

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 102.394 du 28 décembre 2001

A.110.429/XIII-2396

En cause : **HARGOT** Monique,
place Albert I^{er} 15A/12
1400 Nivelles,

contre :

1. **la Ville de Nivelles,**
ayant élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
place Abbé Renard 6
1420 Braine-l'Alleud,
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

DESMET Régine,
Leuvensebaan 218
3040 Sint-Agatha-Rode.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 18 septembre 2001 par Monique HARGOT, tendant à la suspension de l'exécution de "la décision prise par la ville de Nivelles datée du 10 juillet 2001 d'accorder un permis d'urbanisme à Monsieur COUVREUR et Madame DESMET pour la construction d'une annexe";

Vu la requête introduite le même jour par la même requérante qui demande l'annulation de la même décision;

Vu la requête introduite le 9 octobre 2001 par laquelle Régine DESMET demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur adjoint au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 14 novembre 2001 fixant l'affaire à l'audience du 23 novembre 2001 à 10 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Philippe DE KEYSER, avocat, comparaissant pour la requérante, Me Benoît HAVET, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me Bénédicte HENDRICKX, loco Me Pierre LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et l'intervenante, comparaissant en personne;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit :

1. Par acte authentique dressé par le notaire MOLLE le 17 novembre 1995, Roland COUVREUR et Régine DESMET ont acquis une maison d'habitation avec cour sise à Nivelles rue du Coq, n° 10, cadastrée ou l'ayant été section D n° 1021 B. Le bien est repris en zone d'habitat d'intérêt culturel, historique et esthétique au plan de secteur de Nivelles approuvé par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981. Il existe, pour le territoire où se trouve situé le bien un plan particulier d'aménagement n° 3, approuvé par arrêté royal du 7 juillet 1951.

2. Monique HARGOT est, depuis 1963, propriétaire de la maison sise au n° 8 de la même rue. A l'inverse des constructions voisines se trouvant à front de rue, la villa de Monique HARGOT est sise au fond de la parcelle, à l'arrière de l'immeuble des époux COUVREUR-DESMET.

3. Chacune des parties revendique la propriété de la partie non-bâtie de l'actuelle parcelle n° 1021 B qui, depuis 1963, sert d'accès à l'immeuble de Monique HARGOT, et sur laquelle celle-ci a fait placer une barrière avec serrure à la limite de la rue.

4. Le 9 juillet 1996, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Nivelles délivre aux époux COUVREUR-DESMET un permis de bâtir tendant à remplacer la menuiserie, nettoyer la façade, placer une descente d'eau, réparer le pignon et la cheminée de leur habitation.

5. Le 25 septembre 1996, le bourgmestre de Nivelles informe les époux COUVREUR-DESMET que ses services ont constaté qu'ils sont occupés à construire

une annexe sans permis de bâtir et qu'il leur appartient d'introduire, le plus rapidement possible, une demande pour ce faire.

6. Par courrier du 11 octobre 1996, les époux COUVREUR-DESMET signalent au collège des bourgmestre et échevins qu'ils n'ont pas construit une annexe à leur habitation mais que les travaux entrepris consistent dans la consolidation d'un mur fissuré et déstabilisé dans lequel ils ont percé une brèche. Ils sollicitent par ailleurs l'autorisation de restaurer l'ancienne écurie précédemment adjacente à leur habitation, à savoir la reconstruction des deux murs manquants, soit un mur aveugle de 3,40 m dans le prolongement du mur existant à l'arrière et un mur dans l'axe du vestige; ils sollicitent en outre l'autorisation de percer une ouverture pour une fenêtre "pour la partie de l'habitation qui sera affectée en cuisine". Cette demande n'est, semble-t-il, accompagnée d'aucun plan.

7. Le 22 octobre 1996, les époux COUVREUR-DESMET obtiennent un permis ayant pour objet la transformation de l'annexe à l'arrière de leur immeuble.

8. Par courrier du 19 novembre 1996, le fonctionnaire délégué de la Région wallonne informe les époux COUVREUR-DESMET que l'ampleur des travaux entrepris dépasse l'application des articles 192 à 195 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) et les invite à introduire une demande de régularisation. Les époux COUVREUR-DESMET interrompent, à cette époque, l'ensemble des travaux.

