016

IT: NE\_JURISPRUDENCE\_ADM REC.2015.228 del 23 maggio 2016

### **Regeste**

Deux propriétaires d'immeubles (Immeuble A et immeuble B) sont des voisins immédiats. Un extrait du registre foncier mentionne pour chacun des articles cadastraux les inscriptions suivantes : Acte grevant l'article A au profit de l'article B de servitudes portant: a) droit de passage; b): droit de pose, de passage et d'entretien de conduites d'eau, de gaz et de canal égout; c) droit de pénétrer sur le fond servant pour l'entretien du mur de soutènement du fonds dominant (...) et "Passage selon plan cadastral". Le propriétaire de l'immeuble A a dénoncé à la Ville B. celui de l'immeuble B, parce que le mur de soutènement bordant le passage (qui retient le terrain de l'immeuble A mais qui appartient au propriétaire de l'immeuble B) présente un danger de chute et qu'une barrière de sécurité n'est pas conforme aux normes. La commune a ordonné une mise en conformité de ces deux éléments que le propriétaire de l'immeuble B conteste en recourant auprès du Conseil d'Etat. Il soutient en bref que les locataires de l'immeuble B n'ont rien à faire sur le passage reliant dans sa partie supérieure l'immeuble B et l'immeuble A. La décision se réfère aux extraits du Registre foncier malgré les explications plausibles mais non prouvées au sujet des limites respectives des deux propriétés, qui sont des questions de droit civil. Elle reconnaît au propriétaire de l'immeuble A la qualité de voisin immédiat. L'analyse des définitions du droit de passage ou de la servitude de passage permettent d'affirmer que le droit en question n'a pas pour seul titulaire le propriétaire du fonds, mais concerne aussi les tiers qui viennent lui rendre visite ou qui ont à faire sur le fonds dominant. En cela, l'intervention de la commune pour imposer de sécuriser les deux endroits soumis à risques est-elle légitime. En matière de sécurité, le nouveau droit s'applique en principe, fondé sur un motif de police, et la garantie de situations acquises ne saurait être invoquée. Le dénonciateur, soit en l'espèce le propriétaire de l'immeuble A, n'a en principe pas la qualité de partie. A mesure cependant qu'en tant que voisin immédiat, il pourrait se prévaloir de cette qualité doit-on, in casu, lui reconnaître celle de "tiers intéressé" ce qui a pour conséquence de lui donner droit à des dépens.

### **Volltext**

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

A.

Il résulte d'un échange de correspondance entre deux propriétaires voisins que les divergences sont apparues entre eux au sujet notamment d'un mur séparant leur propriété, et constituant respectivement les articles [a] et [b] du cadastre de B. Par courrier du 12 mai 2015, A., propriétaire de l'article [a] s'adressa par son mandataire à la section de l'urbanisme de la ville de B. pour lui faire part du différend qui oppose les deux propriétaires et lui demander d'ordonner une remise en état du mur qui n'est selon lui pas conforme aux prescriptions légales.

B.

Par courrier du 4 juin 2015, la ville de B. constata, après une visite des lieux qu'une barrière décorative en bois n'était pas conforme à la réglementation et que le mur dont il est question nécessitait la pose d'un garde-corps qui n'aurait d'utilité selon elle que pour les locataires de l'immeuble. Elle suggéra deux propositions pour résoudre le litige, l'une officielle, prise par la commune, l'autre à l'initiative du propriétaire de la parcelle [a]. La solution amiable n'ayant pas reçu d'écho favorable, A. demanda à la commune d'ordonner la pose du garde-corps adéquat et ce dans une lettre du 17 juin 2015.

C.

Par lettre du 24 juin 2015, l'architecte communal adjoint s'adressa au propriétaire de la parcelle [b] pour l'informer de son constat, de la responsabilité des propriétaires relative à la sécurité et à la prévention de dangers et le pria de remédier aux défauts entachant le mur concerné afin d'éviter les risques de chutes de ce dernier. Une barrière décorative installée en bordure de chemin devait aussi faire l'objet d'un remplacement ou d'une sécurisation. À réception de cette lettre, les propriétaires X. et Y. demandèrent à la commune la prise d'une décision formelle. Aussi, le Conseil communal réitéra sous forme de décision la teneur de la lettre évoquée, et ce, en date du 17 juillet 2015.

