

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R Ê T

n° 203.905 du 12 mai 2010

A. 118.559/XV-1168

En cause :

1. GOLSTEIN Max,
2. LUCKI Simone, décédée,
demandeur en reprise d'instance:
GOLSTEIN Max,

ayant élu domicile chez
Me J. SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

la commune d'Uccle.

Intervenante :

COLART Christine,
ayant élu domicile chez
Me J. VAN YPERSELE, avocat,
rue du Prince Royal 85
1050 Bruxelles.

Requérante en intervention :

VLAEMINCK Inge,
ayant élu domicile chez
Me J. VAN YPERSELE, avocat,
rue du Prince Royal 85
1050 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 22 mars 2002 par Max Golstein et Simone Lucki (décédée en cours d'instance), qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 15 janvier 2002 par le collège des bourgmestre et échevins d'Uccle à Inge

Vlaeminck et autorisant la transformation d'un garage sur un bien sis avenue de Foestraets, 28;

Vu la requête introduite le 3 mai 2002 par Inge Vlaeminck, qui demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure;

Vu l'ordonnance du 12 juin 2002 qui accueille provisoirement cette requête en intervention;

Vu la requête introduite le 5 octobre 2006 par Christine Colart, qui demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure;

Vu l'ordonnance du 23 octobre 2006 qui accueille provisoirement cette requête en intervention;

Vu la requête en reprise d'instance introduite par le requérant, Max Golstein, le 28 décembre 2009 suite au décès de la requérante;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu les mémoires en intervention;

Vu le rapport de Mme FRANCK, auditeur au Conseil d'État;

Vu la notification du rapport aux parties, la demande de poursuite de la procédure du requérant ainsi que les derniers mémoires de la partie adverse et de l'intervenante;

Vu l'ordonnance du 24 mars 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 20 avril 2010;

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

Entendu, en leurs observations, Me Fr. KRENC *loco* Me J. SAMBON, avocat, comparissant pour le requérant, Mme L. JERKOVIC, secrétaire d'administration, comparissant pour la partie adverse, et Me A. DE RIDDER *loco* Me

J. VAN YPERSELE, avocat, comparaisant pour l'intervenante et la requérante en intervention;

Entendu, en son avis conforme, Mme FRANCK, auditeur;

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

Considérant que Max Golstein demande à reprendre l'instance en tant qu'elle a été introduite par son épouse Simone Lucki, décédée le 24 avril 2009 et dont l'acte de décès a été communiqué au Conseil d'Etat par télécopie le 27 octobre 2009;

Considérant que l'objet d'une reprise d'instance est, dans le cas où il n'y a qu'un seul requérant, de permettre que l'instance se poursuive avec, à la cause, soit la personne qui succède à celle qui a disparu (si la reprise d'instance est due à un décès ou à l'absorption d'une société par une autre), soit le requérant qui n'est plus en droit d'agir par lui-même (s'il a été interdit ou est tombé en faillite), représenté par la personne habilitée, soit encore la personne qui succède aux droits du requérant relatifs au recours (notamment en cas de cession d'immeuble ou de branche d'activité); que dans le cas où il y a plusieurs requérants, l'instance se poursuit de toute manière en tant qu'elle est mue par les autres; que l'effet de la reprise d'instance est alors de conférer à une personne qui était tierce (en cas de décès ou d'absorption de société) ou à la personne habilitée à agir au nom du requérant qui a perdu cette capacité (en cas d'interdiction ou de faillite), ou à celle qui lui a succédé dans la situation qui fonde l'intérêt au recours, des droits dans le cadre de la procédure: droit de déposer des mémoires, droit de recevoir ceux des autres parties, droit de consulter le dossier, droit d'être entendu; qu'en outre, en cas de rejet du recours, l'autorité de chose jugée de l'arrêt sera opposable à ce tiers qui a repris l'instance; que dans le cas présent, Max Golstein est partie à la cause en sa qualité de requérant, et, en cette qualité, il a déjà tous les droits liés à la procédure, et la reprise de l'instance en tant qu'elle avait été introduite par son épouse décédée ne lui en conférerait pas un seul qu'il n'ait déjà; que, de même, l'autorité de chose jugée du présent arrêt de rejet aussi lui est opposable en cette même qualité, de sorte que sur ce plan-là non plus, la reprise d'instance ne lui apporte rien; qu'il s'ensuit que la reprise d'instance ne présenterait aucun intérêt pour lui; que sa demande de reprise d'instance est irrecevable;

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours peuvent être résumés comme suit:

Les requérants ont acquis en 1966 une villa à quatre façades sise à Uccle, avenue de Foestraets, 24-26 et contiguë par la gauche à une parcelle sise avenue de Foestraets, 28, à l'angle de l'avenue Napoléon à Uccle. Cette parcelle d'angle fut bâtie en vertu d'un permis de bâtir délivré le 2 mai 1950, autorisant la construction d'une maison d'habitation et d'une annexe qualifiée de «local de bricolage et dépôt-jardinage». Ce permis n'a fait l'objet d'aucun recours au Conseil d'Etat.

