

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 215.645 du 7 octobre 2011

A. 199.806/XIII-5854

En cause :

1. **JOES** Philippe,
 2. **PATERAKIS** Ellen,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Philippe HERMAN, avocat,
rue T'Serclaes de Tilly 49-51
6061 Montignies-sur-Sambre,

contre :

1. **la Ville de Fleurus,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

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

Vu la requête unique introduite le 11 avril 2011 par Philippe JOES et Ellen PATERAKIS qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution de la délibération du collège communal de la ville de Fleurus du 22 décembre 2010 accordant à Monsieur et Madame MOUTON-JDI, un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation sur une parcelle sise à Lambusart, rue Duvivier, cadastrée section A, n° 242 b6;

Vu le dossier administratif de la première partie adverse, ainsi que la note d'observations et le dossier administratif de la seconde partie adverse;

Vu le rapport de M. TELLIER, auditeur adjoint au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 7 juillet 2011 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 23 septembre 2011 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Ph. HERMAN, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Fr. VISEUR, loco Me Ph. BOSSARD, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me G. MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. TELLIER, auditeur adjoint;

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 comme suit :

1. Le 16 novembre 1999, les requérants font l'acquisition d'un bien sis à Lambusart, rue Duvivier, 4. Ce bien est composé d'une maison d'habitation et d'un garage, sis à front de voirie, le garage étant séparé de l'habitation par une parcelle de terrain. La cuisine de l'habitation est dotée, sur son côté Nord, d'une porte et d'une fenêtre et, sur son côté Sud, des évacuations de la hotte et du sèche-linge ainsi que d'une fenêtre. Cette fenêtre donne sur la parcelle qui sépare l'habitation du garage.

2. Le 22 décembre 2009, les requérants vendent à Monsieur et Madame MOUTON-JDI le garage ainsi que la parcelle qui le sépare de leur habitation.

3. Le 31 mars 2010, Monsieur et Madame MOUTON-JDI introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation sur ladite parcelle.

Celle-ci est située en zone d'habitat au plan de secteur.

4. Le 27 mai 2010, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) donne un avis favorable unanime sur le projet.

5. Le 13 août 2010, la ville de Fleurus accuse réception de la demande de permis.

6. Une enquête publique est organisée du 16 au 30 août 2010 et suscite une réclamation introduite par les requérants. Ils y indiquent que "compte tenu de son implantation et de sa profondeur, la construction projetée va boucher la fenêtre percée dans le mur pignon, et largement priver de luminosité notre cuisine, pièce de vie de notre habitation. Une telle situation n'est pas conforme aux principes de bon aménagement des lieux que l'autorité administrative doit examiner à chaque fois qu'elle délivre une autorisation d'urbanisme".

7. S'ensuit un échange de courrier entre le conseil des requérants, le conseil des époux MOUTON-JDI et la ville.

8. Le 13 octobre 2010, le collège communal émet un avis favorable sur la demande de permis.

9. Le 2 décembre 2010, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel, rédigé notamment comme suit :

" [...]

Considérant le rapport du collège communal nous signale [sic] qu'une enquête publique menée du 13 au 30 août 2010 a rencontré une réclamation portant sur des problèmes civils;

Vu l'avis favorable de la Commission Consultative d'Aménagement du Territoire et Mobilité daté du 27 mai 2010;

Considérant l'avis favorable conditionnel du Collège communal en date du 13 octobre 2010;

Considérant que la demande vise plus précisément la construction d'une habitation;

Considérant que le corps de logis projeté s'implante sur la parcelle avec un recul de 6 mètres; qu'un car port implanté à front de voirie vient s'y articuler; que cet élément crée une transition dans la trame bâtie; que cependant, les habitations environnantes sont majoritairement implantées à front de voirie ou en léger recul; que dès lors, afin de respecter cette caractéristique, le corps de logis doit s'avancer de minimum 1,5 mètres vers la rue Duvivier; que le gabarit proposé est de type rez + 1 + combles; que la hauteur sous corniche projetée est de 5,7 mètres; que l'habitation contigüe est représentative du cadre bâti et a une hauteur sous gouttière de 7,2 mètres; que le corps de logis projeté est prolongé (dans toute sa largeur) par une annexe établie sur deux niveaux et surmontée d'une toiture plate; que la hiérarchie volumétrique n'est pas respectée; qu'afin de rééquilibrer l'ensemble projeté, il y a lieu de rehausser le corps de logis de minimum 0,8 mètres et de décrocher de minimum 0,3 mètres l'annexe arrière vers l'extérieur (voir annexe ci-jointe); que les matériaux envisagés sont des briques de ton rouge brun pour le parement des façades, des tuiles de ton ardoise pour la couverture de toiture et des menuiseries extérieures en PVC de ton gris-bleu

foncé; que ces matériaux sont acceptables; que néanmoins, il y a lieu de préciser que le parement en brique doit être uniforme et non nuancé afin de respecter le cadre bâti en présence;