D.

Les époux X. et Y. ont recouru auprès du Conseil d'état contre la décision précitée. Ils dressent un bref historique des deux immeubles en cause, sis à la rue C. 19 et 21 et soutiennent que le mur sud a été attribué à l'article [b] dont ils sont propriétaires, la borne de propriété ayant été déplacée en 2001 sans qu'ils en aient été informés. Ils font état du fait qu'aucun problème n'a troublé la situation liée au mur depuis une trentaine d'années et ils prétendent que la question de la barrière décorative ne génère aucun droit de réclamation pour les locataires de son voisin dont la présence à cet endroit ne bénéficie d'aucune justification. Ils affirment que les réclamations portées à son encontre ne sont que l'expression d'un mécontentement fondé sur des difficultés relationnelles difficiles antérieures, dues à l'abattage d'un arbre.

E.

Dans ses observations du 16 octobre 2015, la ville de B. confirma le fondement de sa décision : le mur à la source du litige est bien la propriété des recourants et son défaut d'entretien justifie la mesure exigée. Dans ses observations du 24 novembre 2015, les recourants défendent la recevabilité de leur recours et s'étonnent que la ville de B. s'est accommodée depuis si longtemps d'une situation qu'elle juge aujourd'hui dangereuse.

Considérant en droit :

1.

Atteints par la décision attaquée, les recourants ont un intérêt manifeste à son annulation ou à sa modification (article 32 de la loi sur la procédure et la juridiction administrative, LPJA, du 27 juin 1979). La décision datée du 17 juillet 2005 a été attaquée le 14 août 2015. Conformément à l'article 145 du Code de procédure civile (CPC), du 19 décembre 2008, applicable par analogie en vertu de l'article 20 LPJA, les délais légaux et les délais fixés judiciairement ne courent pas du 15 juillet au 15 août inclus. Il s'en suit que le recours a été déposé dans le délai légal de trente jours et qu'il est recevable.

2.

Il résulte des plans déposés au dossier que l'objet principal du litige soit un muret se situe au sud de la parcelle [b] du cadastre de la ville. Il surplombe le passage à pieds de cette parcelle, parallèlement à l'article [a], au nord de ce dernier et permet en particulier aux piétons d'accéder à l'article [b] et, depuis cette parcelle à la voie publique se trouvant au sud des deux immeubles, savoir la rue C.. Les recourants mettent en doute la limite de propriété qui aurait été modifiée à leur insu. Aux termes de l'article 9, alinéa 1 du Code civil suisse (CC) du 10 décembre 1907, les registres publics et les titres authentiques font foi des faits qu'ils constatent et dont l'inexactitude n'est pas prouvée. Les registres publics visés par l'article 9 CC trouvent leur fondement notamment dans le Code civil s'agissant du Registre Foncier. L'article 9 CC aménage une véritable présomption légale. Il appartient à celui qui entend apporter la preuve du fait constaté de prouver uniquement l'existence du titre authentique, respectivement l'inscription portée dans le Registre public. Il appartient à la partie adverse de prouver l'inexactitude des titres publics (Pichonnaz ■ Foëx, Commentaires Romand, Code civil I ad. art. 9). La foi publique qui est attachée au Registre Foncier s'étend également aux plans qui définissent les limites des fonds. Or, la détermination des limites est une question de droit civil et les moyens tirés des rapports de droit privé relatifs aux conflits de voisinage ne sont pas recevables, sauf exception non réalisée en l'espèce dans une procédure relevant du droit public des constructions (RJN 2005 p. 209 ; RDAF 1998 p. 195 ; REC.2013.31).

3.

Les recourants soutiennent qu'aucun problème n'est jamais survenu depuis 30 ans et que A. n'a aucun droit de réclamation pour la sécurité de ses locataires, qui n'ont pas de légitimité à qualifier l'endroit de problématique.

3.1.

En matière de constructions, le voisin direct d'un projet ou d'une construction a en principe la qualité pour agir. Si, en matière de procédure, il faut faire valoir un intérêt digne de protection pour agir ou recourir, c'est-à-dire qu'il faut être atteint dans une mesure plus grande que la généralité des administrés, un recours d'un particulier formé dans l'intérêt général, dans l'intérêt de la loi ou d'un tiers est en principe irrecevable. Sous cet aspect un recours formé pour le compte d'un locataire pour faire valoir ses droits est en principe irrecevable (REC.2009.4). Tel n'est en revanche pas le cas du voisin immédiat qui agit, comme en l'espèce, en qualité de propriétaire de l'immeuble sis au n°19 de la rue C. (cf également consid. 6 ci-dessous).

