



**POUVOIR JUDICIAIRE  
GERICHTSBEHÖRDEN**

ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

**Tribunal cantonal TC  
Kantonsgericht KG**

Rue des Augustins 3, case postale 630, 1701 Fribourg

T +41 26 304 15 00

[www.fr.ch/tc](http://www.fr.ch/tc)

602 2023 71

**Arrêt du 29 avril 2024**

**II<sup>e</sup> Cour administrative**

Composition

Présidente suppléante: Cornelia Thalmann El Bachary  
Greffière-rapporteure : Maude Roy Gigon

Parties

**A. \_\_\_\_\_, recourant**, représenté par Me Pierre Mauron, avocat  
contre

**PRÉFECTURE DU DISTRICT DE LA GRUYÈRE, autorité intimée,**

**COMMUNE DE B. \_\_\_\_\_, autorité intimée,**

et

**C. \_\_\_\_\_, intimé**

Objet

Aménagement du territoire et constructions – signature de la  
demande de permis de construire

Recours du 14 juin 2023 contre la décision du 12 mai 2023

## considérant en fait

A. A.\_\_\_\_\_ est propriétaire commun des articles ddd et eee du Registre foncier (RF) de la commune de B.\_\_\_\_\_, avec F.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_. C.\_\_\_\_\_ (ci-après l'usufruitier) et H.\_\_\_\_\_ disposent en outre d'un droit d'usufruit total sur les articles précités. A.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_ sont également copropriétaires, chacun pour 1/3, de l'article iii RF de la commune de B.\_\_\_\_\_.

Chacune des trois parcelles précitées jouxte les deux autres.

Le 3 septembre 2019, A.\_\_\_\_\_ a dénoncé à la Préfecture de la Gruyère des travaux d'aménagement de places de stationnement effectués sans autorisation sur l'article ddd RF, le long du bâtiment n°jjj.

Le 26 novembre 2019, le Préfet de la Gruyère a rendu une décision par laquelle celui-ci a requis des propriétaires communs de l'article ddd RF le dépôt d'une demande de permis de construire auprès de la commune de B.\_\_\_\_\_, en vue de la légalisation des travaux précités.

Sur recours de G.\_\_\_\_\_, le Tribunal cantonal (602 2019 150) a confirmé la décision du Préfet en ce sens que les travaux en cause sont bien soumis à l'obligation de permis de construire et qu'il est nécessaire de passer par une mise en conformité, faute de quoi une procédure de rétablissement de l'état de droit serait ouverte.

Le 6 juillet 2020, l'usufruitier (ci-après le requérant) a déposé un dossier en procédure simplifiée visant la mise en conformité de la modification des aménagements extérieurs et de trois places de stationnement nouvellement aménagées sur l'art. ddd RF (n° FRIAC kkk). Le 31 août 2020 et pour faire suite à une demande de complément de la commune, le requérant a inséré au dossier FRIAC une lettre justifiant le nombre de places de parc nécessaires. Traitant les articles n°ddd, iii et eee RF comme une seule parcelle, il a indiqué que les places de parc qui existaient déjà n'étaient pas suffisantes pour répondre aux besoins des bâtiments sis sur ces trois bienfonds. Le requérant a présenté un calcul selon lequel un total de neuf places de stationnement seraient nécessaires, dont quatre places pour le bâtiment sis sur l'art. iii RF. Sur le plan de situation joint au dossier et reproduit ci-dessous, ces neuf places de parc étaient représentées comme suit: six places sur la grande place située au sud de la parcelle (cinq sur l'article ddd RF et une sur l'article voisin eee RF) et trois places de stationnement le long du bâtiment n°jjj de la Rue L.\_\_\_\_\_ (art. ddd RF).

[plan supprimé]

A.\_\_\_\_\_, ayant appris le dépôt de cette demande, a indiqué à la commune, par envoi du 12 novembre 2020, que le projet n'avait pas été porté à la connaissance de l'ensemble des propriétaires de l'art. ddd RF et n'avait pas obtenu sa validation.

