

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 226.994 du 2 avril 2014

A. 211.116/XIII-6842

En cause : **BLOMME** Astrid,
ayant élu domicile chez
Me Benjamin REULIAUX, avocat,
chaussée de Louvain 431 F
1380 Lasne,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

CHANTRIE Alexis,
ayant élu domicile chez
Mes Bernard PAQUES et
Lionel-Albert BAUM, avocats,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 23 décembre 2013 par Astrid BLOMME qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution du permis unique délivré le 21 octobre 2013 par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne, autorisant Alexis CHANTRIE à "construire et exploiter un bâtiment contenant 41 boxes pour chevaux et un hangar à paille, construire un marcheur et une nouvelle piste extérieure de 2.450 m², régulariser le changement d'un hangar agricole en piste intérieure de 960 m² avec extension de celui-ci et réaliser une piste de dressage extérieure dans un établissement situé rue de Chênemont n° 11 à 1470 Genappe/Baisy-Thy";

Vu la requête introduite le 14 janvier 2014 par laquelle Alexis CHANTRIE demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

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

Vu l'ordonnance du 10 février 2014 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 12 mars 2014 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me B. REULIAUX, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me C. HECQ, loco Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me G. MELCHIOR, loco Mes B. PAQUES et L.-A. BAUM, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, premier auditeur chef de section;

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

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le Haras de Chênemont à Baisy-Thy existe depuis 1973. Il a été reconnu comme "étalonner" en 1985. L'intervenant indique qu'il exerce la profession d'éleveur de chevaux et souhaite reprendre l'exploitation de sa mère, qui a cessé son activité le 1^{er} août 2013.

2. Entre-temps, le 13 janvier 2012, la requérante est convenue d'un bail à loyer avec les époux CHANTRIE-KIPFER, parents de l'intervenant, aux termes duquel elle prend en location des boxes et locaux annexes; que l'on peut notamment lire ce qui suit en préambule dudit contrat :

" 1. Monsieur Jean-Claude CHANTRIE et son épouse Madame Jeanne KIPFER, sont propriétaires d'installations équestres comprenant notamment des écuries, des pistes d'entraînement couvertes et extérieures, des appartements et habitations, ainsi que différentes annexes et locaux professionnels divers, le tout situé à Chênemont, 11 à 1470 Baisy-Thy.

2. Madame Jeanne KIPFER exploite à l'adresse indiquée un élevage de chevaux et est inscrite pour ce faire à la BCE sous le numéro 0693.020.062. Les installations permettent en outre d'assurer l'hébergement, l'entretien et l'entraînement de ses chevaux.
3. Madame Astrid BLOMME est active dans différents domaines touchant aux sports équestres. Elle est intéressée à prendre en location une partie des installations dont Monsieur Jean-Claude CHANTRIE et son épouse, Madame Jeanne KIPFER, sont propriétaires. Madame BLOMME voudrait y héberger des chevaux destinés à la compétition, soit lui appartenant, soit appartenant à des tiers, en vue d'en assurer l'entraînement et la préparation dans un cadre professionnel, mais sans contact direct avec le public dans les lieux loués. Madame Astrid BLOMME exclut donc toute exploitation commerciale de type «manège», poney-club ou écurie accessible au public. [...]"

3. Le 7 février 2013, Alexis CHANTRIE introduit, à l'administration communale de Genappe, une demande de permis unique pour "construire et exploiter un bâtiment contenant 41 boxes pour chevaux et un hangar à paille, construire un marcheur et une nouvelle piste extérieure de 2.450 m², régulariser le changement d'un hangar agricole en piste intérieure de 960 m² avec extension de celui-ci et réaliser une piste de dressage extérieure dans un établissement situé rue de Chênemont n° 11 à 1470 Genappes/Baisy-Thy", ce qui, dans la nomenclature des installations classées, correspond à :

" N° 01.22.02.01, classe 3

Elevage d'équidés de 6 mois et plus - Bâtiment ou toute autre infrastructure d'hébergement non visé par la rubrique 01.22.01, d'une capacité de 4 à 500 animaux

N° 92.61.09.02.02, classe 2

Installations destinées à l'équitation comportant une ou des pistes dont la surface totale est supérieure à 2.000 m² (une piste est une aire de travail, couverte ou non, destinée à des exercices d'équitation et aménagée par l'apport de matériaux meubles)".

Le projet est décrit comme suit à la dixième page du permis qui fait l'objet du recours :

- " Considérant que le haras se compose d'une ferme avec habitation, écuries et granges à l'avant de la propriété, d'un bâtiment contenant la piste couverte et des boxes et d'une piste extérieure à régulariser; que la demande de permis concerne la construction d'un nouveau bâtiment contenant des boxes pour chevaux et un hangar à paille à l'avant de la propriété, la construction d'un marcheur couvert, et une nouvelle piste extérieure; qu'une extension du bâtiment contenant la piste couverte est prévue et qu'il y a des paddocks et prairies sur le reste de la parcelle".

Suivant les prescriptions du plan de secteur de Nivelles, arrêté le 1^{er} décembre 1981, les biens sont situés en zone agricole. L'examen du dossier n'a pas révélé l'existence d'autres prescriptions planologiques particulières.