3.2.

Aux termes de l'article 8 de la loi sur les constructions (LConstr), du 25 mars 1996, toutes les constructions et les installations doivent être conçues, réalisées, transformées, entretenues et démolies conformément aux règles de l'art et à l'état de la technique, afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens. Cette obligation est répétée à l'article 12 LConstr consacré à la salubrité des constructions. S'agissant de l'entretien des constructions et des installations, c'est la loi du 27 mars 2012 qui l'a introduit parce qu'il convenait de couvrir toutes les possibles interventions sur les constructions et les installations (BGC 2012 rapport 12.007, du 21 décembre 2011).

L'article 46 LConstr. prévoit que lorsqu'une construction ou une installation n'est pas conforme aux prescriptions de la loi, la commune peut ordonner un certain nombre de mesures parmi lesquelles figurent les réparations, les transformations, les améliorations et l'entretien jugé nécessaire (al. 1 lettre e), et la remise en état (al. 1, lettre f). Cet article indique clairement que dans la zone d'urbanisation, c'est le Conseil communal qui est compétent pour agir et faire respecter la loi ( ). La liste des mesures que peut prendre l'autorité a été mise à jour afin d'offrir de véritables alternatives pour une intervention proportionnée et adoptée pour tous les cas de figure (BGC 2012 rapport cité, p. 29).

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, le principe de la proportionnalité proscrivant toute restriction allant au-delà du but visé (CDP 2013.275 du 15 août 2014, confirmé par l'ATF I C\_434/2014, du 18 juin 2015). En l'espèce, l'inspecteur des constructions de la Ville a constaté qu'il existe un risque de chute important depuis le jardin de la parcelle [a] sur le chemin dont le mur de soutènement est propriété des recourants. En l'espèce, la ville de B. a demandé de sécuriser ce mur ce qui n'entraîne pas ipso facto une démolition suivi d'une reconstruction. En cela, le principe de la proportionnalité est respecté. Il l'est aussi s'agissant de la barrière installée au-dessus de la parcelle [a] qui ne répond pas aux critères de la norme 358 SIA qui traite de la conception des garde-corps et autres éléments similaires de protection contre les chutes de personnes dans les constructions et leurs accès. Les photographies présentes dans le dossier corroborent cette situation.

S'agissant de la garantie de la situation acquise invoquée par les recourants, il peut être précisé que les normes en matière de sécurité des bâtiments se fondent sur un intérêt de police. Lorsque la sécurité des personnes et des biens est menacée, l'intérêt public à la révocation de l'autorisation de construire ou d'habiter l'emporte même en présence de dispositions irréversibles. En règle générale, les bâtiments et les autres ouvrages ou installations et leurs abords sont aménagés et entretenus afin de ne présenter aucun danger pour les usagers. Cet intérêt de police se voit attribuer un poids important. S'agissant de l'évolution de l'état de fait, si le danger ne peut pas être écarté, les autorisations sont révoquées et le bâtiment sera adapté. L'autorité peut imposer de nouvelles charges. Les constructions et les installations sont conçues et dimensionnées selon les normes de résistance de la SIA, sous réserve des accès pour les véhicules qui doivent être sûrs, des escaliers qui doivent posséder une main-courante et des ouvertures sur le vide qui doivent bénéficier d'une protection suffisante. S'agissant des autres constructions et installations, il est préconisé de faire application du nouveau droit, fondée sur un motif de police (Steve Favez, La garantie des situations acquises, Schulthess, éditions romandes 2013, p. 295 et ss).

