

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 185.529 du 29 juillet 2008

A.151.805/XIII-3383

En cause : **DEBOUCHEZ** Jeannine,
ayant élu domicile chez
Me Catherine PEETROONS, avocat,
rue de la Forêt 67
6821 Lacuisine-Florenville,

contre :

la Ville de Bouillon.

Partie intervenante :

CHAIDRON Guy,
ayant élu domicile chez
Me Xavier DEHANT, avocat,
rue Pepin 42
5000 Namur.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 14 mai 2004 par Jeannine DEBOUCHEZ qui demande l'annulation de la décision du 17 mars 2004 du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bouillon, octroyant à Guy CHAIDRON un permis d'urbanisme autorisant la régularisation de la construction d'un garage sur un bien sis à Corbion, rue Saint-Jean-Baptiste, 10, cadastré section B, n° 255h;

Vu la requête introduite le 2 août 2004 par laquelle Guy CHAIDRON demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 16 septembre 2004 accueillant cette intervention;

Vu le mémoire ampliatif;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. NIKIS, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 9 juin 2005 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 13 décembre 2006, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 11 janvier 2007;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me C. PEETROONS, avocat, comparaissant pour la requérante, et Me X. DEHANT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, 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 du recours se présentent de la manière suivante :

1. La requérante est propriétaire d'un immeuble situé à Corbion, rue de l'Eglise, cadastré Bouillon, 3^e division, section B, n° 259a.

2. A côté de la maison de la requérante se trouve un terrain cadastré n° 255h, qui était la propriété d'Edgard CHAIDRON, père de l'intervenant, décédé.

3. Le 26 mars 1996, Edgard CHAIDRON obtient de la ville de Bouillon un permis de bâtir pour la construction d'un garage, à la limite de la propriété de la requérante. Suivant les plans annexés à ce permis, le garage doit être implanté à deux

mètres de la voirie, ce que ne respecte pas le bénéficiaire du permis qui implante la construction à plus de quatre mètres de la voirie.

4. Estimant que cette implantation réalisée plus en retrait que prévu lui cause un préjudice, la requérante dépose plainte entre les mains du procureur du Roi de Neufchâteau.

5. Le 19 janvier 1999, un permis d'urbanisme est délivré à l'intervenant par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bouillon lequel confirme l'implantation prévue non seulement par le permis du 26 mars 1996 susvisé, mais aussi par un permis du 26 octobre 1997, à savoir à deux mètres du mur de clôture situé sur l'alignement.

6. Le 1^{er} février 1999, l'intervenant introduit un recours auprès du Gouvernement wallon. Le recours est accueilli partiellement par un arrêté du Gouvernement wallon du 20 juillet 1999.

7. Sur le recours de la requérante dans la présente affaire, cette décision du Gouvernement wallon, du 20 juillet 1999, est annulée par l'arrêt du Conseil d'Etat n° 113.811, du 17 décembre 2002.

8. Le 20 octobre 2003, la requérante introduit par citation une procédure civile contre l'intervenant devant le tribunal de première instance de Neufchâteau.

9. Le 12 janvier 2004, l'intervenant introduit une nouvelle demande de permis de régularisation. Cette demande est soumise au fonctionnaire délégué de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine de la Région wallonne qui émet, le 20 février 2004, un avis favorable conditionnel. Les conditions de cet avis sont les suivantes :

- " - L'implantation soit complétée en vertu de l'article 285 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;
- la toiture soit réalisée en ardoise naturelle ou artificielle de teinte anthracite et que sa pente soit portée à 30° minimum;
- l'enduit soit de tonalité blanc cassé de gris et réalisé dans les cinq ans suite à la délivrance du permis.

Des plans complétés et modifiés devront être annexés à la copie du permis d'urbanisme qui me sera transmise par l'Administration communale".

