

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 176.966 du 21 novembre 2007

A.142.373/XIII-3164

En cause : **DROGMANS** Patrick,
rue Général Leman 16
4430 Ans,

contre :

1. **la Commune d'Ans**,
ayant élu domicile chez
Me Bruno COLLINS, avocat,
place Saint-Jacques 11/2
4000 Liège,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

YEH Hu,
ayant élu domicile chez
Me Pascal PHILIPPART, avocat,
rue Lambert Dewonck 139
4432 Alleur.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 3 octobre 2003 par Patrick DROGMANS qui demande l'annulation de "la décision du 9 juillet 2003 du collège des bourgmestre et échevins de la Commune d'Ans délivrant à M. YEH HU un permis d'urbanisme en vue de construire une véranda avec toiture-terrasse en façade arrière sur une parcelle sise rue Général Leman, 18 à 4430 Ans et cadastrée section A, n° 12C22";

Vu la requête introduite le 30 décembre 2003 par laquelle Hu YEH demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 9 janvier 2004 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 21 décembre 2006 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 20 septembre 2007, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 18 octobre 2007;

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

Entendu, en leurs observations, le requérant, Me R. FONTEYN, loco Me B. COLLINS, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et Me P. PHILIPPART, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat;

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

Considérant que les éléments utiles à l'examen de la requête peuvent être exposés comme suit :

1. Le 3 mars 2003, YEH HU sollicite l'autorisation de construire une véranda avec toiture-terrasse en façade arrière d'un immeuble situé à Ans, rue Général Leman, 18, cadastré section A, n° 12c22. Le bien est repris en zone d'habitat au plan de secteur de Liège, approuvé par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987.

2. Un accusé de réception du dossier complet de la demande est délivré le 24 mars 2003.

3. Une enquête publique est organisée du 25 mars au 8 avril 2003 et suscite une lettre de réclamation, introduite le 6 avril 2003 par M. et M^{me} DROGMANS et rédigée comme suit :

" Voisins directs de M. YEH HU qui envisage la construction d'une pièce véranda à son domicile rue G. Leman n° 18 à 4430 Ans. Nous constatons que le plan soumis, avec avis d'urbanisation, va nous créer de sérieux problèmes. Le point le plus crucial est l'élévation d'un mur de plus ou moins six mètres avec terrasse, en mitoyenneté, avec notre propriété.

Nous craignons fortement de ce fait, que la clarté de ce coin de vie, il s'agit d'une pelouse, ne soit dommageable par rapport à ma profession de gardienne ONE - Pas de lumière égal pas de chaleur pour l'accueil des petits enfants.

La terrasse va surplomber notre pelouse, mais également vue directe sur notre cuisine et notre salle à manger... d'où manque d'intimité et autres embarras de vie avec nos propres enfants. Les mêmes problèmes se poseront également au niveau des chambres.

Nous souhaitons donc être consultés avant la construction de cette annexe".

4. Le 30 avril 2003, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ans émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

5. Le 19 juin 2003, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

6. Le 9 juillet 2003, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué motivé comme suit :

" Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité prévues par le Code précité; qu'une réclamation a été introduite; que le Collège en a délibéré;

Vu le règlement communal sur les bâtisses (F);

Attendu que l'avis émis par le Fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

« Considérant que le bien en cause est repris au plan de secteur de LIEGE approuvé par l'A.E.R.W. du 26.11.1987 en zone d'habitat;

Considérant que, suite à l'enquête de publicité réalisée conformément à l'article 330-2° du CWATUP, une réclamation a été introduite. Celle-ci porte sur l'ensoleillement du jardin voisin;

Considérant que cette réclamation n'est pas fondée, vu l'orientation nord-ouest des arrières des bâtiments de la rue;

Considérant que la commune ne dispose pas d'une C.C.A.T.;

Considérant que la demande de permis déposée à l'Administration communale le 24.03.2003 a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 24.03.2003;

Vu le rapport du collège des bourgmestre et échevins émis en date du 30.04.2003 transmis par envoi postal du 21.05.2003 (art. 116 § 5);

Vu les indications et précisions reprises à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Vu l'article 26 du CWATUP;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 27.03.2003;

Sur le plan de la légalité, le projet est admissible.