Le 17 novembre 2020, la commune a avisé A.\_\_\_\_\_ qu'une procuration était jointe à la demande de permis de l'usufruitier et lui en a transmis une copie. Par réponse du même jour, A.\_\_\_\_\_ a annoncé à la commune ainsi qu'à l'usufruitier la révocation de cette procuration. Le motif avancé était l'utilisation abusive de dite procuration concernant les opérations dans le cadre du droit d'usufruit.

Le 7 janvier 2021, le dossier précité a été mis à l'enquête en procédure simplifiée par lettres recommandées aux différents voisins.

A. \_\_\_\_\_ a formé opposition au projet le 19 janvier 2021. Il a indiqué qu'il n'avait pas requis la construction de ces places de parc qui étaient justifiées par les logements du bâtiment érigé sur l'article iii RF, que les places de parc et l'accès au parking n'étaient pas conformes aux normes VSS, que l'usufruitier avait agi sans droit ni autorisation, que la procuration annexée au dossier ne pouvait pas être prise en compte, celle-ci ayant été révoquée.

Par courriel du 13 janvier 2021 adressé à la commune, A. \_\_\_\_\_ avait par ailleurs indiqué, en substance, que le droit d'usufruit n'incorporait pas la possibilité de transformer, ni essentiellement modifier la chose soumise à l'usufruit.

Par envoi du 23 avril 2021, le requérant a transmis à la commune les indications suivantes: "Après lecture de l'opposition, j'opte pour modifier ma demande de permis de construire. Par conséquent, dites-moi s'il est possible de directement faire les modifications sur celle-là en prenant en compte les remarques de A. \_\_\_\_\_".

Le 27 mai 2021, C. \_\_\_\_\_ a introduit une nouvelle procédure via FRIAC (dossier mmm), sous la forme d'une demande préalable. Dans celle-ci, il a demandé la "mise en conformité, modification des aménagements extérieurs et création de six places de stationnement" sur les biens-fonds ddd et eee RF. Il ressort du plan, reproduit ci-dessous, que les six places de stationnement dont la mise en conformité est requise se situent au sud de la parcelle ddd RF (cinq places sur l'art. ddd RF et une sur l'art. eee RF). Aucune place de parc n'est prévue le long du bâtiment n° jjj de la Rue L. \_\_\_\_\_, autrement dit à l'endroit critiqué par A. \_\_\_\_\_ dans son opposition du 19 janvier 2021.

[plan supprimé]

Dans la lettre du 27 mai 2021 que C. \_\_\_\_\_ a produite pour justifier cette demande préalable, il a uniquement listé les besoins en places de stationnement pour les bâtiments érigés sur les articles ddd et eee RF (sans évoquer l'article iii RF). Il a indiqué qu'un total de six places de stationnement était nécessaire.

Le 2 juin 2021, le Conseil communal de B. \_\_\_\_\_ a indiqué au requérant ce qui suit en réponse à son envoi du 23 avril 2021: "En l'état actuel du dossier, deux possibilités se présentent à vous, à savoir: le retour à l'état initial du terrain ou le maintien de la demande de permis de construire telle que présentée. Afin que nous puissions donner la suite qu'il convient à cette affaire, nous vous demandons de bien vouloir nous indiquer l'option retenue d'ici au 30 juin prochain".

Par envoi du 28 juin 2021, le requérant a répondu ce qui suit: "Je maintiens la demande de permis de construire. D'ailleurs, j'ai pris en compte la remarque de A. \_\_\_\_\_ dans ma nouvelle demande. J'ai fait un nouveau calcul, qui effectivement sera juste cette fois".