9. Par citation introduite devant le Juge de paix de Nivelles le 30 mai 1997, Monique HARGOT sollicite la cessation des travaux entamés par les consorts COUVREUR à l'arrière de leur habitation et sollicite la remise des lieux dans leur pristin état. Le 2 juin 1997, les époux COUVREUR-DESMET intentent une action devant le Tribunal de première instance de Nivelles tendant à dire pour droit qu'ils sont seuls propriétaires de la cour se trouvant à l'arrière de leur bien. Par décision du 5 novembre 1997, le Juge de paix de Nivelles ordonne le renvoi de la cause devant le Tribunal de première instance de Nivelles, lequel, par décision du 5 janvier 1998,

ordonne la jonction des deux causes et la désignation d'un expert ayant notamment pour mission de décrire les propriétés des parties et d'éclairer le Tribunal sur l'évolution de la contenance de chacune d'elles.

10. Aux termes d'un jugement rendu le 4 mai 2000 par le Tribunal de première instance, ni Monique HARGOT, ni les époux COUVREUR-DESMET ne peuvent faire valoir un titre quant à la partie non-bâtie de la parcelle n° 1021 B. Monique HARGOT a fait appel de ce jugement, le 13 juin 2000; l'affaire est actuellement pendante devant la Cour d'appel de Bruxelles.

11. A la suite du jugement précité du 4 mai 2000, les époux COUVREUR-DESMET procèdent à l'élagage de certains arbustes et à l'abattage de sapins sur la parcelle litigieuse.

12. Le 12 septembre 2000, un procès-verbal dressé par la police de Nivelles constate l'exécution de travaux non conformes au permis de bâtir délivré le 22 octobre 1996.

13. Le 26 septembre 2000, à la suite d'une visite sur les lieux effectuée le 5 juillet 2000, Vincent MAGITERRI, architecte communal, établit un rapport au sujet des travaux réalisés par les époux COUVREUR-DESMET. Il constate que le permis délivré le 22 octobre 1996 n'est pas respecté :

" En effet :

1. Il ne s'agit pas de la consolidation du mur du fond, mais bien de sa reconstruction totale (emploi de blocs de béton pour la totalité du mur).
2. Percement de deux baies dans ce mur au lieu d'une seule autorisée dans le permis.
3. Percement non autorisé d'une baie dans le mur mitoyen opposé à la propriété de Mme Hargot.
4. Surélévation du mur latéral (vers propr Hargot) non autorisée dans le permis.
5. Abattage de sapins sur le site.

D'autre part, le permis de bâtir stipulait clairement en son article 1^{er}, 3^{ème} paragraphe, que les travaux de transformation nécessitaient le concours d'un architecte afin d'établir un dossier en bonne et due forme;

(...)"

14. Le 17 janvier 2001, les époux COUVREUR-DESMET sollicitent un permis de régularisation ayant pour objet les travaux entrepris pour la transformation de leur habitation. La demande de permis de régularisation est introduite en dérogation au plan communal d'aménagement n° 3, en ce qui concerne la zone de bâtisse, les habitations étant frappées d'alignement. La notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement accompagnant la demande précise que "le projet consiste en la transformation d'une habitation (régularisation) et la construction d'un volume annexe, dans un souci de respect du cadre bâti existant. Les matériaux sont choisis en vue d'une intégration optimale. Ce sont des briques de récupération de format identique aux briques utilisées pour les maçonneries de parement existantes, des tuiles de même ton que celles du volume principal, des menuiseries en bois semblables aux anciens châssis. Le toit-terrasse de l'annexe arrière sera aménagé en jardin suspendu. Le projet vise à rendre la maison habitable pour une personne à mobilité réduite, Madame Couvreur étant atteinte d'une sclérose en plaques et risque donc d'avoir besoin d'une chambre au rez-de-chaussée dans l'avenir". La commune accuse réception de la demande de permis le 25 janvier 2001.

15. Le 14 février 2001, la commission consultative d'aménagement du territoire émet l'avis défavorable suivant :

- " Cette demande de transformation d'une habitation déroge aux prescriptions du Plan Communal d'Aménagement n° 2 en ce qui concerne la zone de bâtisse. Le volume principal de l'habitation est lui-même frappé d'alignement par la zone de bâtisse du plan; D'autre part la profondeur du bâtiment est supérieure à celle admise par les prescriptions. (14,13m au lieu de 10m).

Les membres de la Commission émettent les remarques suivantes :

- il existe un problème de propriété sur cette parcelle. Le demandeur de ce permis et son voisin sont en litige devant les tribunaux quant à la propriété de la zone située autour du bâtiment.