Au vu de ce qui précède;

J'émet un AVIS FAVORABLE conditionnel au projet présenté;

- Le corps de logis sera avancé de minimum 1,5 mètre vers la rue Duvivier;
- Le corps de logis sera rehaussé de minimum 0,8 mètre afin que sa hauteur sous gouttière soit de 6,5 mètres;
- L'annexe arrière sera décrochée de minimum 0,3 mètre vers l'extérieur (voir annexe ci-jointe);
- Le parement en briques sera de tonalité rouge ou brune (moyen à foncé), uniforme et non nuancée; (...)"

10. Le 22 décembre 2010, le collège communal délivre le permis sollicité. Celui-ci est rédigé notamment comme suit :

" [...]

Vu le rapport de clôture d'enquête libellé comme suit :

« Vu la demande introduite par Monsieur et Madame MOUTON-JDI;
Considérant que le projet vise à la construction d'une habitation unifamiliale;
Attendu qu'à la clôture d'enquête nous avons reçu une réclamation nominative dirigée contre la demande;
Considérant que la seule objection a trait à un problème de vue et donc d'ordre civil;
Compte tenu que, à notre connaissance, la fenêtre existante chez le plaignant n'est couverte par aucune servitude notariale en la matière et paraît donc illégale;
Estimant que nous ne pouvons tenir compte de ladite réclamation puisque de la compétence de la Justice de Paix;
Vu la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement jointe au dossier;
Considérant l'avis favorable unanime émis par la CCATM réunie en séance du 27 mai 2010;
Compte tenu de l'avis favorable émanant d'INFRABEL (réf : B33516/L1475, 8 daté du 12 août 2010) sollicité de par la proximité d'une voie de chemin de fer;
Vu ce qui précède, nous vous proposons d'émettre un AVIS FAVORABLE.»

Vu l'avis favorable du Service Technique;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Attendu qu'il a été procédé à l'examen des incidences probables du projet au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre 1^{er} du Code du Droit de l'Environnement;

Attendu qu'il résulte des caractéristiques du projet (dimensions, cumul avec d'autres projets, utilisation des ressources naturelles, production de déchets, risques de pollution et de nuisances, risques d'accidents), qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude des incidences du projet sur l'environnement;

Attendu qu'il résulte de sa localisation (zones géographiques susceptibles d'être affectées, richesse relative, qualité, capacité de régénération des ressources

naturelles de la zone, capacité de charge de l'environnement naturel), qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude des incidences du projet sur l'environnement;

Attendu qu'il résulte de sa portée environnementale (étendue de l'incidence, nature, probabilité, ampleur, complexité, durée, fréquence et réversibilité de l'incidence), qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude des incidences du projet sur l'environnement;

Attendu qu'à l'issue de cet examen, il y a lieu de conclure que le projet n'est pas de nature à avoir des incidences notables sur l'environnement telles qu'il requerrait la nécessité de prescrire une étude d'incidences;

Vu l'avis favorable conditionnel du Fonctionnaire délégué sollicité en date du 28 octobre 2010, reçu en date du 8 décembre 2010 et motivé comme suit :

« J'émet un avis favorable conditionnel au projet présenté;
- Le corps de logis sera avancé de minimum 1,5 mètre vers la rue Duvivier;
- Le corps de logis sera rehaussé de minimum 0,8 mètres afin que sa hauteur sous gouttière soit de 6,5 mètres;
- L'annexe arrière sera décrochée de minimum 0,3 mètre vers l'extérieur;
- Le parement en briques sera de tonalité rouge ou brune (moyen à foncé), uniforme et non nuancée;»

A l'unanimité;

DECIDE :

Article 1. : D'octroyer le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame MOUTON-JDI domiciliés à la rue de la Station 187 à 6043 RANSART pour la construction d'une habitation à la rue Duvivier à 6220 LAMBUSART, bien cadastré section A n° 242 B6.

