

NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2016.190 vom 21. Dezember 2016

Ne Jurisprudence Adm, 2016-12-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2016.190

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2016.190 du 21 décembre 2016

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2016.190 del 21 dicembre 2016

Regeste

Recours déposé à l'encontre d'une décision de l'autorité communale compétente en matière de droit public des constructions portant sur la révocation d'un permis de construire d'un cabanon de jardin en procédure simplifiée. Admission du recours pour les motifs suivants : - Les tiers intéressés ont fait opposition tardivement au projet (environ un an après sa construction) alors qu'ils auraient dû le faire plus tôt au sens de la jurisprudence en la matière. Par ailleurs, la procédure de révocation suivie par l'autorité communale était viciée à plus d'un titre : - Pas de décision de révocation formelle respectant les conditions prescrites par l'art. 4 LPJA mais un simple courrier de révocation, lequel est parvenu au recourant sans qu'il n'ait été consulté au préalable (violation du droit d'être entendu). - Sur le fond de l'affaire, les conditions à la révocation de la décision attaquée n'étaient pas remplies. En effet, lorsqu'un requérant a déjà fait usage de l'autorisation de construire, sa révocation est soumise à deux cautèles : un intérêt public prépondérant (ce dernier fait défaut car la problématique du cas d'espèce relève pour l'essentiel du droit privé) et le versement d'une indemnité (cette dernière fait défaut également, l'intimé voulant ordonner purement et simplement la démolition de la construction litigieuse). - Enfin, il ne ressort pas du dossier que le requérant était de mauvaise foi au moment du dépôt de sa demande si bien que l'intimé ne saurait rejeter sa propre négligence (le fait de ne pas avoir examiné la conformité du projet sous tous ses aspects) sur celle du recourant.

Volltext

A.

A.a.

Par demande du 5 octobre 2012, X. (ci-après : le recourant, respectivement l'intéressé), propriétaire d'un appartement [en PPE] sur l'immeuble n° [a], a sollicité du Conseil communal de la Ville de A. (ci-après : l'intimé) un permis de construire pour la construction d'un cabanon de jardin et de palissades sur la parcelle n° [a] du cadastre de F. (copropriété "B.").

A.b.

Dans la mesure où les voisins ont donné leur accord au projet susmentionné, ce dernier a été soumis à la procédure simplifiée et il a été renoncé à le mettre à l'enquête publique.

A.c.

Par décision du 2 novembre 2012, l'intimé a accordé le permis de construire requis, autorisation toutefois subordonnée au respect de diverses conditions (non pertinentes dans le cas d'espèce).

A.d.

Par courrier du 18 novembre 2013 à l'intimé, soit une année environ après la construction du cabanon de jardin et des palissades litigieux, C. et D. (ci-après : les tiers intéressés), propriétaires de l'immeuble sis sur la parcelle n° [b] du cadastre de B. (par ailleurs également propriétaires des unités juridiques n° [c à h] (places de parc dans un garage souterrain) faisant partie du bien-fonds n° [i] de la copropriété "B." (art. n° [a])), ont indiqué avoir constaté qu'une palissade et une cabane de jardin avaient été érigées à franc bord de leur propriété par le voisin. Ne comprenant pas comment s'était déroulée cette procédure, ils ont demandé que l'architecte communal adjoint leur accorde un entretien afin d'être informés sur ce cas.

A.e.

Par courrier du 21 novembre 2013 aux tiers intéressés, l'intimé leur a répondu que le formulaire "accord des voisins", s'agissant de leur parcelle, avait été signé par leurs locataires. Il a ainsi considéré, par erreur, que ces personnes étaient propriétaires de la parcelle n° [b], dès lors que rien au dossier ne laissait supposer qu'elles n'avaient pas cette qualité. En conséquence, il a jugé qu'une nouvelle procédure de demande de permis de construire devait être effectuée par le recourant, ceci afin que les tiers intéressés puissent faire valoir leurs droits et s'opposer au projet si ils le souhaitaient.

A.f.