B. Par décisions séparées du 26 août 2021, la commune a rejeté l'opposition de A. \_\_\_\_\_ et accordé le permis de construire à l'usufruitier. Ce permis listait un certain nombre de conditions, dont celle-ci: "S'agissant des 3 places de stationnement supplémentaires qui ne peuvent être attribuées au fonds sur lequel la construction est réalisée, une inscription sera nécessaire. Selon l'art. 167 al. 2 du règlement communal d'urbanisme de la ville de B. \_\_\_\_\_ (RCU), un fonds distant de 300 m

au maximum peut accueillir les places de stationnement moyennant l'inscription d'une servitude réelle au Registre foncier".

Le 26 août 2021, la commune a en outre adressé un courrier à C. \_\_\_\_\_ lui annonçant que la procédure FRIAC n°mmm n'avait plus lieu d'être et était annulée, dès lors que l'autorisation de construire avait été délivrée dans la procédure FRIAC n°kkk.

C. Le 27 septembre 2021, A. \_\_\_\_\_ a introduit un recours auprès de la Préfecture de la Gruyère contre les décisions accordant le permis de construire et levant l'opposition. En substance, il a reproché à la commune d'avoir constaté les faits de façon manifestement inexacte, respectivement incomplète, eu égard aux problématiques autour de l'usufruit, de la procuration finalement révoquée et de l'absence de signature des propriétaires du fond. Il a également soulevé la violation par la commune des articles 27 et 62 du Règlement fribourgeois du 1<sup>er</sup> décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC; RSF 710.11), 165 du règlement communal d'urbanisme (RCU) et des normes VSS SN 640 281 et VSS 40 050. Il a conclu à l'annulation de la décision sur opposition et du permis de construire accordé à l'usufruitier, respectivement à ce que la remise en état du sol soit ordonnée.

D. Par décision du 12 mai 2023, le Préfet de la Gruyère a rejeté le recours et confirmé la décision accordant le permis de construire à l'usufruitier. Les questions en lien avec l'usufruit (savoir si l'usufruitier avait ou non outrepassé ses prérogatives, si la révocation unilatérale de la procuration était admissible et si elle était intervenue en temps utile) n'ont pas été traitées au motif que celles-ci relevaient du droit privé. En substance, le Préfet a considéré que la commune avait agi conformément au droit en acceptant d'entrer en matière sur la demande de permis en cause, dans la mesure où il existe un intérêt digne de protection pour l'usufruitier à ce qu'il soit statué sur sa demande de permis, celle-ci intervenant après l'aménagement des places de parc réalisées sans autorisation. Il a également retenu qu'il existait un intérêt public à ce que les constructions réalisées sans autorisation, ne paraissant pas d'emblée illégales, puissent faire l'objet d'une procédure permettant de clarifier la situation illégale. Il a en outre considéré que la commune avait correctement appliqué le droit, en particulier les prescriptions en matière de places de stationnement et d'accès au bienfonds.

E. Par mémoire du 14 juin 2023, le recourant a saisi la Cour de céans d'un recours à l'encontre de la décision du Préfet du 12 mai 2023. Il conclut à ce que le permis de construire litigieux et la décision sur opposition précitée soient annulés, subsidiairement à ce que la cause soit renvoyée à la Préfecture, subsidiairement à la commune pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

En substance, le recourant fait valoir les griefs suivants :

- une violation des articles 89 et 90 ReLATEC. Il considère que les autorités précédentes auraient dû examiner *prima facie* les rapports de droit civil en présence et déterminer quels sont les accords nécessaires. Il soutient que l'exigence de signature de la demande de permis par les propriétaires ne souffre d'aucune exception; que seul le propriétaire du fonds peut revêtir la qualité de requérant d'une demande de permis de construire. Il affirme par ailleurs que c'est à tort que l'autorité intimée a retenu qu'il existait un intérêt digne de protection pour l'usufruitier, mais également un intérêt public à ce qu'il soit statué sur cette demande de permis de construire qui n'était pas signée par les différents propriétaires de l'immeuble. Il relève de plus, pour le cas où il fallait par impossible admettre que l'usufruitier était légitimé à déposer

une telle demande de permis, que la seconde usufruitière n'a pas signé la demande de permis litigieuse alors qu'elle est également concernée et devait à tout le moins donner son accord.

