

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 188.115 du 20 novembre 2008

A. 179.679/XV-844

En cause : **la société privée à responsabilité limitée
M.C.S. INVEST,**
ayant élu domicile chez
Mes Philippe SIMONART et
Vincent DE WOLF, avocats,
avenue de la Toison d'Or 68/9
1060 Bruxelles,

contre :

la commune de Forest,
représentée par son collègue des bourgmestre et échevins.

LE CONSEIL D'ETAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 22 décembre 2006 par la société civile sous forme de société privée à responsabilité limitée M.C.S. INVEST qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 19 septembre 2006 par le collège des bourgmestre et échevins de Forest à Ekaterina ASPAROUHOVA en vue d'ériger un mur de clôture sur un bien sis avenue Kersbeek 57b à Forest;

Vu l'arrêt n° 185.136 du 2 juillet 2008 rouvrant les débats;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. P. DEBROUX, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu la notification du rapport aux parties, le dernier mémoire et la demande de poursuite de la procédure de la partie adverse, ainsi que le dernier mémoire de la requérante;

Vu l'ordonnance du 23 octobre 2008, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 18 novembre 2008;

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

Entendu, en leurs observations, Me P. GEERINCKX, *loco* Mes Ph. SIMONART et Me V. DE WOLF, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et Me F. VLASSEMBROUCK, avocat, comparaisant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. P. DEBROUX, 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 se présentent comme suit :

1. Le 3 juillet 2006, Ekaterina ASPAROUHOVA introduit auprès de la commune de Forest une demande de permis d'urbanisme en vue d'ériger un mur de clôture en maçonnerie sur un bien sis avenue de Kersbeek 57b à Forest, cadastré section D, n^{os} 287/A/6 et 287/Z/5 pour partie.

A la même date, Ekaterina ASPAROUHOVA et Elena ASPAROUHOVA vendent, par acte notarié, l'immeuble précité à Elladj MACTAR KANE et Rebecca ROTERS.

2. A la date du 19 septembre 2006, le collège des bourgmestre et échevins de la partie adverse délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué, lequel indique notamment:

«Attendu que les travaux ou actes faisant l'objet de la demande étant de minime importance, ne requièrent pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué;

(...)

Article 1^{er}. Le permis est délivré à ASPAROUHOVA Ekaterina - av. de Kersbeek 57b - 1190 Forest pour les motifs suivants :

Considérant que le bien est sis au plan régional d'affectation du sol en zone de forte mixité et en périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;

Considérant que la demande porte sur la création d'un mur de séparation entre deux propriétés;

Considérant que le remembrement a été avisé favorablement suite à la demande introduite en son temps par le notaire chargé d'instrumenter ces modifications de propriétés;

Considérant que le règlement communal prévoit expressément que ces murs doivent avoir une épaisseur minimale de 28 centimètres soit une brique et demi;

Article 2. Le titulaire du permis devra:

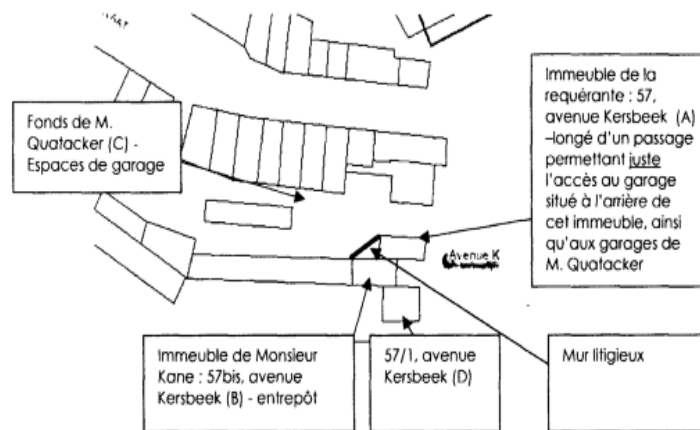
1° Respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins: le mur aura une épaisseur de 28 cm ou une brique et demi conformément au règlement communal de bâtisses en son article 35.
(...)».

3. Les travaux autorisés par le permis litigieux ont été effectués entre le 23 et le 28 octobre 2006;

Considérant que l'arrêt précité n/ 185.136 du 2 juillet 2008, après avoir constaté que l'immeuble concerné par le permis d'urbanisme attaqué avait été vendu à Elhadj MACTAR KANE et Rebecca ROTTERS (lire: «ROTTERS») le jour même de l'introduction de la demande de permis, avait décidé qu'il y avait lieu de notifier la requête en annulation et le rapport de l'auditeur aux nouveaux propriétaires afin de leur permettre d'intervenir éventuellement à la cause et d'exposer leurs arguments dans les trente jours de la notification de l'arrêt;

Considérant que Elhadj MACTAR KANE et Rebecca ROTTERS n'ont introduit aucune requête en intervention;