Par courrier du 28 novembre 2013 à l'intéressé, l'intimé l'a informé de ce qui précède, en substance que l'absence d'accord des propriétaires concernés invalidait l'autorisation qui lui avait été accordée et qu'afin de mettre en conformité les constructions réalisées, le traitement de sa demande de permis de construire allait être repris et soumis à une enquête publique du 13 décembre au 28 janvier 2014. Le recourant n'a pas réagi à cette missive.

A.g.

Par courrier du 17 décembre 2013, les tiers intéressés se sont opposés au projet susmentionné considérant qu'en tant que copropriétaires de la PPE "B.", les structures porteuses étaient des parties communes et que le recourant n'avait pas respecté diverses dispositions du règlement de la PPE dans le cadre de la procédure qu'il avait suivie. Par ailleurs, ils ont invoqué une servitude de limite fictive de gabarits à charge du bien-fonds de l'intéressé. Cette dernière devait dès lors être assimilée à une limite de propriété et l'emprise frappée d'une interdiction de construire. Sachant que le cabanon litigieux était situé dans cette emprise, la seule issue pour eux était de faire opposition au projet de l'intéressé.

A.h.

Par courriel du 27 février 2014, invité à se prononcer avant qu'une décision ne soit rendue, l'intéressé a indiqué avoir consulté ses voisins pour solliciter leur accord. Il a expliqué avoir fait signer tous les copropriétaires de la parcelle n° [a] mais s'être limité aux locataires du rez-de-chaussée de l'immeuble des tiers intéressés (car ils étaient directement concernés par cette construction et que les autres locataires lui avaient dit que sa construction ne les dérangeait pas mais qu'ils ne voulaient pas signer le document car ils n'étaient pas touchés).

A.i.

Par courriel du 9 mai 2014 à l'intéressé, l'architecte communal adjoint lui a communiqué que l'ensemble de l'opposition portait sur des questions de droit privé sur lesquelles

l'autorité communale n'avait pas prise. Il a précisé qu'il lui appartenait de régler cela avec la copropriété et les propriétaires voisins concernés. Dans cette attente, il a précisé que la procédure de permis de construire serait suspendue jusqu'au 30 septembre 2014. Si les questions privées devaient ne pas avoir été réglées d'ici là, il serait alors proposé à l'intimé de refuser le permis de construire et d'ordonner la démolition des aménagements réalisés.

A.j.

Dans un courrier du 15 septembre 2014, le mandataire de l'intéressé a contesté la légalité du procédé consistant à mettre à l'enquête publique le projet de son client.

A.k.

Par la suite, l'intimé a tardé à statuer, les tiers intéressés ont formé recours pour déni de justice devant le Conseil d'État en date du 21 mars 2016. Cette procédure a par la suite été classée vu la décision rendue dans cette cause le 25 avril 2016 (cf.infrach. B de la présente décision).

B.

Par décision du 25 avril 2016, l'intimé a admis l'opposition des tiers intéressés et rejeté la demande de sanction définitive présentée par le recourant. En bref, il a retenu qu'il se justifiait de procéder à nouveau par la voie de la mise à l'enquête publique du projet compte tenu de l'absence d'accord d'une partie des propriétaires voisins. Par ailleurs, dans la mesure où le lieu où le cabanon était implanté était frappé d'une servitude de limite fictive de gabarits, laquelle n'était pas mentionnée dans les plans déposés à l'appui de la demande de permis de construire, le projet litigieux n'était pas conforme à la réglementation et devait par conséquent être démolé.

C.