- une constatation inexacte des faits et une violation des articles 165 et 167 RCU. Le recourant considère que ces dispositions ne peuvent pas trouver application ici dès lors que les bâtiments présents sur les biens-fonds concernés ne sont ni nouveaux, ni n'ont fait l'objet d'importantes transformations. Il en déduit que le calcul des places de parc ne doit pas être effectué sur la base de la norme VSS 40 281. Il soutient au demeurant que les besoins en places de parc n'ont pas été correctement identifiés et qu'aucune servitude de stationnement n'est inscrite en faveur des art. iii et eee RF.
- une violation de la norme VSS 40 050. Le recourant considère qu'on ne peut s'écarter de la largeur minimale de 5 mètres prévue par cette disposition dès lors que la sécurité du trafic sur l'accès litigieux n'est plus garantie.

Dans sa détermination du 14 juillet 2023, la commune indique maintenir sa décision du 26 août 2021 rejetant l'opposition du recourant et délivrant le permis de construire litigieux et s'en remettre à justice quant au traitement de cette affaire.

Dans son envoi du 17 août 2023, le Préfet indique confirmer entièrement sa décision du 12 mai 2023 et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

Le bénéficiaire du permis de construire n'a quant à lui pas déposé d'observations.

F. Il sera fait état des arguments développés par les parties à l'appui de leurs conclusions dans les considérants de droit du présent arrêt, pour autant que cela soit utile à la solution du litige.

## **en droit**

1.

1.1. Lorsque, comme en l'espèce, la procédure de la demande de permis de construire s'est déroulée en la procédure simplifiée, la décision de la commune est sujette à recours au préfet et la décision rendue par celui-ci est sujette à recours au Tribunal cantonal, qui statue en la forme du prononcé présidentiel (art. 141 al. 2 de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATeC; RSF 710.1]; art. 100 al. 1 let. c et 114 al. 1 let. c du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative [CPJA ; RSF 150.1]; art. 85 al. 1 let. j ReLATeC).

1.2. Déposé dans le délai et les formes prescrits - et l'avance des frais de procédure ayant été versée en temps utile - le recours est recevable en vertu de l'art. 114 al. 1 let. c CPJA.

1.3. En tant que destinataire de la décision querellée et nu-proprétaire de l'immeuble ddd RF visé par cette dernière, le recourant dispose d'un intérêt digne de protection à ce que le Tribunal cantonal statue sur son recours (art. 76 CPJA).

L'autorité de céans peut donc entrer en matière sur les mérites du recours.

1.4. Selon l'art. 77 CPJA, le recours devant le Tribunal cantonal peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a) et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). Le grief d'inopportunité ne peut être examiné par la Cour de céans que si une loi prévoit expressément ce motif (art. 78 al. 2 CPJA). Aucune question d'opportunité ne se pose en l'espèce.

2.

2.1. Le recourant fait valoir une violation des art. 89 et 90 ReLATeC.

2.2.

2.2.1. En application de l'art. 89 ReLATeC, le requérant ou la requérante engage la procédure par le dépôt d'une demande de permis de construire auprès de la commune (al. 1). La demande doit contenir toutes les indications et tous les documents nécessaires à son examen, conformément aux directives édictées par la Direction (al. 4) ;

Le guide des constructions, émis le 15 novembre 2011 par la Direction de l'aménagement du territoire et des constructions (DAEC), puis révisé en février 2022 par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME), requiert que la demande de permis et les plans soient signés par le requérant ou la requérante et par l'auteur-e du projet. Lorsque le ou la propriétaire du fonds est une tierce personne, la demande de permis porte également sa signature. Cette exigence figurait dans le guide des constructions dès son émission en 2011. Elle valait donc déjà au moment de l'introduction de la demande de permis litigieuse.