### 3.3.

Le droit de passage nécessaire de l'article 694, alinéa 1 CC se présente comme une restriction légale indirecte de la propriété des voisins. Il permet au propriétaire d'un fonds d'obtenir de ses voisins le passage qui lui est nécessaire pour atteindre une voie publique (Steinhauer, les droits réels, Tome 2, n°1860). Le propriétaire du fonds grevé doit tolérer la présence, l'entretien et d'éventuelles réparations du chemin ainsi que le va-et-vient de ses utilisateurs. Le propriétaire du fonds dominant n'est pas le seul autorisé à emprunter le passage : les tiers qui viennent lui rendre visite ou qui ont à faire sur le fonds dominant ont également le droit de circuler sur les voies d'accès (Pradervand-Kernen, La valeur des

servitudes foncières et du droit de superficie, Travaux de la Faculté de droit de l'Université de Fribourg 2007, n° 918). Ainsi, le propriétaire du fonds [b] n'est-il pas le seul à pouvoir subir les conséquences liées à la chute du mur ou à l'insuffisance de protection de la barrière.

4.

Il est plausible que la dénonciation à la ville de B. tire en partie son origine d'une querelle de voisinage. Toutefois, ainsi que l'affirme l'autorité communale dans ses observations, elle ne fait que respecter la réglementation même si son intervention a été initiée in casu par une dénonciation, démarche qu'elle s'engage aussi à suivre dans d'autres situations similaires. Le recours sera en conséquence rejeté.

5.

Conformément à l'article 47, alinéa 1 LPJA, la partie qui succombe est condamnée au paiement des frais des procédures, qui comprennent les émoluments et les débours. Ils seront supportés par les recourants. En application des articles 44 et 49 du décret fixant les tarifs des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative (TFrais), du 6 novembre 2012, l'émolument peut être arrêté à 800 francs auxquels s'ajoutent les débours à raison de 10 % de ce montant, soit au total 880 francs couverts par l'avance des recourants.

6.

Selon l'article 48 LPJA, l'autorité de recours peut allouer d'office ou sur requête une indemnité de dépens à l'administré qui a engagé des frais à condition que les mesures qu'il a prises paraissent justifiées. Le fait de constituer mandataire correspond à cette mesure. Il convient d'assimiler à l'administré qui a engagé des frais en procédure de recours pour la défense de ses intérêts les tiers intéressés (Schaer, juridiction administrative neuchâteloise, p. 175, 190). Il convient de mettre à part le dénonciateur, qui signale à l'autorité de surveillance les faits qui appellent dans l'intérêt public une intervention d'office de l'autorité, sauf si le dénonciateur aurait eu qualité de partie dans une procédure ordinaire. (Benoît Bovay, procédure administrative, 2ème édition, p. 166). Tel est le cas en l'espèce puisqu'il résulte d'un extrait du Registre foncier que dénonciateur et recourant sont des voisins immédiats au sens de la jurisprudence (ATF I C\_2/2015, du 9 janvier 2015) et que la même inscription figure sur l'extrait de leur bien-fonds respectif en particulier s'agissant des servitudes et du droit de passage.

Conformément aux articles 60 et 69 TFrais, les honoraires sont fixés en fonction du temps consacré à la cause, de sa nature, de son importance, de sa difficulté et du résultat obtenu. L'indemnité due pour la procédure devant le Conseil d'état ne saurait couvrir les activités antérieures à la décision attaquée du 17 juillet 2015.

Le mandataire n'a pas déposé un état de ses honoraires et frais si bien qu'il sera statué sur la base du dossier. Son intervention s'est limitée à consulter le dossier et à défendre la position de l'autorité inférieure, par un simple renvoi à celle-ci. Au vu de la jurisprudence de la Cour de droit public qui estime à quatre heures le temps nécessaire à l'activité déployée en seconde instance par un mandataire qui a déjà une connaissance approfondie de l'affaire ■ ce qui est le cas en l'espèce ■ le temps consacré à la présente affaire peut être estimé à quelque 45 minutes, et le tarif adéquat à 250 francs/heure (CDP 2010.3, du 5 mai 2011). Aux honoraires de 188 francs il convient d'ajouter des débours forfaitaires de 19 francs

(10%) et la TVA à 8%, ce qui conduit au montant total de 214 francs, à charge des  
recourants.

Par ces motifs, le Conseil d'État

décide :

1. Le recours est rejeté.

2. Les frais de la présente procédure qui comprennent un émolument de 800 francs auquel  
s'ajoutent les frais par 80 francs, soit au total 880 francs, couverts par leur avance sont mis à  
la charge des recourants.

3. Une indemnité de dépens de 214 francs est allouée au tiers intéressé, à charge des  
recourants.

Neuchâtel, le 23 mai 2016

Au nom du Conseil d'état :

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.