

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 222.118 du 17 janvier 2013

A. 205.574/XIII-6298

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**,
ayant élu domicile chez
Me Philippe BOSSARD, avocat,
boulevard Mayence 19
6000 Charleroi,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

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

Vu la requête unique introduite le 10 juillet 2012 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 25 avril 2012 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 6220 Lambusart, rue Duvivier, cadastrée section A, n° 242b6";

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

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 9 octobre 2012 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 14 novembre 2012 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me Ph. HERMAN, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me Fr. VISEUR, loco Me Ph. BOSSARD, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, et Me Y. TOURNAY, loco Me B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis, M. TELLIER, 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 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 M. et M^{me} MOUTON-JDI le garage ainsi que la parcelle qui le sépare de leur habitation.

3. Le 31 mars 2010, M. et M^{me} 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 ce qui suit :

" 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 sur la demande de permis, 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 mètre 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 de la ville de Fleurus délivre le permis sollicité.

11. Les requérants introduisent un recours au Conseil d'Etat contre ce permis d'urbanisme. Le Conseil d'Etat, dans un arrêt n° 215.645 du 7 octobre 2011, annule le permis délivré.

12. Le 25 janvier 2012, le collège communal de la Ville de Fleurus décide à nouveau d'octroyer le permis sollicité.

13. Ce permis est contesté par les requérants devant le Conseil d'Etat (affaire n° A. 204.351/XIII-6188).

14. Le 25 avril 2012, le collège communal de Fleurus décide de retirer le nouveau permis délivré.

15. Le même jour, le collège communal de Fleurus adopte une nouvelle décision d'octroi de permis, libellée comme suit :

" Le Collège communal,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie;

Vu la Nouvelle Loi Communale et notamment son article 123, 1°;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation;

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétable et de la

partie réglementaire des dispositions du Livre I^{er} du Code du Droit de l'Environnement;

Considérant que Monsieur et Madame MOUTON - JDI, domiciliés à la rue de la Station, 183 à 6043 RANSART, ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à la rue Duvivier à 6220 LAMBUSART, cadastré section A n° 242b6, et ayant pour objet la construction d'une habitation;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 7 avril 2010;

Considérant que le dossier porte les références communales suivantes : 2010/139;

Considérant que le bien est situé en ZONE D'HABITAT au plan de secteur de CHARLEROI adopté par Arrêté Royal du 10 septembre 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que cette voirie est gérée par la Commune;

Vu l'avis favorable d'Infrabel réceptionné à la Ville en date du 20 août 2010;

Vu l'avis favorable unanime de la CCATM rendu en sa séance du 27 mai 2010;

Considérant que la demande de permis a dû être soumise aux mesures particulières de publicité conformément aux articles 330/2° du CWATUPE;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 13 août 2010 au 30 août 2010 et qu'à l'issue de celle-ci, nous avons reçu une réclamation nominative;

Considérant que la seule objection a trait à un problème de vue du fait de l'existence d'une fenêtre dans le pignon de l'habitation du plaignant, qui serait masquée par le projet;

Considérant que ce problème est d'ordre civil;

Considérant que, à notre connaissance, la fenêtre existante chez le plaignant n'est couverte par aucune servitude notariale;

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 I^{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'émetts 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»;

Considérant que le Collège communal se rallie aux différents avis cités ci-dessus;

Vu la décision, en date du 22 décembre 2010, par laquelle le Collège communal accorde 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° 242b6;

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat n° 215.645 du 7 octobre 2011 annulant la délibération du Collège communal du 22 décembre 2010 précitée;

Considérant que l'annulation est basée, pour l'essentiel, sur la motivation relative à la légalité de la fenêtre du réclamant ainsi que sur l'analyse de la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux, eu égard à l'existence de cette fenêtre;

Considérant que la parcelle concernée par le présent projet et la parcelle voisine appartenant au réclamant constituaient un seul et même fonds appartenant à ce dernier;

Considérant qu'il ressort de l'arrêt du Conseil d'Etat n° 215.645 du 7 octobre 2011 qu'il serait malvenu d'avancer qu'une servitude apparente et continue - en l'espèce, la servitude de vue depuis la fenêtre située sur le pignon sud du réclamant - 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 concernée par le présent projet aux demandeurs du permis par le réclamant, ce dernier a expressément déclaré à la clause «Servitudes» du contrat qu'il n'a «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 demandeurs du présent permis, au moment d'acquérir la parcelle concernée par le présent projet, n'ont aucunement eu la volonté de la soumettre à une servitude de vue, ce qu'a expressément reconnu le réclamant»;