L'acte reçu pour cette propriété par le notaire Peeters le 1^{er} février 1950 comportait la prescription suivante:

« La construction à ériger devra être établie conformément à l'alignement indiqué par les autorités compétentes et devra être distante d'au moins 6 m de la limite des propriétés à front des voies d'accès et de 4 m 25 au moins de la limite du terrain voisin situé avenue de Foestraets et appartenant actuellement à Mr et Mme Roisin-Debroux».

Le terrain voisin en question est actuellement la propriété des requérants.

Le 8 octobre 1973, un deuxième permis de bâtir est délivré pour la parcelle située avenue de Foestraets, 28. Il autorise certaines transformations au rez-de-chaussée et à l'étage. Sur le plan annexé à ce permis, le «local de bricolage et dépôt-jardinage» est mentionné en tant que «garage», sans modification de volume. Ce permis n'a, lui non plus, fait l'objet d'aucun recours au Conseil d'Etat.

Le 29 janvier 1997, Inge Vlaeminck acquiert l'immeuble sis avenue de Foestraets, 28. L'acte d'acquisition rappelle la prescription du 1^{er} février 1950 fixant les distances à respecter pour la construction sur cette parcelle.

La prénommée introduit une demande de permis d'urbanisme tendant à transformer la maison concernée. Parmi les modifications projetées figure l'extension du garage jusqu'à la limite de la propriété voisine appartenant aux époux Golstein - Lucki. Selon les plans annexés à la demande, l'extension serait réalisée uniquement en largeur, sans rehaussement du toit. En outre, une fenêtre serait placée à l'étage.

Les époux Golstein - Lucki s'opposent à ce projet et attirent l'attention d'Inge Vlaeminck sur ce que les actes notariés prévoient une zone *non aedificandi* là où elle entend réaliser l'extension souhaitée.

Le permis est délivré le 6 mai 1997. Les époux Golstein - Lucki introduisent contre celui-ci un recours en annulation auprès du Conseil d'Etat, lequel est inscrit au rôle sous le n/ A. 78.776 / XIII-738. Ils intentent également une action devant le juge de paix du

canton d'Uccle pour non-respect des servitudes conventionnelles figurant dans les actes d'acquisition.

Selon l'intervenante, une partie du garage existant aurait été démontée afin de réaliser l'extension autorisée; toutefois, la tête de mur, les fondations, la pierre bleue des murs existants et le carrelage auraient été maintenus.

Le 21 décembre 1999, un quatrième permis est délivré. Il porte sur le remplacement du portail existant par un autre d'une largeur similaire ainsi que le recouvrement en klinkers de l'allée existante menant au garage. Il complète donc le permis précédemment délivré. Par voie de conclusions, les requérants étendent la demande qu'ils ont introduite auprès de la justice de paix d'Uccle à ce nouveau permis, sans toutefois l'attaquer devant le Conseil d'Etat.

Par un jugement du 15 juin 2001, après avoir constaté notamment que «l'annexe litigieuse actuellement démolie par [Inge Vlaeminck] en vue de son aménagement, et qui empiétait sur la zone “*non aedificandi*” existait depuis plus de 30 ans puisqu'elle a été érigée en 1950, ce qui n'est du reste pas contesté», le juge de paix du canton d'Uccle dit pour droit que «la servitude *non aedificandi* de 4 mètres 25 centimètres, telle qu'elle est prévue à l'acte notarié du 1^{er} février 1950, est éteinte par la prescription trentenaire par suite de non-usage pendant plus de trente ans». Ce jugement est déclaré exécutoire par provision nonobstant recours. Il autorise Inge Vlaeminck et tout propriétaire ultérieur du fonds litigieux à aménager le garage conformément à son ancienne implantation, sans agrandir sa surface au sol et en respectant une distance minimale de 2,75 m entre le coin de l'ancienne construction et le milieu de la haie mitoyenne.