Par mémoire du 2 juin 2016, le recourant défère la décision précitée auprès du Conseil d'État en concluant à son annulation, à ce qu'il soit dit que l'autorisation de construire du 2 novembre 2012 reste pleinement valable, le tout, avec suite de frais et dépens.à l'appui de ses conclusions, il considère en substance que le permis de construire délivré ne viole pas la loi et reste ce jour pleinement valable puisque les tiers intéressés ont été informés des constructions litigieuses dans le cadre de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble "B." du 2 novembre 2011 et se sont même déterminés, par courrier du 11 décembre 2011, sur d'autres points qui ont été traités lors de cette assemblée. Ils auraient ainsi pu s'opposer à la décision de l'assemblée générale de copropriété relative aux constructions litigieuses, dans le mois qui a suivi le jour où ils en ont pris connaissance, soit jusqu'au 12 janvier 2012. Il invoque également la violation de diverses règles procédurales par l'intimé, en particulier celle de son droit d'être entendu, du principe de la bonne foi et celui de la confiance. Enfin, il estime que si par l'impossible, l'autorité de céans devait rejeter les arguments précités, une révocation de l'autorisation de construire susmentionnée était exclue dans la mesure où il avait déjà fait usage de cette dernière.

D.

Dans ses observations du 16 septembre 2016, l'intimé relève que le recourant n'a pas réagi au courrier recommandé qui lui avait été adressé le 28 novembre 2013 lequel faisait état que sa demande serait soumise à la procédure ordinaire et son projet remis à l'enquête publique. Par ailleurs, dans ses observations du 27 février 2014, le recourant n'a pas contesté la

validité de la procédure suivie. L'intimé estime au surplus que ce dernier n'a pas fait preuve de bonne foi dans le cadre de ce dossier dans la mesure où il n'ignorait pas que l'accord des tiers intéressés était nécessaire dans le cadre de la procédure simplifiée et qu'il a omis de signaler à l'autorité que sa parcelle était frappée d'une servitude de limite fictive de gabarits. Il constate également que même si sa décision devait être annulée, l'autorisation de construire initialement délivrée ne pourrait être considérée comme valable en raison des vices dont elle est entachée. Enfin, il rappelle que les constructions érigées sur la parcelle du recourant le sont sur une surface frappée d'une interdiction de bâtir et que, par conséquent, elles ne sont pas conformes à la législation. Pour tous ces motifs, il conclut au rejet du recours dans toutes ses conclusions.

E.

Dans leurs observations du 30 septembre 2016, les tiers intéressés jugent que l'intention du recourant de construire un cabanon figurait uniquement sous le point "divers" de l'ordre du jour de l'assemblée générale du 2 novembre 2011, ce qui ne permettait pas une prise de décision par l'assemblée générale sur l'un de ces sujets non explicitement évoqués. Par ailleurs, ils prétendent que la décision de l'assemblée des copropriétaires portait uniquement sur l'envie du recourant de construire un cabanon mais pas sur toutes les autres modalités d'exécution qui devaient également être soumises à une décision. S'agissant de la procédure, ils relèvent que l'autorité était en droit de reconsidérer sa décision initiale car les erreurs manifestes commises, revêtaient une importance considérable, que l'intimé n'a pas violé le droit d'être entendu du recourant (qu'en tous les cas il peut être réparé devant l'autorité de céans), que ce dernier ne pouvait valablement invoquer ni le principe de la confiance ni celui de la bonne foi dans la mesure où il avait trompé les autorités et devait donc savoir que l'autorisation qu'il avait reçue se basait sur des faits erronés (il aurait dû avoir connaissance de l'existence de la limite fictive de gabarits et savait qu'il n'avait pas la signature de tous les propriétaires concernés lorsqu'il a soumis sa demande de permis de construire par la voie de la procédure simplifiée).

Considérant en droit :

1.

Déposé dans les termes et délais légaux, le recours est recevable.

2.

2.1.

En droit des constructions, une décision qui sanctionne un projet sans que la mise à l'enquête publique nécessaire n'ait été effectuée viole le droit d'être entendu des tiers intéressés, en particulier des voisins. Elle est entachée d'un vice. Elle n'est toutefois pas nulle, mais seulement annulable. Il en résulte que le permis de construire peut nonobstant ce vice entrer en force de chose jugée. Pour en obtenir l'annulation, il incombe aux tiers intéressés de recourir, étant entendu que le délai de recours ne débute pour eux que lorsqu'ils ont pu avoir connaissance de l'autorisation, respectivement, quand on a raisonnablement pu attendre d'eux qu'ils agissent. Toutefois, selon le principe de la bonne foi, ils ne sauraient retarder ce moment à leur gré. Ils sont bien au contraire tenus de se renseigner sur le contenu de l'acte qui les touche dès l'instant où ils peuvent en déceler l'existence. À défaut, ils courent le risque de voir leur recours ou leur opposition déclarés irrecevables pour cause de tardiveté. Pour décider de la tardiveté ou non d'un recours, il