Sous réserve des conditions formulées par le collège des bourgmestre et échevins. De plus, la toiture-terrasse sera rendue inaccessible afin de préserver la tranquillité du voisinage.

En conséquence,

J'EMETS UN AVIS FAVORABLE CONDITIONNEL ET PROPOSE AU COLLEGE DE DELIVRER LE PERMIS AUX CONDITIONS REPRISES CI-AVANT.

(...)»

ARRETE :

Article 1^{er} - Le permis est délivré à Monsieur YEH HU qui devra :

(...)

2° respecter les conditions fixées par le Collège échevinal en sa séance du 30 avril 2003, à savoir :

- respecter les dispositions du Code civil en matière de mitoyenneté et de vues (...)"

Considérant que la Région wallonne demande à être mise hors de cause; qu'elle fait valoir qu'elle n'a adopté aucun acte susceptible de recours et qu'elle n'a pas participé à l'élaboration de l'acte attaqué, dès lors que l'acte attaqué a été adopté par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ans, le 9 juillet 2003, sans respecter les conditions émises par le fonctionnaire délégué dans son avis favorable conditionnel du 19 juin 2003;

Considérant que dans son avis favorable du 19 juin 2003, le fonctionnaire délégué estime que sur le plan de la légalité, le projet est admissible sous réserve des conditions formulées par le collège des bourgmestre et échevins et à la condition que la toiture-terrasse soit rendue inaccessible afin de préserver la tranquillité du voisinage; que la Région wallonne a donc participé à l'élaboration de l'acte attaqué; que le fait que

cet acte a été adopté par le collège des bourgmestre et échevins sans respecter la condition d'inaccessibilité de la toiture-terrasse émise par le fonctionnaire délégué est sans incidence à cet égard; que la Région wallonne doit être maintenue à la cause;

Considérant que le requérant prend un moyen unique de la violation de l'obligation de motivation établie par la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'il relève que la partie adverse, en sa séance du 9 juillet 2003, a délivré le permis demandé sans tenir compte de la principale condition émise par le fonctionnaire délégué, à savoir l'inaccessibilité de la toiture-terrasse; qu'il soutient que, si depuis la modification du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) par le décret du 18 juillet 2002, le collège des bourgmestre et échevins peut accorder un permis avec un simple avis préalable et non plus sur avis conforme du fonctionnaire délégué, il n'en reste pas moins que son obligation de motivation subsiste lorsqu'il s'écarte de cet avis; qu'il rappelle que dans sa réclamation du 6 avril 2003, déposée dans le cadre de l'enquête publique, il avait soulevé le problème de la perte d'intimité due à la toiture-terrasse, en sus de la perte d'ensoleillement et que selon les plans annexés à la demande de permis, ladite toiture-terrasse se situe à une hauteur de 5,55 mètres, entraînant une vue directe et importante sur sa parcelle;

Considérant que la première partie adverse répond, quant à la question de l'atteinte à l'intimité du requérant qu'il est exact que le fonctionnaire délégué a entendu y répondre en imposant que la terrasse-toiture soit rendue inaccessible mais qu'il s'agit là, à l'évidence, d'une mesure draconienne qui porte de manière importante atteinte au droit de propriété du titulaire du permis puisque le respect de cette mesure l'empêcherait d'avoir, de quelque manière que ce soit, la jouissance d'une partie de son bien; qu'elle ajoute que si elle n'a pas en tant que tel motivé explicitement le rejet de cette condition émise par le fonctionnaire délégué, il y a par contre lieu de constater que, de manière certaine, elle a bel et bien pris en considération cet avis sur ce point précis; que selon elle, en effet, une des conditions imposées par la partie adverse à la délivrance de l'acte attaqué impose, précisément, l'obligation de respecter les dispositions du Code civil en matière de mitoyenneté et de vues; que, ce faisant, elle impose donc au titulaire de l'acte attaqué l'obligation de respecter les servitudes légales imposant des distances à observer pour l'ouverture de vues sur la propriété du voisin, à savoir, en application des articles 678 et 679 du Code civil, respectivement 1,90 mètre pour les vues droites et 0,60 mètre pour les vues obliques;