Les époux Golstein - Lucki interjettent appel du jugement du 15 juin 2001. Contacté par l'auditeur afin de connaître les suites de cet appel, l'avocat de l'intervenante fait savoir, par un courrier du 19 novembre 2009, qu'il a contacté le conseil d'Inge Vlaeminck dans cette procédure, et que ce dernier a fait part de ce qui suit:

« [Le] jugement [du 15 juin 2001] a été signifié le 5 septembre 2001 et les consorts LUCKI-GOLSTEIN ont introduit une requête d'appel. Cet appel n'a pas été diligenté.

Je n'ai pas conclu en degré d'appel et les parties appelantes n'ont entrepris aucune démarche procédurale, quelle qu'elle soit, tendant à faire progresser le dossier.

Il [n]'y a donc eu aucune conclusions échangées ou déposées, aucun calendrier, ni *a fortiori* aucun jugement.»

Inge Vlaeminck entreprend les travaux de construction en août 2001.

Le 17 août 2001, saisi sur requête unilatérale, le président du tribunal de 1^{ère} instance de Bruxelles siégeant en référé rend une ordonnance qui interdit à Inge Vlaeminck ainsi qu'à toute autre personne, sous peine d'une astreinte de 10.000 FB par infraction, de poursuivre les travaux de construction entamés à Uccle, avenue de Foestraets 28, jusqu'à ce que le juge du fond se soit prononcé.

Le 4 septembre 2001, une nouvelle demande de permis d'urbanisme est introduite par Inge Vlaeminck en vue de «transformer un garage». Selon l'intervenante, cette demande a pour but la remise en pristin état du garage - c'est-à-dire tel qu'il existait avant que soit demandée son extension jusqu'à la limite de propriété avec les voisins Golstein - Lucki - et ne s'écarte de la situation initiale que sur les trois points suivants:

- la hauteur de la façade sera plus élevée de 24 cm
- la toiture sera plus inclinée d'environ 2 degrés
- le versant de la toiture sera équipé d'une fenêtre de type chien assis.

Le 12 octobre 2001, sur tierce opposition, le président du tribunal de 1^{ère} instance de Bruxelles siégeant en référé rend une ordonnance qui met à néant l'ordonnance du 17 août 2001 et interdit à Inge Vlaeminck de poursuivre les travaux de construction de l'annexe litigieuse sous peine d'une astreinte de 10.000 FB par jour de poursuite des travaux, jusqu'à ce qu'une décision administrative soit prise sur la demande de permis d'urbanisme introduite le 4 septembre 2001.

Cette décision intervient le 15 janvier 2002, date à laquelle le collège accorde le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est motivé de la manière suivante:

« Considérant que le P.R.A.S. situe le bien en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

Considérant que le projet se situe dans le périmètre du P.P.A.S. n/ 48bis & ter;

Considérant que la demande porte sur une parcelle d'angle d'une superficie inférieure à la moyenne observée dans ce quartier;

Considérant que cette parcelle d'angle est par surcroît bâtie en mitoyenneté, ce qui est également exceptionnel dans ce quartier;

Considérant que la demande porte sur la reconstruction d'un garage implanté en zone latérale gauche et en mitoyenneté de la propriété voisine sise avenue Napoléon;

Considérant qu'un garage de volumétrie similaire existait à l'époque de la délivrance du permis d'urbanisme n/ 33.353 en vue de l'extension de la construction jusqu'en mitoyenneté;

Considérant que ledit garage a été démoli en exécution de ce permis et que les travaux prévus dans ce permis n'ont pas été poursuivis plus avant;

Considérant que les travaux faisant partie de la présente demande et visant à reconstruire un garage d'une volumétrie générale comparable à celle du garage démoli ont été entamés et ont fait l'objet d'un procès-verbal;

Considérant que la présente demande s'écarte du volume initial du garage ayant existé jadis en ce que :

- la hauteur de la façade (hauteur sous corniche) est légèrement plus haute (sans que les plans n'en mentionnent la différence de hauteur);
- la pente de toiture est plus forte;
- le versant de toiture se voit équipé d'une fenêtre de toiture de type "chien-assis";

Considérant que les documents modifiés, suite à l'avis de l'Assemblée du 26 juin 2001 et en application de l'article 152^{quater} de l'ordonnance organique, complètent la demande et notamment:

- que le formulaire statistique joint à la demande renseigne une augmentation de volume qui s'élève à 2,24 % par rapport à celui de la maison telle qu'elle existait en date du 1^{er} octobre 1981;
- que le formulaire PIS mentionne une augmentation de surface bâtie de 7 m²;
- qu'un plan du niveau auquel le projet souhaite rajouter une lucarne précise les dimensions et la destination de cet espace;

Considérant que la présente demande est régie par l'article 6.1 (volume des constructions existantes) du P.P.A.S. et que le dossier se conforme à la réglementation en vigueur;

Considérant qu'il s'indique, en fonction de la promiscuité qui résulte du tracé des parcelles et de la proximité de l'angle des deux avenues, d'optimiser les espaces de jardin plantés en pleine terre».