convient dans chaque cas particulier de procéder à une pesée entre l'intérêt de l'administré à pouvoir faire valoir ses droits et le principe de la sécurité juridique, qui exige qu'à un moment donné une décision, même affectée d'un vice, ne puisse plus être remise en cause. Ce que l'on peut attendre d'une personne à qui une décision n'a pas ou mal été communiquée dépend des circonstances du cas et notamment de son urgence. La Haute Cour a en outre confirmé qu'il n'était pas arbitraire d'exiger des administrés représentés par un avocat qu'ils déposent un recours dans un délai de 30 jours dès la connaissance de l'autorisation de construire et qu'ils ne se contentent pas de demander une nouvelle publication (arrêt du Tribunal cantonal fribourgeois du 15 juin 2015 in : arrêts du Tribunal cantonal [602 2014 149] cons. 3 et les références citées, RJN 1996 p. 204).

2.2.

En l'espèce, il ressort du dossier que les tiers intéressés ont confié à la régie E. SA le soin de gérer leurs propriétés (cf. let. A.d de la présente décision) depuis janvier 2010. D'après le mandat confié, il lui appartenait de gérer les problèmes elle-même et cas échéant, d'en faire état aux tiers intéressés. Ces derniers précisaient par ailleurs qu'il appartenait à la gérance précitée de les représenter aux assemblées générales de la copropriété (cf. PL 5 du recours).

2.3.

Le 2 novembre 2011, une assemblée générale ordinaire de la copropriété "B." s'est tenue. Selon son procès-verbal, les tiers intéressés étaient excusés au travers de E. SA (cf. PL 7 du recours, p. 1, ch. 1). Au chiffre 9 intitulé "Divers ■ Établi par X.", sous-titre "Nouveaux éléments" le précité indiquait vouloir utiliser la partie nord-ouest du jardin commun pour construire une cabane pour outils de jardin, refaire la barrière, ainsi qu'y installer un portail afin qu'il puisse accéder à son jardin depuis le parking quand il avait des choses lourdes à y apporter ou à évacuer. Tous les copropriétaires ont donné leur accord pour la construction de la cabane ainsi que de la barrière et du portail (PL 7 du recours, p. 3, ch. 4 in fine). Il faut ainsi retenir, que par le truchement de leur représentante, les tiers intéressés étaient non seulement au courant du projet litigieux à cette date-là déjà mais qu'au surplus, ils ont formellement donné leur accord à ce dernier. Quand bien même n'aurait-elle pas communiqué ces informations aux tiers intéressés, qu'il s'agirait d'une problématique contractuelle relevant du juge civil ne concernant nullement les autorités administratives chargées d'appliquer le droit public des constructions. Il s'ensuit qu'en novembre 2011 déjà, ces derniers savaient (ou devaient savoir) que le projet litigieux allait voir le jour. Par surabondance d'arguments, l'autorité de céans ajoutera que l'ordre du jour du 18 octobre 2011 envoyé aux copropriétaires mentionnait sous chiffre 9 une rubrique "Divers". Une annexe était jointe à ce dernier, laquelle détaillait cette rubrique et indiquait précisément le fait que le recourant souhaitait construire une cabane pour outils de jardin. En tout état de cause, la question de la validité ou non, au regard du droit civil, de la décision de l'assemblée générale susmentionnée en rapport avec la construction litigieuse n'est pas pertinente en l'espèce. En effet, ce qui est décisif au regard de la jurisprudence précitée, c'est le moment où on pouvait attendre des voisins qu'ils agissent. Il s'ensuit qu'indépendamment de la conformité de cette décision au droit de la copropriété, ces derniers savaient ou auraient dû savoir qu'une construction allait voir le jour fin 2011 déjà.