Considérant que, selon DE PAGE, l'acquéreur de la parcelle, à savoir le demandeur du présent permis, 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 la fenêtre située sur le pignon du réclamant n'est pas l'unique apport de lumière naturelle dans la pièce concernée (cuisine);

Considérant en effet l'existence d'une autre fenêtre et d'une porte fenêtre dans cette même pièce (cuisine), garantissant ainsi une luminosité naturelle dans celle-ci;

Considérant que les habitations environnantes sont majoritairement implantées à front de voirie ou en léger recul;

Considérant les impositions prescrites par le Fonctionnaire délégué en vue d'une parfaite intégration du projet dans le cadre bâti et du respect de la hiérarchie volumétrique;

Considérant, dès lors, que le présent projet est compatible avec le bon aménagement des lieux;

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, 183 à 6043 RANSART, pour la construction d'une habitation à la rue Duvivier à 6220 LAMBUSART, bien cadastré section A n° n°242b6 moyennant le respect des conditions émises par le Fonctionnaire délégué à savoir :

- 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;
- Le parement en briques sera de tonalité rouge ou brune (moyen à foncé), uniforme et non nuancée

Les titulaires du permis devront :

1. Respecter l'avis du Fonctionnaire délégué;
2. Respecter les droits des tiers;
3. Respecter les prescriptions du Collège communal :
 - 1° Elever la façade du car-port 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 4,50 mct en recul du dit alignement;
 - 3° Etablir le seuil de la porte d'entrée à 0,25 m minimum au dessus du niveau actuel de l'axe de la route;
 - 4° Le système d'évacuation des eaux résiduaires sera complété par une fosse septique; celle-ci sera déconnectée dès que l'égout public sera raccordé à une station d'épuration;
 - 5° Respecter les articles 653 et suivants du Code civil et ce, en matière de mitoyenneté, d'écoulement d'eau et de vues;
 - 6° Respecter les plans approuvés sous réserve de conditions particulières émises par le Collège communal;

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport déposé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il conclut que les deux premiers moyens sont irrecevables et que le troisième moyen est irrecevable en sa première branche et non fondé en ses deuxième et troisième branches;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation "de l'article 144 de la Constitution, de la violation du principe général de la séparation des pouvoirs, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'absence, l'insuffisance, l'inexactitude et la contradiction des motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir, du défaut d'examen complet des circonstances de la cause, de l'article 1^{er} du CWATUPE et de la notion de bon aménagement des lieux"; qu'ils relèvent que l'autorité considère que la construction litigieuse, qui obstruera la fenêtre de leur cuisine située au Sud, est conforme au bon aménagement des lieux dès lors qu'ils ne peuvent pas se prévaloir d'une servitude par destination du père de famille et que la fenêtre obstruée n'est pas l'unique apport de lumière dans la cuisine, celle-ci disposant également d'une autre fenêtre et d'une porte-fenêtre;

que, dans une première branche, ils s'appuient sur l'article 144 de la Constitution qui dispose que les contestations qui ont pour objet des droits civils sont exclusivement du ressort des tribunaux; qu'ils soutiennent que l'existence d'une servitude de vue et de jour par destination du père de famille est une question de droit civil, que la première partie adverse ne pouvait s'estimer compétente pour trancher le litige relatif à l'existence d'une telle servitude en faveur des bénéficiaires du permis et qu'en le faisant, l'autorité a violé le principe de la séparation des pouvoirs et l'article 144 de la Constitution;

que, dans une deuxième branche, ils avancent que l'autorité communale n'est pas sans ignorer que la question de l'existence d'une servitude fait l'objet d'un litige entre les requérants et les bénéficiaires du permis et qu'une procédure est pendante devant un juge civil; qu'ils observent que, malgré cela, l'auteur de l'acte attaqué a pris position en affirmant que les requérants seraient malvenus de se prévaloir de l'existence d'une servitude de vue depuis la fenêtre Sud par destination du père de famille et qu'en tout état de cause, le propriétaire du fonds servant pourrait bâtir devant une vue régulière; qu'ils soutiennent au contraire rapporter la preuve de la

réunion des conditions de l'existence d'une servitude par destination du père de famille et critiquent la manière selon laquelle la partie adverse a traité la question de cette servitude au regard du droit civil applicable; qu'ils en infèrent que la partie adverse a tranché elle-même une question de droit civil sans motiver adéquatement sa décision et qu'elle a commis une erreur de droit et une erreur manifeste d'appréciation en accordant le permis dans de telles circonstances;