- ce projet présente beaucoup de qualités architecturales mais il ne se base pas sur des limites bien précises.
- la limite de copropriété renseignée dans le dossier n'a fait l'objet d'aucune convention avec les voisins.
- ce projet réduit considérablement les espaces verts situés entre les deux maisons.
- le projet ne respecte pas les dispositions du Code Civil en ce qui concerne les vues vers la propriété voisine. (hauteur du mur de terrasse de 1,90 m minimum).

Les membres de la Commission estiment que dans ce contexte, il serait plus prudent d'obtenir, préalablement, les garanties nécessaires quant aux limites exactes des propriétés avant de délivrer un tel permis d'urbanisme".

16. Une enquête publique s'est tenue du 5 au 19 février 2001 et a donné lieu à deux réclamations portant essentiellement sur :

- la contestation des limites de propriété entre l'habitation de Monique HARGOT et celle des bénéficiaires du permis;
- la création d'une fenêtre dans le mur mitoyen vers le n° 12 de la rue du Coq;
- les matériaux utilisés pour la rehausse du mur mitoyen.

17. En sa séance du 17 avril 2001, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable sur la demande moyennant le respect des conditions suivantes :

" Article 1^{er} (...)

1° le titulaire du permis devra, pour l'exécution de ces travaux, respecter les dispositions du Code civil, notamment, en matière de propriété, de vue directe et de servitude;

2° la surélévation du mur mitoyen donnant vers la propriété sise au n° 12 de la rue du Coq sera démontée et reconstruite à l'aide de briques de réemploi et de pierres naturelles;

Article 2 : la dérogation est proposée au Fonctionnaire délégué du Ministère de la Région Wallonne".

18. Le 10 juillet 2001, le collège des bourgmestre et échevins délivre aux époux COUVREUR-DESMET le permis de régularisation sollicité. Il s'agit de l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée;

Considérant que par requête du 9 octobre 2001 Régine DESMET a demandé à être reçue comme partie intervenante dans la procédure de référé; qu'il y a lieu de faire droit à cette requête;

Considérant que la première partie adverse conteste la recevabilité ratione temporis de la demande; qu'elle affirme qu'en l'espèce, l'acte attaqué a été notifié au conseil de la requérante le 16 juillet 2001; qu'elle en déduit que la requérante et son conseil avaient nécessairement connaissance du permis attaqué plus de soixante jours avant l'introduction de la requête, le 18 septembre 2001;

Considérant que la requérante a introduit, par l'intermédiaire de son conseil, une réclamation dans le cadre de l'enquête publique relative à la demande; qu'il a été accusé réception de la dite réclamation par une lettre adressée le 21 février 2001 par la première partie adverse au conseil de la requérante;

Considérant qu'en vertu de l'article 343 du CWATUP, l'administration communale doit notifier la décision aux réclamants dans les vingt jours de l'octroi ou du refus de permis;

Considérant que l'article 19, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat dispose que les délais de prescription des recours visés à l'article 14, alinéa 1^{er} desdites lois coordonnées ne prennent cours que si la notification par l'autorité administrative de l'acte ou de la décision à portée individuelle indique l'existence de ces recours ainsi que les formes et délais à respecter;

Considérant qu'en l'espèce, ni l'acte attaqué, ni la notification de celui-ci n'indiquent l'existence d'un recours au Conseil d'Etat, ni les formes et délais à

respecter; que le délais de recours n'a pas encore commencé à courir; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable"; que l'article 8, alinéa 2, 5° de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 dispose que la demande de suspension doit contenir un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable; qu'il résulte des dispositions précitées que le demandeur en suspension doit, dans sa demande, démontrer in concreto que l'exécution de la décision contestée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner, pendant l'instance en annulation, des conséquences importantes se révélant dans les faits irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal;

Considérant que la requérante fait valoir, quant à la gravité du préjudice, que :

- la construction à ériger est située illégalement en partie sur son terrain, créant ainsi une situation de fait au profit des consorts COUVREUR-DESMET;
- la pièce de séjour de la demanderesse en intervention donne, via une large baie, directement sur le terrain de la requérante; la construction prévoit la création de jours et de vues sur la partie de la parcelle dont les bénéficiaires de permis se prétendent erronément propriétaires;
- l'érection d'une annexe en recul d'alignement diminuera de manière notable l'espace vert dont bénéficie la requérante sur son terrain et lui causera un préjudice visuel

grave; elle verra, en lieu et place d'une belle vue dégagée depuis son salon, un mur masquant totalement sa vue;