10. Le 17 mars 2004, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bouillon délivre à l'intervenant un permis d'urbanisme de régularisation. Ce permis impose notamment au titulaire de "respecter toutes les conditions prescrites par l'avis conforme du fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus sauf en ce qui concerne la toiture (...)". Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation de l'article 285 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) qui établit les conditions auxquelles un dossier de demande de permis de bâtir est considéré comme complet; qu'elle observe que le fonctionnaire délégué subordonnait notamment la délivrance du permis de régularisation à la condition que des plans complétés et modifiés soient annexés à la copie du permis d'urbanisme qui lui serait transmise par l'administration communale; qu'elle soutient que la commune a délivré le permis sans que l'intervenant ait au préalable complété sa demande et sans annexer ces plans modifiés audit permis; qu'elle en infère que la ville de Bouillon a violé l'article 285 du CWATUP;

Considérant que la partie adverse n'a pas envoyé de mémoire en réponse ni communiqué de dossier administratif; que l'article 21, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose que, lorsque la partie défenderesse ne transmet pas le dossier administratif dans le délai fixé, sans préjudice de l'article 21bis, les faits cités par la partie requérante sont réputés prouvés, à moins que ces faits soient manifestement inexacts;

Considérant que, dans sa demande introduite en application de l'article 21bis des lois coordonnées, précitées, l'intervenant soutient que le permis attaqué ne viole pas l'article 285 du CWATUP "puisque'il est octroyé au requérant à la condition prescrite par le fonctionnaire délégué qui est justement que l'implantation soit complétée en vertu de l'article 285 du CWATUP"; qu'il ajoute que les plans réclamés par le fonctionnaire délégué ont été déposés à la commune, le 20 octobre 2004; qu'il joint ces plans à son mémoire en intervention;

Considérant que le fonctionnaire délégué a estimé dans son avis que la production de ces plans était une condition nécessaire d'un bon examen de la demande de permis de régularisation introduite par l'intervenant et que ces plans devaient être annexés au permis délivré; que l'administration communale n'a pas remis en cause cette appréciation du fonctionnaire délégué à laquelle elle déclare se rallier, mais a pourtant délivré le permis sans disposer de ces plans; que la production des plans

postérieurement à la délivrance du permis n'est pas de nature à remédier au vice de la décision prise sans la connaissance de ceux-ci; que le moyen est fondé;

Considérant que la requérante prend un second moyen de la motivation insuffisante et inadéquate du permis entrepris; qu'elle soutient que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas donné les motifs pour lesquels il estime devoir s'écarter de l'avis conditionnel du fonctionnaire délégué en ce qui concerne la nécessité de compléter le plan d'implantation; qu'elle ajoute que la motivation fait complètement défaut en ce qui concerne la décision de maintenir une implantation réalisée en violation de permis antérieurs alors que la partie adverse avait déjà refusé un permis de régularisation portant sur le même objet;

Considérant que l'intervenant fait valoir une série d'éléments qui doivent, à son sens, justifier la décision entreprise, notamment que la manière de mesurer la distance de deux ou quatre mètres est de nature à expliquer les différences et que l'implantation actuelle est la moins dommageable tout en constituant le meilleur aménagement possible des lieux sans tenir compte du poids des faits accomplis;

Considérant que l'auteur de l'acte attaqué n'explique pas sa décision de ne pas suivre l'avis du fonctionnaire délégué aux termes duquel des plans complétés doivent être déposés avant de délivrer le permis; que la décision entreprise et sa motivation sont contradictoires sur ce point; que la motivation du permis contesté est également lacunaire en ce qui concerne le choix de la partie adverse de s'écarter de la position prise antérieurement par elle dans la même affaire; que l'affirmation, empruntée à l'avis du fonctionnaire délégué, que "le projet présenté est adapté aux circonstances urbanistiques et architecturales locales de ce site de la localité de Corbion, dans la mesure où certains aménagements sont apportés" ne constitue pas une justification adéquate de la décision d'admettre la régularisation de travaux exécutés en violation d'un permis antérieurement délivré, si bien que la partie adverse est en défaut d'établir que son appréciation n'a pas été infléchie par le poids des faits accomplis et qu'elle ne permet pas au Conseil d'Etat de le vérifier; que les éléments d'appréciation donnés par l'intervenant ne permettent pas de remédier aux vices de l'acte entrepris dont la motivation doit émaner de son auteur; que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du 17 mars 2004 du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bouillon, octroyant à Guy CHAIDRON un permis d'urbanisme autorisant la régularisation de la construction d'un garage sur un bien sis à Corbion, rue Saint-Jean-Baptiste, 10, cadastré section B, n° 255h.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 175 euros 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-neuf juillet deux mille huit par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.