4. Le 4 mars 2013, les fonctionnaires technique et délégué accusent réception du dossier en avertissant le demandeur qu'il manque des éléments permettant d'apprécier l'impact du projet sur une proche zone "Natura 2000" (BE31010 - Sources de la Syle). Le dossier est complété sur ce point, le 14 mars suivant, par le dépôt de pièces à l'administration communale. Le dossier est déclaré complet le 26 mars.

L'enquête publique se tient du 8 au 23 avril 2013, sans susciter de réaction. Différents avis sont donnés. Le rapport de synthèse des fonctionnaires technique et délégué est transmis à l'autorité communale le 4 juin suivant.

Le permis est délivré le 12 juin 2013 par le collège communal de Genappe.

5. Le 10 juillet, Astrid BLOMME forme un recours en réformation prévu par l'article 95 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement. Pour l'essentiel, elle y dénonce l'affectation prétendument agricole des installations quand on peut y louer des boxes à des tiers, critique les conditions d'évacuation des eaux usées et pluviales, relève des lacunes dans les documents joints à la demande de permis, note qu'il s'agit, du moins pour partie, d'un permis de régularisation et considère que les installations empièteraient sur une zone "Natura 2000".

Dans son avis donné le 20 août 2013, le département régional de l'agriculture indique :

" [...] Le demandeur possède un numéro de producteur et la demande est liée à une activité d'élevage équestre. Régularisation d'infrastructures liées à l'activité équine avec aménagement d'une nouvelle piste et la création de nouvelles boxes. Tous ces éléments sont regroupés, ce qui permet de retrouver une homogénéité avec les bâtiments déjà existants. Projets indispensables à la poursuite et au développement de l'activité équestre existante [...]"

Le 29 août, les conseils de l'intervenant font part de leurs observations à l'administration régionale, où ils rappellent la situation particulière de la requérante, quoique l'intention d'Alexis CHANTRIE soit, à terme, de ne plus louer de boxes à des tiers pour se consacrer exclusivement à l'élevage.

Ils répondent, point par point, aux griefs du recours administratif tenant aux lacunes ou imprécisions des plans des installations et de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement. L'étendue de la régularisation, qui ne porte que sur une légère erreur d'implantation du hangar et une partie de la piste extérieure, doit être relativisée, surtout si l'on tient compte de l'intention de l'administration de mettre à profit la demande pour regrouper les installations. Sur la question de

l'évacuation des eaux, outre que les dispositifs de drainage et de récolte ont été améliorés, l'intervenant propose qu'en application de la nouvelle réglementation, les conditions de l'autorisation prévoient l'aménagement d'une unité d'épuration individuelle au lieu de l'actuelle fosse septique.

Les conditions déjà fixées en première instance garantiraient l'intégrité de la zone "Natura 2000" qui, du reste, a été délimitée à une époque où le haras existait déjà.

6. Le Ministre délivre le permis unique le 21 octobre 2013. L'autorisation accordée en premier ressort est partiellement réformée par l'ajout de conditions portant sur le matériel de lutte contre l'incendie, l'homogénéité des matériaux de couverture des bâtiments, la récolte et le traitement des eaux usées et l'aménagement d'écrans végétaux permettant de masquer les parcours extérieurs. Le recours en réformation est rejeté pour le surplus. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que le premier auditeur-rapporteur a rédigé un rapport en application de l'article 93 du règlement général de procédure selon lequel le recours est irrecevable pour défaut d'intérêt de sorte que la requête peut être rejetée au terme de débats succincts;

Considérant que, par requête introduite le 14 janvier 2014, Alexis CHANTRIE demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que l'intervenant examine l'intérêt de la requérante au recours; qu'il fait valoir que la requérante ne demeurant plus dans les lieux depuis le 31 décembre 2013 et n'habitant pas à proximité des installations, elle ne peut se prévaloir d'une relation de voisinage; que, selon lui, ne resterait alors, que l'intérêt associé à sa position de "titulaire d'un bail de droit commun comprenant la jouissance de boxes pour chevaux et les installations y afférentes" et à l'exercice d'"une activité professionnelle en lien avec l'équitation sans toutefois exploiter un manège"; qu'à ce sujet, il cite l'article 7 du bail rédigé comme suit :

" Les lieux sont destinés à être occupés par le preneur, en sa qualité de cavalier professionnel, pour son usage personnel qui comprend tant l'entraînement et la préparation de ses propres chevaux de compétition que ceux de tiers. Le bailleur autorise également le preneur à sous-louer des boxes à d'autres cavaliers amateurs ou professionnels, mais les deux parties conviennent d'exclure tout caractère commercial au présent bail sur base de la loi du 30 avril 1951 qui porte sur un commerce au sens commun du terme. La destination des lieux et son respect par le preneur constitue, aux yeux des parties, une condition essentielle de leur accord";

que l'intervenant cite encore l'article 14 du même contrat qui prévoit que le preneur connaît ou est sensé connaître les prescriptions urbanistiques, le bailleur n'étant pas tenu de le garantir de la jouissance paisible du bien s'il ne se conforme pas à ces règles;