En application de l'art 90 ReLATeC, la commune procède à l'examen de la conformité formelle et matérielle de la demande ; au besoin, elle requiert les compléments nécessaires (al. 1). Si elle constate des vices d'ordre formel, elle renvoie la demande au requérant ou à la requérante pour correction. Elle n'entre pas en matière lorsqu'une demande présentée pour la seconde fois est entachée de vices formels (al. 2). Lorsqu'un projet contrevient manifestement aux prescriptions de droit public sur les constructions ou qu'il ne pourrait être autorisé que par le biais d'une dérogation qui n'a pas été requise, la commune en avise par écrit le requérant ou la requérante ou son ou sa mandataire. La procédure est poursuivie lorsque, dans les trente jours dès notification de l'avis, le requérant ou la requérante ou son ou sa mandataire informe l'autorité communale du maintien de sa demande. Sinon, la demande est considérée comme retirée (al. 3).

2.2.2. Selon la jurisprudence du Tribunal cantonal, la signature du propriétaire du fonds n'est pas une simple prescription de forme, mais constitue une véritable exigence de procédure. Il a été jugé qu'il ne convenait pas qu'un permis de construire soit sollicité, et qu'une enquête publique s'ouvre, sans que soit acquis l'assentiment préalable et formel du propriétaire du fonds. L'autorité administrative saisie doit ainsi s'assurer d'office que cette règle de procédure est respectée. A défaut de signature du propriétaire du fonds, le permis de construire doit être refusé. De plus, même si le propriétaire a préalablement donné son accord, le permis de construire doit aussi être refusé lorsque l'accord du propriétaire du fonds est retiré au cours de la procédure, l'absence d'intérêt digne de protection du demandeur entraînant le refus d'entrer en matière. Le but de cette règle est d'éviter que les autorités administratives aient à s'occuper de demandes de permis de construire qui ne pourront, pour des motifs de droit civil, jamais être réalisées, à défaut pour le requérant d'être propriétaire de l'immeuble (arrêts TC FR 602 2022 192 du 6 février 2023, 602 2021 25 du 21 juin

2021, 602 2010 68 et 69 du 15 mars 2012 relatif à l'art. 83 al. 2 aReLATEC, 602 2014 31 du 8 octobre 2014 et 602 2014 77 du 6 novembre 2014).

Le Tribunal cantonal a précisé qu'une exception à l'exigence de la signature par le propriétaire du fonds n'est envisageable que lorsque le requérant possède un intérêt digne de protection à ce que sa demande de permis soit tranchée (arrêts TC FR 602 2014 31 du 8 octobre 2014 et 602 2014 77 du 6 novembre 2014).

Un tel intérêt ne doit être reconnu que dans des situations claires et nettes, lorsque l'autorité administrative est en mesure de déterminer immédiatement et avec sûreté que le tiers requérant pourra construire sans l'accord dudit propriétaire, par exemple lorsque le tiers requérant est un propriétaire d'étage et que son projet de construction ne concerne que sa part de propriété ou lorsque le tiers requérant possède un droit d'expropriation sur le bien-fonds (arrêt TC FR 602 2014 31 du 8 octobre 2014 et les références citées).