Le titulaire du permis devra :

1. Respecter l'avis du Fonctionnaire délégué ainsi que les impositions préconisées;
2. Respecter les droits des tiers;
3. Respecter les prescriptions du Collège communal :
 - 1° Elever la façade du carport suivant un alignement constitué par une droite sis à la limite de propriété soit à 6,80 mct de l'axe de la route;
 - 2° Elever le front de bâtisse avant de l'habitation à 6,00 mct en recul du dit alignement;
 - [...]
 - 5° Respecter les articles 653 et suivants du Code civil et ce, en matière de mitoyenneté, d'écoulement d'eau et de vues;
 - [...]".

Il s'agit de l'acte attaqué.

11. Par un courrier du 28 janvier 2011, le conseil de Philippe JOES invite la première partie adverse à notifier la décision attaquée à son client, conformément à l'article 343 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

12. Par une télécopie du 1^{er} février 2011, la première partie adverse lui répond qu'un courrier concernant l'acte attaqué lui sera envoyé la semaine suivante, que Philippe JOES a déjà fait une demande de copie du dossier qu'il sera invité à venir réceptionner une fois le dossier prêt.

13. Par un courrier du 9 février 2011, la première partie adverse informe le premier requérant qu'elle a délivré le permis sollicité, sous certaines conditions;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire a déposé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure, concluant au bien fondé du deuxième moyen;

Considérant que les requérants prennent ce deuxième moyen de la violation "des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de violation de la notion de bon aménagement des lieux, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur de droit"; qu'ils soulignent que les droits que tiendrait le bénéficiaire du permis d'urbanisme de l'application des règles du Code civil ne dispensent pas l'autorité administrative d'apprécier la demande de permis en fonction des exigences du bon aménagement des lieux; qu'en l'espèce, ils constatent que l'autorité n'a pas examiné la question de savoir si, au-delà de la question de la légalité d'une servitude, le projet était conforme au bon aménagement des lieux; qu'ils estiment qu'en ce sens, la motivation formelle de l'acte attaqué n'est pas adéquate; qu'ils ajoutent que le bon aménagement des lieux fait obstacle à ce que la fenêtre "d'une cuisine" s'ouvre dans la propriété du voisin et que celle-ci recueille les évacuations de hotte et autre sèche-linge; qu'ils affirment qu'aucune autorité administrative prudente et diligente, placée dans les mêmes circonstances, n'aurait, sans autre explication, admis une telle atteinte à la vie privée et à la qualité de vie des occupants de la propriété voisine; que, de manière surabondante, ils rappellent qu'à l'origine, les propriétés des requérants et du bénéficiaire du permis ne formaient qu'une seule et même propriété appartenant aux requérants; qu'ils estiment dès lors que les servitudes de jour sont apparentes et continues et peuvent être par conséquent établies par destination du père de famille en application des articles 692 et suivants du Code civil et par conséquent sans titre ou acte authentique; que, partant, ils soutiennent que l'autorité commet une erreur de droit en affirmant que la fenêtre existante "ne serait couverte par aucune servitude notariale et paraît donc illégale";

Considérant que la seconde partie adverse répond que contrairement à ce qu'affirment les requérants, l'acte attaqué permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité communale a estimé que le projet était conforme au bon aménagement des lieux; qu'elle reproduit les motifs pertinents de l'acte attaqué; qu'elle allègue, par ailleurs, que les conditions auxquelles est subordonné l'octroi du permis permettent de constater également que la première partie adverse a apprécié in concreto l'intégration du projet au cadre bâti et non bâti et que c'est dès lors en connaissance de cause et sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation que l'autorité communale a pu considérer que le projet litigieux était conforme au bon aménagement des lieux;

Considérant, au préalable, que le moyen manque en fait lorsque celui-ci reproche à l'autorité d'autoriser un projet de maison d'habitation contraire au bon aménagement des lieux en ce qu'il permettrait que la fenêtre "d'une cuisine" s'ouvre dans la propriété voisine et que celle-ci recueille les évacuations de hotte et autre sèche-linge; qu'en effet, soit s'il s'agit de la fenêtre de la cuisine des requérants, cette fenêtre serait condamnée de par la nouvelle construction, soit s'il s'agit d'une fenêtre de la cuisine de la construction autorisée qui donnerait sur leur propriété, cela ne correspondrait pas aux plans fournis au dossier indiquant que la cuisine projetée sera implantée à l'opposé de la propriété des requérants;