- la construction constitue une atteinte à l'esthétique de l'environnement;
- plusieurs arbustes ont été abattus;
- il était techniquement possible d'implanter la construction litigieuse en recul par rapport à la propriété de la requérante, cette solution étant nettement moins dommageable pour celle-ci, mais également pour le site et son voisinage;

Considérant que, quant au caractère difficilement réparable du préjudice, la requérante estime que l'exécution du permis d'urbanisme constituera un fait acquis et qu'elle n'obtiendra pas la suppression des bâtiments;

Considérant que le préjudice allégué qui est relatif à l'atteinte au droit de propriété est, à l'heure actuelle, purement hypothétique, en l'attente d'une décision définitive de la juridiction de l'ordre judiciaire saisie du litige;

Considérant qu'un permis ayant pour objet la transformation de l'annexe à l'arrière de son immeuble, a été délivré à l'intervenante le 22 octobre 1996;

Considérant que l'intervenante n'a pas contesté que les travaux qu'elle avait effectués dépassaient ce qui était autorisé par le permis du 22 octobre 1996; qu'elle a donc introduit une demande en vue d'obtenir un permis qui, en ce qui concerne lesdits travaux, consistait en une régularisation;

Considérant que la demande ayant donné lieu au permis octroyé le 22 octobre 1996 ("restaurer l'ancienne écurie précédemment adjacente à l'habitation", à savoir la reconstruction des deux murs manquants, soit un mur aveugle de 3,40 m dans le prolongement du mur existant à l'arrière et un mur dans l'axe du vestige; le percement d'une ouverture pour une fenêtre "pour la partie de l'habitation qui sera

affectée en cuisine") n'était accompagnée d'aucun plan et d'aucune photo du bâtiment avant transformation; qu'il n'est par conséquent pas possible, sur la base de ce dossier, de discerner en quoi consiste la transformation autorisée par le permis et en quoi les travaux réalisés ne correspondent pas à celui-ci;

Considérant que la notice d'évaluation accompagnant la demande ayant donné lieu au permis dont la suspension de l'exécution est demandée fait état d'une régularisation, outre la construction d'une annexe; que les plans accompagnant la demande de permis ne distinguent pas clairement ce qui est déjà construit et ce qui doit encore l'être; que les photos versées aux différents dossiers témoignent de l'existence d'une annexe inachevée, répartie sur deux étages;

Considérant que dans l'exposé de son préjudice, la requérante ne distingue pas, mais au contraire semble confondre, le préjudice allégué qui découlerait des travaux déjà réalisés et celui qui résulterait de l'annexe à construire;

Considérant que dans la mesure où le permis accordé est un permis de régularisation qui concerne des travaux déjà exécutés, la suspension de l'exécution du dit permis serait inopérante et ne permettrait plus d'éviter la réalisation du préjudice allégué;

Considérant qu'il ressort des plans accompagnant la demande de bâtir litigieuse que la pièce de séjour de l'intervenante donne déjà directement sur le terrain de la requérante et que l'annexe construite a déjà des jours et de vues sur la parcelle dont les parties se prétendent toutes deux propriétaires;

Considérant que le préjudice allégué qui est relatif aux jours et vues est donc déjà réalisé; qu'il en est de même du préjudice éventuel concernant l'abattage des arbres dont la requérante précise elle-même qu'ils ont déjà été abattus;

Considérant que la requérante n'expose en aucune manière quelle serait, concrètement, l'atteinte à "l'esthétique de l'environnement" qu'elle allègue; qu'il en est de même en ce qui concerne le dommage que subiraient "le site et le voisinage";

Considérant que la vue dont dispose actuellement la requérante depuis sa maison donne sur l'annexe inachevée de la maison des COUVREUR-DESMET, à l'arrière de laquelle se trouvent des arbustes; que si l'érection d'une annexe supplémentaire est de nature à modifier la vue sur lesdits arbustes, ce préjudice visuel sera atténué par l'aménagement d'une terrasse arborée, sur le toit de cette annexe et n'est pas à ce point grave qu'il suffirait à justifier la suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Régine DESMET dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Régine DESMET, liquidés à la somme de 5.000 francs, sont mis à charge de la requérante.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt-huit décembre deux mille un par :

MM. DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

G. SCOHY.

Fr. DAOUT.