Si le fait que les travaux objet de la demande de permis aient déjà été mis en œuvre avant le dépôt de celle-ci est certes un élément à prendre en considération, il ne suffit pas à reconnaître automatiquement un intérêt digne de protection au requérant et admettre une exception à l'exigence de la signature de la demande de permis de construire par le propriétaire du fonds. En effet, si l'on peut reconnaître un intérêt digne de protection au requérant qui a exécuté les travaux au vu et au su du propriétaire du fonds sans que celui-ci n'exprime son désaccord (et qu'on peut donc en déduire que le propriétaire a consenti aux travaux), il en va différemment lorsque le propriétaire est mis devant le fait accompli. Dans un arrêt du 21 juin 2021, le Tribunal cantonal s'est prononcé sur une demande de permis de construire introduite par le locataire d'un immeuble pour tenter de légaliser l'antenne parabolique qu'il avait installée sans autorisation. Il a indiqué que l'autorité saisie de la demande de permis devait examiner *prima facie* les rapports de droit civil en présence et déterminer quels sont les accords nécessaires. Il est arrivé à la conclusion que la demande de permis devait être refusée dès lors que les propriétaires n'avaient pas donné leur accord à la construction litigieuse (arrêt TC FR 602 2021 25 du 21 juin 2021).

### 2.3.

2.3.1. Il n'est pas contesté que les propriétaires de l'art. ddd RF n'ont pas signé la demande de permis de construire litigieuse.

2.3.2. Le requérant a joint une procuration à ladite demande. Cette procuration – qui a été établie le 28 août 2014 - prévoit ce qui suit: "Les soussignés autorisent à C.\_\_\_\_\_ à procéder à toutes opérations financières, juridiques et de gestion dans le cadre du droit de l'usufruit de tout immeuble grevé de cette charge". Ce document est signé par H.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_, A.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_, à savoir l'ensemble des propriétaires communs et la seconde usufruitière.

Eu égard à sa date d'établissement, cette procuration n'a à l'évidence pas été spécifiquement établie pour permettre au requérant d'introduire la demande de mise en conformité litigieuse. La formulation de cette procuration est très générale de sorte qu'elle ne permet pas, en elle-même, de déterminer ce qui était ou non précisément visé par ses signataires. Cela étant, les pouvoirs qu'elle confère doivent s'inscrire "dans le cadre du droit de l'usufruit".

La demande de permis de construire litigieuse vise la mise en conformité de trois places de stationnement nouvellement construites sur l'art. ddd RF (en sus des six places préexistantes). Dans cette demande, le requérant a traité les parcelles n°ddd, iii et eee RF comme un tout. Il a indiqué

que les places de parc qui existaient déjà n'étaient pas suffisantes pour répondre aux besoins des bâtiments sis sur ces trois bienfonds et a présenté un calcul selon lequel un total de neuf places de stationnement seraient nécessaires, dont quatre places pour le bâtiment sis sur l'art. iii RF.

Eu égard au calcul fourni par le requérant, le nombre de places de stationnement préexistantes est suffisant pour répondre aux besoins des bâtiments sis sur les articles eee et ddd RF dont celui-ci est usufruitier. Avec la demande de permis litigieuse, le requérant ne fait donc pas simplement valoir les besoins de l'immeuble sur lequel il dispose d'un usufruit, mais également ceux d'un immeuble voisin sur lequel il n'est au bénéfice d'aucun droit réel, ni *a priori* d'aucun droit d'une autre nature.

Or, selon la réglementation communale, en particulier l'art. 167 RCU, "les places de stationnement doivent être aménagées sur le fonds sur lequel la construction ou l'installation est réalisée (al. 1). Un fond distant de 300 m au maximum peut également accueillir les places de stationnement, moyennant l'inscription d'une servitude réelle au Registre foncier (al. 2). La radiation de cette servitude est soumise à autorisation communale (al. 3)".

La demande de permis litigieuse - dès lors qu'elle vise la mise en conformité de places de stationnement destinées à une parcelle voisine sur laquelle le requérant ne bénéficie pas d'usufruit ni *a priori* d'aucun autre droit et implique l'inscription d'une servitude réelle - va au-delà des prérogatives accordées par cette procuration. En effet, cette dernière ne permet à l'évidence pas à son bénéficiaire de faire inscrire une servitude réelle sur le bien-fonds objet de l'usufruit sans l'accord exprès et le concours des nus-proprétaires. La constitution d'une servitude foncière relève du pouvoir de disposer, lequel appartient au propriétaire (art. 641 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 [CC; RS 210]) et non à l'usufruitier qui lui a uniquement la jouissance du bien (art. 745 al. 2 CC).