2.4.

Il s'ensuit que de se prévaloir du fait, environ une année après leur construction, qu'une palissade et une cabane de jardin avaient été érigées à franc bord de leur propriété par le

recourant en indiquant ne pas comprendre comment s'était déroulée cette procédure et en demandait à l'autorité communale de leur accorder un entretien est manifestement tardif (cf. PL 10 du recours). Cette assertion est corroborée par le fait que leur représentante, la gérance E. SA, s'occupant des affaires courantes relatives aux propriétés des tiers intéressés, devait nécessairement savoir qu'une telle construction avait vu le jour, ce qu'elle aurait dû indiquer à ces derniers ou procéder elle-même aux démarches juridiques idoines pour la contester.

2.5.

Outre le fait que l'intimé n'aurait pas dû entrer en matière sur cette demande tardive, force est de constater, comme nous le verrons infra (cf. cons. 3 ss de la présente décision), que les conditions au prononcé d'une révocation n'étaient pas réunies et qu'en outre, la procédure suivie par l'intimé était viciée à plus d'un titre.

3.

3.1.

Une révocation est une décision par laquelle une autorité administrative abroge ou modifie les effets d'une décision qu'elle a prise préalablement. Elle tient à ce que la première et la seconde décision émanent de la même autorité administrative ■ ou de deux autorités placées dans un rapport hiérarchique l'une par rapport à l'autre (Dubey/Zufferey, Droit administratif général, 2014, p. 356, n° 1023).

3.2.

Une décision ayant acquis force de chose décidée peut, sous certaines conditions, être réexaminée à la demande d'un particulier ou être révoquée par l'autorité qui l'a rendue. Les exigences de la sécurité du droit ne l'emportent sur l'intérêt à une application correcte du droit objectif que si la décision en cause a créé un droit subjectif au profit de l'administré, si celui-ci a déjà fait usage d'une autorisation obtenue ou encore si la décision est le fruit d'une procédure au cours de laquelle les divers intérêts en présence ont fait l'objet d'un examen approfondi. Cette règle n'est cependant pas absolue et la révocation peut intervenir même dans une des trois hypothèses précitées, le cas échéant moyennant le versement d'une indemnité, lorsqu'elle est commandée par un intérêt public particulièrement important. à l'inverse, les exigences de la sécurité du droit peuvent être prioritaires même lorsqu'aucune de ces trois hypothèses n'est réalisée. Dans tous les cas, l'administré doit être de bonne foi. Celui qui a agi dolosivement ou violé ses obligations en induisant l'administration en erreur au moment de demander l'autorisation ne saurait en principe s'opposer à la révocation, à moins que cette mesure ne soit contraire au principe de la proportionnalité (arrêt du Tribunal fédéral [1C_546/2012] du 10 avril 2013 cons. 5.1 et les références citées).

3.3.

En principe, l'intérêt à la protection de la confiance l'emporte lorsque l'intéressé a déjà fait usage de l'autorisation de construire qui lui a été délivrée, pour autant que des investissements sensibles aient été consentis et qui ont conduit à la création d'une situation qui ne peut être redressée d'une manière conforme à la nouvelle réglementation que par la destruction d'ouvrages réalisés de bonne foi. L'autorité compétente doit également observer ces principes dans l'application qu'elle fait des dispositions cantonales relatives à la révocation des autorisations de construire (arrêt du Tribunal fédéral [1C_355/2010] du 19 novembre 2010 cons. 5.1 et les références citées). Il s'ensuit que l'article 6 de la loi sur la

procédure et la juridiction administrative (LPJA), du 27 juin 1979, lequel prescrit que l'autorité qui a pris la décision peut la reconsidérer ou la réviser lorsqu'une erreur, dont la correction revêt une importance appréciable, a été commise par l'administration, doit être écarté au profit des jurisprudences spéciales applicables en la matière.

3.4.