En 2006, Christine Colart acquiert la propriété litigieuse.

Par un arrêt n/191.118 du 5 mars 2009, le Conseil d'Etat a décrété le désistement d'instance dans l'affaire n/ A. 78.776 relative au permis d'urbanisme délivré le 6 mai 1997;

Considérant qu'Inge Vlaeminck n'est plus propriétaire de l'immeuble pour lequel le permis attaqué a été délivré; qu'à l'audience, son conseil n'a fait état d'aucun élément duquel il résulterait qu'elle aurait encore intérêt à intervenir dans la présente affaire; que sa requête en intervention est devenue irrecevable;

Considérant que pour justifier leur intérêt à agir, les requérants exposent qu'ils sont propriétaires de la parcelle sur laquelle la construction est autorisée, qu'ils «disposent de vues directes sur celle-ci et ont intérêt au bon aménagement de leur quartier»; qu'il ajoutent que «de surcroît, leur intérêt est encore renforcé par le fait que la construction litigieuse méconnaît les servitudes respectives entre propriétés voisines»;

Considérant que l'intervenante conteste l'intérêt à agir des requérants; qu'elle fait valoir que, tel qu'il serait reconstruit, le garage serait identique à ce qui a existé depuis 1950, sous réserve d'une «légère surhausse» de la toiture préexistante et de la réalisation d'une fenêtre en chien assis; que, relevant que les requérants ont acquis l'immeuble voisin en 1966, elle estime que ceux-ci ne démontrent pas en quoi ces modifications mineures portent atteinte au bon aménagement de leur quartier; qu'elle soutient que les servitudes conventionnelles invoquées seraient prescrites à défaut pour

les requérants de s'être opposés en temps utile au maintien de l'annexe existant depuis 1950, ainsi que l'a décidé le juge de paix dans son jugement du 15 juin 2001; qu'elle souligne enfin que, sauf la légère surhausse et la création d'un chien assis, les travaux considérés consisteraient exclusivement en une remise des lieux dans leur état antérieur, effectuée à la suite de travaux effectués sur la base d'un permis dont les requérants ont soutenu qu'il était irrégulier, et que dès lors qu'elle n'apporterait aucune modification à l'ordonnancement juridique, une telle remise en état des lieux ne nécessite pas de permis d'urbanisme;

Considérant qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de se prononcer sur le respect de servitudes conventionnelles; que, par ailleurs, il résulte des éléments du dossier que la construction autorisée par l'acte attaqué n'est pas absolument identique à celle qui existait depuis 1950; que selon l'intervenante, qui n'est pas contredite sur ce point par les requérants, le volume du bâtiment autorisé ne s'écarte de la situation initiale que sur les trois points suivants: la hauteur de la façade sera plus élevée de 24 cm, la toiture sera plus inclinée d'environ 2 degrés, le versant de la toiture sera pourvu d'une fenêtre; que de telles différences sont minimales; qu'en particulier, il y a lieu de relever que la fenêtre ouverte dans le toit ne donne pas de vue sur le terrain des requérants; que dans son rapport, l'auditeur avait considéré que les requérants ne disposaient pas d'un intérêt suffisant à l'annulation de l'acte attaqué; que Max Golstein s'est limité à demander la poursuite de la procédure, sans indiquer en quoi résiderait son intérêt; que, dans ces conditions, il y a lieu de conclure qu'il ne justifie pas de l'intérêt à agir et que la requête est irrecevable,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention d'Inge Vlaeminck est rejetée.

Article 2.

La demande de Max Golstein de reprendre l'instance en tant qu'elle a été introduite par Simone Lucki est rejetée.

Article 3.

Le recours en annulation est rejeté.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 600 euros, sont mis à la charge de Max Golstein à concurrence de 300 euros, à la charge de la succession de Simone Lucki à concurrence de 175 euros, et à la charge d'Inge Vlaeminck à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le douze mai deux mille dix par :

M. LEROY,	président de chambre,
M. QUERTAINMONT,	conseiller d'État,
M. KOVALOVSKY,	conseiller d'État,
M. GHODS,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

R. GHODS

M. LEROY