Considérant, par ailleurs, que les requérants sont malvenus d'avancer qu'une servitude apparente et continue - en l'espèce, la servitude de vue depuis la fenêtre située sur leur pignon sud - peut être établie par destination du père de famille en application de l'article 692 et suivants du Code civil; qu'en effet, ce mode d'établissement implique que si, par une convention, deux fonds ayant appartenu à un même propriétaire sont séparés de façon qu'ils entrent dans le patrimoine de deux propriétaires différents et que le rapport existant qui avait été établi entre ces deux fonds (en l'espèce, une vue de l'un sur l'autre fonds) continue d'exister en fait, la loi admet qu'il a été dans la volonté de l'auteur ou des parties qui ont opéré la séparation des fonds de maintenir l'assujettissement de l'un des fonds envers l'autre pour s'exercer dorénavant comme une servitude; qu'en l'espèce, cette volonté fait défaut dès lors que dans l'acte notarié établissant la vente de la parcelle litigieuse aux bénéficiaires du permis par les requérants, ces derniers ont expressément déclaré, à la clause "Servitudes" du contrat qu'ils n'ont "personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune, à l'exception de celles éventuellement reprises ci-après sous le titre «Conditions spéciales – Servitudes»", ledit titre indiquant que "son titre de propriété ne contient aucune condition spéciale et ne fait référence à l'existence d'aucune servitude"; qu'il ressort de ces éléments que les bénéficiaires du permis, au moment d'acquérir la

parcelle litigieuse, n'ont aucunement eu la volonté de la soumettre à une servitude de vue, ce qu'ont expressément reconnu les requérants;

Considérant, cependant, que s'il est exact que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers, il n'en demeure pas moins que l'autorité administrative reste tenue de motiver ses décisions de manière suffisante et adéquate, notamment au regard du bon aménagement des lieux; qu'ainsi l'autorité devait appréhender la question de la fenêtre située sur le pignon sud de l'habitation des requérants, d'autant que ces derniers avaient fait état de l'existence de celle-ci dans leur réclamation déposée lors de l'enquête publique;

Considérant que si l'autorité a pris en compte l'existence de cette fenêtre, elle a répondu à cette problématique de manière inadéquate, sa réponse étant d'indiquer de manière laconique que "la fenêtre existante chez le plaignant n'est couverte par aucune servitude notariale en la matière et paraît donc illégale"; que ce motif est erroné en droit; que la présence d'une fenêtre n'est pas illégale par le simple fait de n'être couverte par aucune servitude notariale;

Considérant, par ailleurs et indépendamment de la question de la légalité de la fenêtre, que selon DE PAGE, l'acquéreur de la parcelle des requérants a le droit de bâtir aux confins de sa propriété "quitte à masquer entièrement les jours et les vues de son voisin" et que "ce dernier ne pourrait même pas invoquer la prescription : ayant construit chez lui, dans les limites de son droit, il n'a fait acte que de pure faculté" [DE PAGE, Traité élémentaire de droit civil belge, Bruylant, Bruxelles, Ed. 1942, T. VI – Les biens, 2^{ème} partie, n° 573];

Considérant que, par conséquent, même si l'autorité a examiné la correcte intégration du projet dans son environnement bâti en reprenant les conditions posées par le fonctionnaire délégué, il y a lieu de constater qu'elle est restée muette sur la question de la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux, eu égard à l'existence de cette fenêtre à propos de laquelle elle ne pouvait se contenter de soutenir, sur la base d'un motif erroné, qu'elle était illégale; que le moyen est fondé;

Considérant que les conclusions de l'auditeur-rapporteur proposant l'annulation immédiate de l'acte attaqué peuvent être suivies;

Considérant qu'il s'ensuit que la demande de suspension n'a plus d'objet,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la délibération du collège communal de la ville de Fleurus du 22 décembre 2010 accordant à Monsieur et Madame MOUTON-JDI, un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation sur une parcelle sise à Lambusart, rue Duvivier, cadastrée section A, n° 242 b6.

Article 2.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge des parties adverses.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le sept octobre deux mille onze par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me} WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.