Considérant que l'intervenant fait valoir que la première partie adverse a rempli son obligation de motivation en exposant dans le permis d'urbanisme les raisons

liées au bon aménagement local ou au bon aménagement du territoire sur lesquelles l'autorité s'est basée pour délivrer son autorisation; qu'il souligne que le collège des bourgmestre et échevins a imposé au titulaire du permis de respecter les conditions fixées au point 2 de la décision administrative et notamment les dispositions du Code civil en matière de mitoyenneté et de vue et l'avis émis le 18 avril 2003 par la Compagnie intercommunale liégeoise des eaux (CILE); que, selon lui, la simple motivation sur le respect des dispositions du Code civil en matière de jour et vue rencontre indirectement les griefs invoqués par le requérant dans le cadre de l'enquête publique;

Considérant que, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif, au sens de l'article 1^{er}, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que la motivation d'une décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce; qu'un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son adoption mais que, toutefois, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises ont été formulées, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que dès lors qu'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations;

Considérant qu'en l'espèce, le permis d'urbanisme autorise la réalisation d'une véranda à l'arrière de la maison d'habitation de l'intervenant; que la perte d'intimité alléguée résulte de la vue depuis la toiture-terrasse de cette annexe, à laquelle le demandeur de permis a accès depuis l'étage de sa maison; que dans la réclamation qu'il a introduite le 6 avril 2003 dans le cadre de l'enquête publique, le requérant signalait en effet notamment ce qui suit :

" (...)

La terrasse va surplomber notre pelouse, mais également vue directe sur notre cuisine et notre salle à manger... d'où manque d'intimité et autres embarras de vie avec nos propres enfants. Les mêmes problèmes se poseront également au niveau des chambres";

Considérant que, dans son avis favorable du 19 juin 2003, le fonctionnaire délégué estime que sur le plan de la légalité, le projet est admissible sous réserve des

conditions formulées par le collège des bourgmestre et échevins et à la condition que la toiture-terrasse soit rendue inaccessible afin de préserver la tranquillité du voisinage;

Considérant que l'acte attaqué ne répond pas formellement à la réclamation du requérant quant à la perte d'intimité alléguée; qu'il n'est par ailleurs pas assorti de la condition d'inaccessibilité de la toiture-terrasse émise par le fonctionnaire délégué mais est par contre assorti de la condition de respecter les dispositions du Code civil en matière de mitoyenneté et de vues;

Considérant qu'il ressort des pièces déposées que la construction autorisée par l'acte attaqué implique le rehaussement du mur mitoyen; qu'une ouverture est percée au sommet de ce mur, au niveau de la toiture en terrasse, dans lequel s'intègre un vitrage translucide opalin;

Considérant que l'article 675 du Code civil dispose que l'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant; que par ailleurs, l'article 680 du même Code dispose que "la distance dont il est parlé dans les deux articles précédents (articles 678 et 679 du Code civil), se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcon ou semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés";

Considérant qu'en autorisant la construction sollicitée qui implique le percement d'une ouverture dans un mur mitoyen, à la condition de respecter les dispositions du Code civil en matière de mitoyenneté et de vues, le permis est délivré en violation des dispositions dont il impose le respect et, partant, assorti d'une condition impossible;

Considérant que, tout comme le relève à bon droit la partie adverse dans son mémoire en réponse, un permis d'urbanisme est toujours délivré sous réserve des droits civils des tiers; que l'imposition d'une telle condition est surabondante et ne dispense pas la partie adverse d'apprécier concrètement le bon aménagement des lieux; qu'ainsi, la condition relative au respect des dispositions du Code civil en matière de mitoyenneté et de vues s'apparente en l'espèce à une clause de style;

Considérant qu'il ne ressort pas de la motivation de l'acte attaqué que la partie adverse aurait concrètement pris en compte la problématique liée à l'atteinte portée à l'intimité de la partie requérante et qu'elle y aurait répondu de manière adéquate; que le moyen unique de la requête est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme accordé le 9 juillet 2003 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ans à M. YEH HU en vue de construire une véranda avec toiture-terrasse en façade arrière sur une parcelle sise rue Général Leman, 18 à Ans et cadastrée section A, n° 12c22.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 87,50 euros chacune et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt et un novembre deux mille sept par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
DAOUT,	conseiller d'Etat,
KOVALOVSKY,	conseiller d'Etat,
QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

F. QUINTIN.

M. HANOTIAU.