Se fondant sur cet examen *prima facie*, l'autorité de céans considère que la procuration produite ne permet pas de pallier l'absence de signature de la demande de permis de construire litigieuse par les propriétaires du bien-fonds concerné. A noter que la révocation de cette procuration exprimée par le seul recourant n'est pas relevante dès lors que les propriétaires communs doivent prendre leurs décisions à l'unanimité (art. 653 CC).

2.3.3. Contrairement à ce qu'affirme le recourant, la jurisprudence rendue par le Tribunal cantonal sur l'exigence de signature de la demande de permis de construire par le propriétaire du bien-fonds n'a pas subi de revirement et est toujours d'actualité. La question est dès lors de savoir si le requérant peut ou non se voir reconnaître un intérêt digne de protection à ce qu'il soit entré en matière sur sa demande de permis de construire malgré le fait que les propriétaires du fond ne l'ont pas signée.

Comme évoqué ci-avant, ce n'est que lorsque l'autorité administrative est en mesure de déterminer immédiatement et avec sûreté que le tiers requérant pourra construire sans l'accord du propriétaire qu'on peut admettre une exception à l'exigence de signature de la demande de permis de construire par le propriétaire (cf. consid. 2.2.).

En l'espèce, l'autorité de céans constate que le requérant ne pourra pas respecter les exigences du permis qu'il sollicite sans le concours des propriétaires du fonds dès lors que l'inscription d'une servitude foncière au Registre foncier – prérogative relevant du pouvoir de disposer au sens de l'art. 641 CC - sera nécessaire (art. 167 al. 2 RCU). Or, le recourant a clairement exprimé son désaccord avec l'aménagement des trois places de parc litigieuses et leur mise en conformité,



sollicitant au demeurant une décision ordonnant la remise en état du sol. Dès lors que les propriétaires communs doivent prendre leurs décisions à l'unanimité (653 CC), le requérant ne peut pas compter sur un potentiel soutien des autres nus-propriétaires pour passer outre le refus du recourant.

On se trouve dès lors dans un cas où le permis de construire, s'il devait être délivré, ne pourrait selon toute vraisemblance pas être exécuté pour des questions de droit civil.

Dans ces circonstances, on ne peut reconnaître au requérant un intérêt digne de protection justifiant d'entrer en matière sur sa demande de permis malgré l'absence de signature des propriétaires et le refus exprimé par le recourant.

Par ailleurs et contrairement à ce qu'a retenu le Préfet dans la décision attaquée, il n'y a en l'espèce pas d'intérêt public à renoncer à l'exigence de signature des propriétaires afin de pouvoir clarifier le sort des constructions réalisées sans autorisation. Pour répondre à ces situations, le législateur a prévu la procédure de rétablissement de l'état de droit (cf. art. 167 LATeC).

De même, on ne peut s'appuyer sur l'intérêt présumé des autres nus-propriétaires - qui ne se sont au demeurant pas directement exprimés à ce propos – pour passer outre l'exigence de signature de la demande de permis par les propriétaires du fond. Comme mentionné ci-avant, le concours du recourant reste nécessaire pour l'inscription d'une servitude réelle, condition à l'octroi du permis de construire litigieux.

Pour les motifs qui précèdent, le recours doit être admis.

3.

Au demeurant, il sied de constater ce qui suit.

Tant la dénonciation du 3 septembre 2019 que les griefs soulevés par A.\_\_\_\_\_ dans son opposition visent les trois places de stationnement aménagées le long du bâtiment n°jjj de la rue L.\_\_\_\_\_.