Considérant qu'il constate que les boxes loués par la requérante, la sellerie et le "club-house" - qualifié de "bureau" sur les plans joints à la demande de permis - se situent dans le bâtiment principal, dont l'implantation est régularisée par le permis attaqué et qu'il en va de même de la piste extérieure, à laquelle la requérante a accès aux termes du bail; qu'il souligne que l'attitude de la requérante consistant à attaquer une autorisation qui ne pourrait que lui être favorable ou, du moins, ne pourrait lui nuire, serait incompréhensible si on ne la replace pas dans son contexte; que l'intervenant indique qu'au début de l'année 2013, des tensions sont apparues entre les parties qui ont provoqué une action devant le juge de paix du canton de Nivelles pour connaître des obligations du bail litigieux; que suivant l'intervenant, il est plus que vraisemblable que les recours formés devant le Conseil d'Etat n'ont d'autre but que de faire pression sur le bailleur dans le cadre de ce procès civil;

Considérant que, selon l'intervenant, le seul avantage auquel la requérante pourrait éventuellement prétendre et qui, du reste, n'est pas invoqué au titre de l'intérêt à agir mais dans l'exposé du préjudice grave difficilement réparable à l'appui de la demande de suspension, tiendrait à la disparition éventuelle de boxes dépassant les prévisions initiales du bail litigieux; que, sur ce point, l'intervenant apporte les précisions suivantes :

" [...] A supposer que la requérante dispose, quod non, d'un droit personnel sur d'autres boxes, ayant recouru à l'article 1, b), du contrat de bail prévoyant la possibilité d'augmenter le nombre de boxes de manière occasionnelle, mensuellement et sous certaines conditions, le permis en lui-même ne saurait lui causer grief.

Tout d'abord, il convient de préciser que l'existence d'un droit de jouissance au sein de ce bâtiment est contestée et fait justement l'objet de la procédure judiciaire précitée. L'intervenant, tiers à la cause, produit les dernières conclusions déposées par les bailleurs dans le cadre de cette procédure. On peut y lire que l'existence du droit de jouissance sur les 13 boxes auxquels il n'est pas touché n'est pas contestée, mais que l'existence d'un tel droit sur d'autres boxes l'est, à défaut pour les bailleurs d'avoir marqué leur accord sur ceux-ci.

Quoiqu'il en soit cette question, soit l'existence, l'ampleur et l'objet du contrat de bail est du ressort du juge de paix saisi. On précisera également qu'à aucun moment la requérante n'a estimé utile d'informer le Ministre de ce litige, ni de l'impact allégué du permis sur son activité qu'elle développe dans le présent recours.

En tout état de cause, le permis délivré et querellé l'est tout droit civil des tiers sauf. Par la simple délivrance dudit permis, celui-ci ne saurait causer grief à la

requérante. En effet, non seulement le droit de jouissance sur les boxes, s'il existe, ne l'est que de mois en mois, mais il s'agit exclusivement d'une prise en location de boxes supplémentaires non identifiés et non autrement définis.

Cela signifie, qu'à considérer que la requérante démontre un droit de bail sur des boxes supplémentaires, l'identification et l'implantation de ceux-ci importe peu, le principal étant que la requérante dispose d'un nombre de boxes suffisant, peu importe où ils se trouvent au sein de la propriété de ses bailleurs.

En conséquence, à supposer que la requérante dispose de boxes au sein du bâtiment destiné à être démoli, quod non, cela signifie que seule la mise en oeuvre du permis pourrait éventuellement porter atteinte au droit de jouissance de la requérante sur ces boxes. En effet, ce n'est qu'en cas de démolition immédiate et sans réalisation des nouvelles constructions projetées que la requérante pourrait se voir privée de boxes nécessaires selon elle pour exercer son activité.

Le bon sens veut, toutefois, que la mise en oeuvre du permis débute par l'érection du nouveau bâtiment pour créer les 14 nouveaux boxes projetés et à construire l'extension du hangar régularisé et, seulement après ces constructions et le déplacement éventuels des chevaux présents dans les boxes en bois, à la démolition de ces derniers.

L'intervenant, tiers au litige civil, veillera, bien évidemment, à ne pas causer le moindre désagrément à l'activité de la requérante. L'obtention du permis querellé le prouve vu qu'il régularise toutes les installations existantes, les modernise et les agrandit. Prétendre que l'intervenant ne respecterait pas le bail de la requérante relève du procès d'intention.

En conséquence, on ne voit pas quel avantage la requérante espère retirer de ce recours et de l'annulation de l'acte sollicitée";

Considérant que, compte tenu des arguments qui précèdent, de ce qu'en principe, les autorisations administratives ne préjudicient pas aux droits des tiers et de ce que la requérante n'indique pas, au titre de la recevabilité, en quoi l'acte attaqué serait susceptible d'affecter négativement sa situation, la requête est irrecevable;

Considérant qu'il y a lieu de partager les conclusions du rapport,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Alexis CHANTRIE est accueillie.

Article 2.

La requête en annulation est rejetée.

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre,
le deux avril deux mille quatorze par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{me} MOREL, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.