Considérant qu'à l'appui de son recours la société requérante soulève un «premier moyen» (en réalité, un moyen unique) pris «du principe de bonne administration et du principe de motivation interne de la décision, de l'erreur d'appréciation, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 682 et 683 du Code civil, de l'excès de pouvoir»; qu'elle fait valoir que les motifs formels fondant le permis attaqué sont erronés parce que l'autorité communale a été induite en erreur par la demanderesse du permis à plusieurs égards, c'est-à-dire quant à l'identité des propriétaires des diverses parcelles, quant à la création d'un «mur de séparation entre deux propriétés», et quant au «remembrement avisé favorablement suite à la demande introduite en son temps par le notaire chargé d'instrumenter ces modifications de propriété»; qu'elle explique que la demanderesse, Mme Ekaterina ASPAROUHOVA «a joué sur les divers numéros de l'avenue Kersbeek (57, 57/1, 57b) pour solliciter le permis et que ce permis a en toute hypothèse été délivré à une mauvaise adresse, puisque Madame Ekaterina ASPAROUHOVA n'est plus propriétaire de l'immeuble sis n/ 57b, ni occupante de l'immeuble sis n/ 57, en sorte qu'il ne s'agit manifestement pas de «créer un mur de séparation entre deux propriétés», le mur étant installé dans la propriété de Monsieur Quatackers; qu'à l'appui de ses affirmations, la requérante produit le schéma suivant:



qu'enfin, la requérante s'interroge quant à l'existence d'une volonté de nuire dans le chef de la demanderesse du permis, puisque Madame ASPAROUHOVA ne peut pas ignorer que le mur autorisé par le permis litigieux rend impropre à tout usage la pièce située derrière ce mur, puisqu'elle l'enclôt, la privant ainsi de la possibilité de retrouver son attribution première, à savoir un garage et de permettre une issue suffisante vers la voie publique;

Considérant que la partie adverse répond qu'«à la suite d'un examen approfondi des pièces de son dossier, elle a pu constater qu'elle avait été induite en erreur quant aux droits de la demanderesse du permis d'urbanisme, Madame Ekaterina ASPAROUHOVA, sur les parcelles litigieuses, en sorte qu'«en l'absence de toute information relative aux mutations immobilières intervenues ces dernières années, elle n'a donc pas été en mesure d'apprécier la compatibilité de l'acte attaqué avec le bon aménagement des lieux et les droits de la requérante»; que la partie adverse souligne que les mutations immobilières intervenues et qui ont été soustraites à son attention ont pour conséquence que l'érection du mur litigieux, non seulement ne permettra pas à la requérante d'utiliser la partie de la parcelle 287/Z/5 à usage de cour, puisque cette parcelle appartient aujourd'hui à un tiers, mais fait aussi obstacle à l'accès de la requérante à l'arrière de son immeuble, comme elle l'expose dans sa requête; que la partie adverse conclut que dans la mesure où elle n'a pas été informée par la demanderesse de permis de ces différents éléments, elle n'a pu exercer son pouvoir

d'appréciation en pleine connaissance de cause; que dès lors, elle déclare s'en référer, quant à la légalité de l'acte attaqué, «à la sagesse du Conseil d'Etat»;

Considérant qu'il résulte du dossier administratif et des différents écrits de la procédure qu'une partie des informations reprises dans la demande de permis d'urbanisme introduite le 3 juillet 2006 est inexacte et que certains éléments ont été soustraits à l'appréciation de la partie adverse; qu'en particulier, la note explicative qui fait partie intégrante de la demande de permis d'urbanisme et qui est censée contenir la motivation des options du projet, se bornait à signaler que le but de la demanderesse était de clôturer la parcelle en question, sans autre précision; qu'à cette note était joint un schéma qui faisait apparaître que les consorts ASPAROUHOVA sont les propriétaires des parcelles cadastrées section D, n/ 287/A/6 et 287/Y/5, ainsi que d'une partie de la parcelle 287/Z/5, laissant ainsi supposer que l'érection du mur de clôture, objet de la demande de permis d'urbanisme, permettait de créer une cour intérieure au profit commun des immeubles situés aux numéros 57 a et 57 b de l'avenue Kersbeek, alors que la société requérante a acquis de Madame Stela ASPAROUHOVA la propriété de l'immeuble situé avenue Kersbeek, 57 a, cadastré section D, n/ 287/Y/5, par un acte authentique du 20 septembre 2005; qu'il s'ensuit que le permis litigieux est fondé sur des motifs erronés; que le moyen unique est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 19 septembre 2006 par le collège des bourgmestre et échevins de Forest à Ekaterina ASPAROUHOVA en vue d'ériger un mur de clôture sur un bien sis avenue Kersbeek 57b à Forest.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre,
le vingt novembre deux mille huit par :

M. LEROY,	président de chambre,
M. QUERTAINMONT,	conseiller d'Etat,
M. KOVALOVSKY,	conseiller d'Etat,
M. GAYIBOR,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,	Le Président,
---------------------	---------------

K.T. GAYIBOR.	M. LEROY.
---------------	-----------