En l'espèce, on relèvera que la procédure suivie par l'intimé est viciée à plus d'un titre. Tout d'abord, aucune décision de révocation formelle respectant les conditions prescrites par l'article 4 LPJA, n'a été rendue par ce dernier. S'il est vrai que dans son courrier du 28 novembre 2013 à l'intention du recourant, il était indiqué que "l'absence d'accord des propriétaires concernés invalide l'autorisation qui vous a été accordée" et "afin de mettre en conformité les constructions que vous avez réalisées, nous vous informons que allons (sic) reprendre le traitement de votre demande de permis de construire et la soumettre à une enquête publique du 13 décembre 2013 au 28 janvier 2014", on peut douter que ce courrier, assimilable à une décision informelle, ait acquis force exécutoire. Effectivement, il ne comporte ni le mot "décision", ni le verbe "décider" (art. 4 let. a LPJA) ni n'indique l'autorité auprès de laquelle un recours peut être déposé, la forme du recours et le délai pour son dépôt (art. 4 let. c LPJA). Par ailleurs, le recourant n'était pas représenté par un avocat à cette époque si bien qu'il apparaît quelque peu excessif de lui opposer les exigences qui résultent du principe de la bonne foi, lesquelles prescrivent à l'intéressé, quand bien même la décision est viciée, d'agir dans un délai raisonnable, dès qu'il en a connaissance, de quelque manière que ce soit. Par surabondance d'arguments, il sera encore relevé qu'il ne ressort pas du dossier que le recourant ait pu s'exprimer avant que cette décision informelle ne soit rendue, contrairement à la jurisprudence qui déduit du droit d'être entendu, garanti par l'article 29, alinéa 2 Cst., la faculté de la partie en rapport avec sa personnalité, de participer au prononcé de décisions qui touchent à sa situation juridique.

3.5.

En deuxième lieu, sur le fond de l'affaire, il est constant que le recourant avait déjà fait usage de l'autorisation accordée au moment de sa révocation, ce qui ne permet en principe pas, au regard de la jurisprudence précitée, de faire prévaloir l'intérêt à une application correcte du droit objectif aux exigences de la sécurité du droit. La seule exception à cette règle est soumise à deux cautèles : le versement d'une indemnité ainsi qu'un intérêt public particulièrement important. Or, ni dans la décision de révocation informelle du 28 novembre 2013, ni dans la décision formelle rendue à l'issue de la nouvelle procédure initiée, il n'y a trace des éléments précités. Sur le premier point, l'intimé indique dans la décision attaquée seulement, que "les installations déjà réalisées ne sont pas conformes à la réglementation et devront par conséquent être démolies" (décision attaquée, p. 2, let. b) et que "la procédure visant au rétablissement d'un état conforme à la loi sera initiée en ce qui concerne les installations litigieuses (démolition)" (décision attaquée, p. 2, let. c). Or, conformément à la jurisprudence, à tout le moins le principe même d'une indemnisation aurait dû être tranché dans le cadre de la procédure de révocation. S'agissant du second point, il fait l'objet du développement qui suit :

3.6.

Dans la décision informelle de révocation précitée, la motivation de l'intimé était la suivante : "l'absence d'accord des propriétaires concernés invalide l'autorisation qui vous a été accordée". Dans la décision attaquée, l'intimé relevait "qu'il convenait de constater que les

plans déposés à l'appui de la demande de permis de construire ne contenaient aucune indication au sujet de cette limite fictive. Après vérification, il s'avère que compte tenu de cette limite fictive, la surface considérée était frappée d'une interdiction de bâtir au sens de l'article 11a LCAT. Par conséquent, aucune construction ne pouvait être autorisée dans l'emprise de cette limite fictive []. Les arguments avancés dans les observations du 27 février 2014 du requérant, soit le fait que la haie préexistante était malade, que ses racines provoquaient des dégâts, que la barrière bordant le nord de la terrasse était cassée et que le cabanon remplaçait un arbre dont personne ne s'occupait ne sont en aucun cas suffisants pour justifier la réalisation d'installations ne respectant ni la législation ni le droit des tiers(décision attaquée, p. 2, let. b).

3.7.