C.\_\_\_\_\_ a indiqué vouloir maintenir sa demande de permis, mais néanmoins la modifier pour tenir compte des remarques de A.\_\_\_\_\_. Il l'a fait en introduisant une nouvelle demande préalable (n°FRIAC mmm) visant la mise en conformité de la modification des aménagements extérieurs et la création de six (et plus neuf) places de parc, les trois places de stationnement contestées par A.\_\_\_\_\_ étant supprimées.

On ignore les raisons pour lesquelles la commune n'a pas tenu compte de cette modification, ni l'a portée à la connaissance de A.\_\_\_\_\_.

Quoi qu'il en soit, l'on comprend que C.\_\_\_\_\_ n'a pas souhaité obtenir un permis de construire pour les trois places de parc litigieuses.

Le permis de construire en cause doit donc également être annulé pour ce motif.

4.

Bien fondé, le recours doit être admis, sans qu'il soit nécessaire de trancher les autres griefs soulevés par le recourant.

Partant, la décision litigieuse ainsi que le permis de construire doivent être annulés.

5.

5.1. Il appartient à C.\_\_\_\_\_ qui n'a pas signalé ne pas vouloir maintenir sa demande de permis initiale, de supporter la moitié des frais de procédure (cf. arrêt TF 1C\_233/2009 du 30 septembre 2009 consid. 3, lesquels sont fixés à CHF 2'500.-, soit CHF 1'250.- (art. 131 et 132 CPJA). L'Etat de Fribourg est quant à lui exonéré de sa part aux frais de procédure (art. 133 CPJA).

L'avance de frais prestée par le recourant à hauteur de CHF 2'500.- lui sera restituée.

5.2. Le recourant – qui obtient gain de cause et qui a fait appel aux services d'un avocat pour défendre ses intérêts - a droit à une indemnité de partie (art. 137 CJPA).

Le recourant a conclu à ce qu'un montant de CHF 3'500.- lui soit alloué à ce titre. Il n'a toutefois fourni aucune liste de frais détaillant le temps consacré aux différentes opérations de cette affaire.

L'autorité de céans constate que le recourant a pour l'essentiel repris les mêmes arguments que ceux soulevés devant la Préfecture, en les développant néanmoins davantage.

Ainsi, en tenant compte de l'art. 11 Tarif des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative (Tarif JA; RSF 150.12), l'indemnité de partie due au recourant est fixée à un montant global de CHF 2'000.- (TVA comprise). Conformément à l'art. 141 CPJA, ce montant est mis pour moitié à la charge de C.\_\_\_\_\_ et pour moitié à la charge de l'Etat de Fribourg. Ceux-ci devront s'en acquitter directement auprès du mandataire du recourant.

(dispositif en page suivante)

## La Présidente suppléante prononce :

I. Le recours est admis.

Partant, la décision du 12 mai 2023 est annulée et le permis de construire est refusé.

II. Les frais de procédure, fixés à CHF 2'500.-, sont mis à la charge de C. \_\_\_\_\_ pour moitié, soit CHF 1'250.-.

III. L'avance de frais de CHF 2'500.- versée par A. \_\_\_\_\_ lui est restituée.

IV. Une indemnité de partie de CHF 2'000.- (TVA de CHF 143.- comprise) est allouée à A. \_\_\_\_\_. Elle est mise à la charge de l'Etat de Fribourg et de C. \_\_\_\_\_ à raison de la moitié chacun, soit CHF 1'000.- (dont CHF 71.50 de TVA). Ceux-ci s'acquitteront de cette somme directement en mains du mandataire de A. \_\_\_\_\_, Me Pierre Mauron.

V. Notification.

Cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal fédéral, à Lausanne, dans les 30 jours dès sa notification.

La fixation du montant des frais de procédure et de l'indemnité de partie peut, dans un délai de 30 jours, faire l'objet d'une réclamation auprès de l'autorité qui a statué, lorsque seule cette partie de la décision est contestée (art. 148 CPJA)

Fribourg, le 29 avril 2024/mrg

La Présidente suppléante

La greffière-rapporteuse