que, dans une troisième branche, les requérants relèvent que l'autorité communale a estimé que le projet qui implique la suppression d'une fenêtre d'une cuisine ouverte côté Sud est conforme au bon aménagement des lieux, dès lors que la cuisine dispose d'une autre source de lumière; qu'ils font valoir que l'autorité n'examine cependant pas si cette autre source de lumière naturelle est suffisante au regard de l'affectation de la pièce et de l'orientation Nord de cette autre source et soutiennent que, partant, la motivation de l'acte attaqué n'est pas adéquate, dès lors que la première partie adverse n'a pas procédé à un examen complet des circonstances de la cause; qu'ils ajoutent que, ce faisant, l'autorité ne procède pas à une gestion qualitative du cadre de vie et qu'elle a violé l'article 1^{er} du CWATUPE et la notion du bon aménagement des lieux;

Considérant que la première partie adverse observe, sur la première branche, qu'il est inexact de prétendre qu'elle s'estime compétente pour trancher le litige de droit civil qui oppose les requérants et les bénéficiaires du permis attaqué quant à l'existence d'une servitude de vue depuis la fenêtre située au sud de la cuisine des requérants; qu'elle ajoute qu'aucune décision de justice relative à ce litige n'existe à ce jour et que, en outre, l'arrêt n° 215.645 du Conseil d'Etat, qui a annulé un premier permis autorisant la construction litigieuse, souligne que les requérants ne démontrent pas qu'ils bénéficient d'une servitude par destination du père de famille; qu'elle soutient aussi qu'aucun principe de droit ne veut que le civil tienne l'aménagement du territoire en l'état et en infère que les autorités administratives n'ont pas à attendre l'issue d'un litige d'ordre civil pour instruire une demande de permis d'urbanisme; qu'à ses yeux, en l'espèce, elle ne devait pas attendre l'issue du litige relatif à la servitude; qu'elle affirme avoir seulement dû vérifier la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux, tout en tenant compte d'éléments qui empêcheraient manifestement la mise en œuvre du projet; qu'elle prétend avoir examiné la question de la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux et avoir adopté une décision d'octroi de permis correctement motivée et que c'est ainsi qu'elle a examiné la question de la servitude de vue et a conclu que rien ne démontrait que les bénéficiaires du permis attaqué avaient entendu se soumettre à une servitude de vue; qu'elle estime en conséquence avoir pu à bon droit tenir le projet litigieux pour compatible avec la présence de la fenêtre et conforme au bon aménagement des lieux; qu'elle ajoute qu'une fois le permis

accordé, les requérants pourront demander au juge civil d'interdire la mise en œuvre du permis en attendant l'issue du litige relatif à cette fenêtre et que cette question n'est ni du ressort des parties, ni de celui du Conseil d'Etat;

que, quant à la deuxième branche, elle affirme qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de trancher une question de droit civil comme l'existence d'une servitude de vue entre le fonds des requérants et celui des bénéficiaires du permis attaqué; qu'elle conteste l'argumentation des requérants selon laquelle elle devait soit attendre l'issue du litige civil, soit refuser le permis; que, sur ce point, elle considère que la compétence du Conseil d'Etat se limite à apprécier que la partie adverse n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en considérant que le projet était compatible avec le bon aménagement des lieux et que, en l'espèce, la motivation sur ce point repose sur le fait que les requérants disposent dans leur cuisine d'une autre source de lumière naturelle, de sorte que la suppression de la fenêtre ne portait pas atteinte de manière trop importante à l'apport de lumière naturelle dans la pièce; qu'elle ajoute que c'est à bon droit, sur la base de la motivation de l'arrêt n° 215.645 du 7 octobre 2011 et des éléments en sa possession - dont l'absence d'accord des bénéficiaires de permis -, qu'elle a considéré que l'existence d'une servitude par destination du père de famille n'était pas démontrée;

que, quant à la troisième branche, elle considère que les requérants restent en défaut de présenter un argumentaire concret démontrant que l'obstruction de la fenêtre Sud est contraire au bon aménagement des lieux et ne démontrent pas d'erreur manifeste d'appréciation dans son chef;