Selon l'article 11a de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, 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. Ils n'ont pas besoin à cet effet de l'accord de la commune. Si la loi exige une inscription au registre foncier, c'est pour éviter, dans la mesure du possible, toute contestation future sur l'existence et les effets de la convention. Les parties au contrat sont toutefois uniquement les propriétaires fonciers voisins. Il s'agit d'une servitude foncière grevant un immeuble au profit d'un autre (RJN 4 III 193, cons. 2 p. 195-6).

3.8.

In casu, on constate ainsi que cette limite fictive de gabarits relève essentiellement du droit privé puisqu'il s'agit d'un accord où les parties au contrat sont uniquement les propriétaires fonciers voisins. L'autorité de céans voit dès lors mal quel serait l'intérêt public prépondérant justifiant de révoquer l'autorisation accordée initialement, au demeurant lorsque l'intimé alléguait lui-même, dans un courrier adressé aux tiers intéressés "Nous aurions espéré qu'une solution amiable puisse, sous conditions, être trouvée, auquel cas nous aurions pu admettre cet aménagement peu important et réversible dans l'emprise de la limite fictive inscrite au registre foncier" (Pièce n° 6 du dossier communal portant référence n° 01495001). Pire, il est même allé jusqu'à suspendre la procédure de permis de construire pour une période de plusieurs mois en indiquant au recourant que "l'ensemble de l'opposition porte sur des questions de droit privé sur lesquelles l'autorité communale n'a pas prise. Il vous appartient donc de régler cela avec la copropriété et les propriétaires voisins concernés"(Pièce n° 10 du dossier communal portant référence n° 01495001).

3.9.

L'intimé ne saurait finalement rejeter sa propre négligence sur celle du recourant. Il découle en effet de la nature même du permis de construire que l'administration doit examiner la conformité du projet sous tous ses aspects et fixer d'emblée toutes les conditions essentielles du permis (arrêt du Tribunal cantonal fribourgeois du 25 août 1987 cons. 3 in : RFJ 1987 p. 89 ss). Par ailleurs, après l'achèvement des travaux, la révocation d'une autorisation de construire est exclue, du moins lorsque l'administré n'a pas agi dolosivement ou violé ses obligations. Selon la règle, ni une erreur de fait ou de droit, ni la survenance de

circonstances nouvelles ni un changement de législation ne justifient la révocation d'une autorisation dont son bénéficiaire a fait usage (arrêt du tribunal cantonal fribourgeois précité cons. 3 et les références citées). Jusqu'au stade des observations sur recours, l'intimé n'a jamais jugé que le recourant avait été de mauvaise foi dans ce dossier. Il ne ressort d'ailleurs pas de ce dernier des indices corroborant une telle thèse. En effet, si l'on se réfère à la demande de permis de construire déposée initialement, force est de constater qu'était requis "l'accord des voisins". Le recourant pouvait donc légitimement penser que le consentement des voisins suffisait, indépendamment de leur qualité de propriétaires ou de locataires. L'intimé relevait d'ailleurs lui-même qu'il ignorait si le recourant était de bonne foi ou pas dans un courrier adressé aux tiers intéressés, le 21 novembre 2013, lequel avait la teneur suivante : "En conséquence, votre voisin ayant obtenu une autorisation de construire sans préciser (volontairement ou non) que l'accord des propriétaires n'avait pas été sollicité, une nouvelle procédure de demande de permis de construire devra être faite par le demandeur []" (PL n° 2 des observations des tiers intéressés). S'agissant de l'omission d'avoir mentionné la limite fictive de gabarits, le dossier ne permet pas non plus de retenir que le recourant l'ait volontairement cachée. Il faut en particulier relever que cette dernière porte sur les parties communes de la propriété par étages et qu'aucun des autres copropriétaires n'a manifesté le fait qu'une telle construction pouvait être illégale de ce fait. La représentante des tiers intéressés, lors de l'assemblée générale, ne s'est du reste pas souciée non plus de cette problématique. Il faut ainsi considérer que cette limite fictive de gabarits a échappé à l'ensemble des intervenants dans cette affaire. Si on ne peut pas totalement exclure que le recourant ait été de mauvaise foi dans cette affaire, la charge de la preuve incombait à l'intimé, lequel n'a pas démontré que le recourant avait agi dolosivement.