Considérant que la seconde partie adverse observe, sur les trois branches réunies, que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve du respect des droits civils des tiers; qu'elle ajoute qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de trancher un litige d'ordre civil; qu'elle affirme enfin qu'en l'espèce, il n'apparaît pas que l'autorité administrative a commis une erreur manifeste d'appréciation en octroyant le permis attaqué ou aurait violé le bon aménagement des lieux compte tenu de ce qu'en réalité, les requérants conservent un apport de lumière important dans leur cuisine;

Considérant, sur la première branche, que la partie adverse n'a pas entendu trancher la question de l'existence d'une servitude par destination du père de famille au profit des requérants; qu'elle a noté que le problème est d'ordre civil et s'est bornée à énoncer certains éléments en sa possession tirés notamment de l'arrêt du Conseil d'Etat n° 215.645, précité, qui lui avait reproché de ne pas établir la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux; que, dans le dispositif de l'acte attaqué, elle a imposé le respect des droits des tiers; que la première branche du moyen manque en fait;

Considérant, sur la deuxième et la troisième branches, que les permis d'urbanisme sont, en principe, délivrés sous réserve des droits civils des tiers et qu'une contestation portant sur des droits civils, telle que l'étendue d'une servitude civile, relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire en vertu de l'article 144 de la Constitution; qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat d'en connaître;

Considérant que l'auteur de l'acte attaqué a eu égard au fait que la construction en projet allait obturer la fenêtre ouverte par les requérants à la limite de leur fonds; qu'il devait avoir égard à cet élément de fait indiqué sur les plans et porté spécialement à sa connaissance au cours de l'enquête; qu'il lui appartenait ensuite de vérifier qu'aucune règle de droit relevant de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme n'interdisait le projet et d'apprécier enfin son opportunité au regard du critère du bon aménagement des lieux;

Considérant que les dispositions du Code civil relatives aux servitudes ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au regard desquelles la légalité d'une demande de permis doit être examinée; qu'une partie de la jurisprudence estime cependant qu'un litige de droit civil de nature à entraver la mise en œuvre du projet doit être pris en compte par l'administration saisie; qu'il n'est toutefois pas nécessaire d'examiner, à ce stade de la procédure, l'incidence sur la compétence de la partie adverse, de l'action relative à la servitude introduite par les requérants;

Considérant, en effet, que l'obturation de la fenêtre par la construction en projet, indépendamment de sa validité en droit civil, peut être la cause d'une mauvaise urbanisation et qu'il appartient à l'autorité chargée d'instruire la demande de se prononcer sur le point;

Considérant que cette appréciation relève de l'opportunité de l'action administrative; que l'opportunité de l'action administrative échappe en principe au contrôle juridictionnel; que toutefois, sur demande d'un requérant, le Conseil d'Etat doit vérifier que l'exercice du pouvoir discrétionnaire n'est pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation; que l'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti; qu'il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure; qu'il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée; que tout doute doit être exclu;

Considérant, en outre, que quand l'autorité fait entrer des éléments de fait dans son appréciation de l'opportunité du projet, il faut que la réalité et la pertinence de ces éléments de fait soient établies;

Considérant que, en l'espèce, l'auteur de l'acte attaqué affirme ce qui suit :

" Considérant que la fenêtre située sur le pignon du réclamant n'est pas l'unique apport de lumière naturelle dans la pièce concernée (cuisine);
Considérant en effet l'existence d'une autre fenêtre et d'une porte-fenêtre dans cette même pièce (cuisine), garantissant ainsi une luminosité naturelle dans celle-ci";

Considérant que, dans les circonstances de la cause, l'autorité devait vérifier que le maintien d'un éclairage naturel par ces ouvertures situées au Nord était de nature à maintenir aux requérants un cadre de vie de qualité alors que ceux-ci avaient attiré l'attention sur le problème de luminosité et "l'apport de lumière essentiel" dont ils allaient être privés; qu'en se bornant à viser ces ouvertures, sans révéler qu'elle a bien noté que celles-ci sont au Nord et sans vérifier qu'elles procurent une lumière suffisante dans la cuisine des requérants qui est une pièce de vie, la partie adverse n'examine pas suffisamment la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux;

Considérant qu'au terme des débats succincts, la conclusion du rapport de l'auditeur ne peut être partagée; qu'il y a dès lors lieu de renvoyer l'affaire à la procédure ordinaire,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les débats sont rouverts.

Article 2.

L'affaire est renvoyée à la procédure ordinaire.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix-sept janvier deux mille treize par :

M. PAQUES, conseiller d'Etat, président f.f.,
M^{me} MOREL, greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

M. PAQUES.