4.

4.1.

Au vu de ce tout ce qui précède, force est ainsi de constater que les tiers intéressés ont agi tardivement, que l'autorité intimée n'a pas suivi la procédure idoine pour révoquer la décision attaquée et que sur le fond, les conditions d'une révocation n'étaient pas remplies au sens de la jurisprudence précitée. Il s'ensuit que le recours doit être admis et la décision attaquée annulée. L'autorisation de construire délivrée le 2 novembre 2012 demeure ainsi pleinement valable.

4.2.

Vu l'issue du recours, l'avance de frais de 880 francs versée le 27 juin 2016, doit être restituée au recourant. Par ailleurs, il est statué sans frais, les autorités cantonales et communales en étant dispensées au sens de l'article 47, alinéa 2 LPJA.

4.3.

Le recourant, représenté par un mandataire professionnel, a droit à des dépens (art. 48, al. 1 LPJA). Le montant doit être déterminé en application du décret du 6 novembre 2012 précité, selon lequel les honoraires sont fixés 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 (art. 60, al. 2 et 69 TFrais). Les frais de port, de copies et de téléphone sont calculés selon les frais effectifs ou forfaitairement à raison de 10 % des honoraires (art. 65 TFrais).

4.4.

Le mandataire du recourant a déposé son mémoire de frais et honoraires le 1er décembre 2016, faisant état d'honoraires de 12,57 heures au taux horaire de 265 francs plus 14 francs de frais et la TVA à 8 % pour un montant total de 3'612.65 francs. Il est à noter qu'une partie non négligeable des honoraires concerne une période antérieure à la procédure de recours. à cet égard, selon la jurisprudence, les démarches entreprises par un mandataire avant la procédure de recours n'entrent pas en ligne de compte pour déterminer le montant des dépens, sauf si elles sont nécessaires à la procédure et ce à titre exceptionnel (arrêt du Conseil d'État neuchâtelois [REC.2011.52] du 15 août 2014 cons. 2.4 et la référence citée). En l'espèce, il n'y a pas lieu de s'écarter de cette jurisprudence, ce d'autant moins que seul un courrier a été adressé à l'intimé durant cette période et que certaines missives n'ont visiblement qu'un lien très lâche avec la présente cause. Preuve en est, ces démarches préalables n'ont pas eu d'influence notable sur la procédure d'opposition. Ex aequo et bono, 3 heures seront retranchées au mémoire déposé pour tenir compte de ce qui précède.

Pour le surplus, le temps consacré paraît adapté à la cause mais le taux horaire doit être ramené à celui de 250 francs admis par la Cour de droit public (cf. par exemple arrêt du 7 novembre 2012, réf. CDP.2012.218). Dès lors, les dépens dus au recourant s'élèvent à 9.57 fois 250 francs, soit 2'392.50 francs + les frais de 14 francs annoncés et la TVA de 8%, soit au total 2'599 francs, arrondis à 2600 francs.

4.5.

Les tiers intéressés succombant, ils n'ont pas droit à des dépens (art. 48 al. 1 LPJA).

Par ces motifs, le Conseil d'État

décide :

1. Le recours du 2 juin 2016 de X. dirigé à l'encontre de la décision du 25 avril 2016 du Conseil communal de la Ville de A. est admis, dite décision étant annulée.

2. L'autorisation de construire délivrée au recourant en date du 2 novembre 2012 reste valable.

3. Il est statué sans frais, l'avance de frais par 880 francs versée le 27 juin 2016 étant restituée au recourant.

4. Une indemnité de dépens d'un montant de 2'600 francs est allouée au recourant, à la charge du Conseil communal de la Ville de A..

Neuchâtel, le 21 décembre 2016

Au nom du Conseil d'état :

Le président, La chancelière,

J.-N. Karakash S. Despland

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