

**CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R E T**

n° 230.958 du 23 avril 2015

A. 214.628/XIII-7206

En cause : **LANOY** Emmanuel,  
ayant élu domicile chez  
Me E. TOUSSAINT, avocat,  
boulevard Tirou 24  
6000 Charleroi,

contre :

**1. la Ville de Charleroi,**  
ayant élu domicile chez  
Mes M. UYTENDAELE et  
B. HEYMANS, avocats,  
rue de la Source 68  
1060 Bruxelles,

**2. la Région wallonne,**  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
Me E. ORBAN de XIVRY, avocat,  
boulevard du Midi 29  
6900 Marche-en-Famenne.

---

**LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE SIEGEANT EN REFERE,**

Vu la requête unique introduite le 31 décembre 2014 par Emmanuel LANOY en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution de la décision du collège communal de la ville de Charleroi du 26 août 2014 qui délivre aux époux PILIEGO un permis d'urbanisme relatif à un bien sis à 6031 Monceau-sur-Sambre, rue des Grands Trieux, cadastré 17 B 28 V 4, et ayant pour objet la construction d'un immeuble de type bel-étage de deux appartements de deux chambres en partie sur un garage existant;

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

Vu le rapport de M. C. NIKIS, premier auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 19 février 2015 fixant l'affaire à l'audience du 16 mars 2015 à 10 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me D. PAULET, loco Me E. TOUSSAINT, avocat, comparaissant pour le requérant, Me B. HEYMANS, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me B. HENDRICKX, loco Me E. ORBAN de XIVRY, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. C. NIKIS, premier 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 8 juillet 2013, les époux PILIEGO introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet "la création d'un immeuble de deux logements [...] chacun des logements se décline en bel-étage et dispose d'un garage au rez-de-chaussée" sur un bien sis à Monceau-sur-Sambre, rue des Grands Trieux, cadastré 17 B 28 V 4. L'immeuble en projet est appelé à s'installer sur un garage existant.

A gauche de cet immeuble en projet, se trouve une servitude de passage, large d'un mètre, constituée au profit de la propriété du requérant.

2. Le 7 octobre 2013, le service des travaux de la ville de Charleroi émet un avis favorable conditionnel.

3. Le 25 octobre 2013, le service régional d'incendie de la ville de Charleroi émet un avis favorable conditionnel.

4. Le 18 mars 2014, le collège communal de Charleroi émet un avis préalable favorable.

5. Le 10 avril 2014, le requérant adresse une réclamation à la première partie adverse et au fonctionnaire délégué. Il soutient qu'une fenêtre, anciennement murée, donne sur la servitude de passage séparant son immeuble de l'immeuble en projet. Il signale que la réouverture de cette fenêtre a fait l'objet d'une déclaration urbanistique reçue par le collège communal de Charleroi le 5 juillet 2011.

6. Le 22 mai 2014, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable sur la demande de permis "moyennant le respect des droits civils des tiers (servitude)".

7. Le 26 août 2014, le collège communal de Charleroi délivre le permis d'urbanisme sollicité, "sous réserve des droits civils des tiers (servitude)".

Il s'agit de l'acte attaqué.

8. Dans un courrier daté du 7 octobre 2014, le conseil du requérant sollicite d'être tenu "étroitement informé des suites de la procédure de délivrance du permis d'urbanisme".

9. La ville de Charleroi lui signale l'existence de l'acte attaqué par un courrier du 30 octobre 2014;

Considérant que l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, remplacé par la loi du 20 janvier 2014, dispose notamment comme suit :

" Art. 17. § 1<sup>er</sup>. La section du contentieux administratif est seule compétente pour ordonner par arrêt, les parties entendues ou dûment appelées, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1<sup>er</sup> et 3, et pour ordonner toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les intérêts des parties ou des personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire.

Cette suspension ou ces mesures provisoires peuvent être ordonnées à tout moment :

1<sup>o</sup> s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;  
2<sup>o</sup> et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué [...]"

Considérant que le requérant prend un moyen unique 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<sup>er</sup> du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) et de la notion de bon aménagement des lieux;

Considérant que, dans une première branche, il affirme que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas donné les raisons pour lesquelles la construction est admissible au regard du bon aménagement des lieux; qu'il estime qu'il n'a pas été tenu compte de sa réclamation et cite un extrait de l'acte attaqué où il est énoncé qu'aucune réclamation n'a été introduite; qu'il précise avoir, dans cette réclamation, attiré l'attention de l'administration sur une fenêtre existante; qu'il constate que les photographies produites par le demandeur de permis ne révèlent pas la présence de la fenêtre; qu'il soutient que l'administration n'en a pas tenu compte alors que la réouverture de cette fenêtre a été autorisée par elle en juillet 2011; qu'il note encore que l'autorité n'examine à aucun moment l'intégration harmonieuse du projet de construction au contexte urbanistique existant; qu'à ses yeux, l'acte attaqué ne repose pas sur une analyse minutieuse et complète des données de l'espèce et qu'il est mal motivé; qu'il soutient enfin que délivrer le permis sous réserve des droits des tiers ne dispensait pas l'administration de motiver sa décision au regard du bon aménagement des lieux;

Considérant que, dans une seconde branche, le requérant fait valoir que le bon aménagement des lieux fait obstacle à ce qu'un mur soit élevé à un mètre de la fenêtre dont la réouverture a été admise pour des raisons de clarté; qu'il soutient que la clarté procurée sera anéantie alors que cette fenêtre donne dans une pièce de vie; qu'il ajoute que l'érection d'un pignon à un mètre du sien empêchera tout entretien; qu'il estime qu'aucune autorité administrative prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances n'aurait pris une décision portant une telle atteinte à la qualité de vie et que l'erreur manifeste d'appréciation est établie;

Considérant, sur les deux branches réunies, que l'administration, saisie d'une demande de permis d'urbanisme, doit d'abord avoir égard à la situation de fait indiquée sur les plans ou portée spécialement à sa connaissance au cours de la procédure; qu'il lui appartient ensuite de vérifier qu'aucune règle de droit relevant de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme n'interdit le projet et enfin d'apprécier son opportunité au regard du critère du bon aménagement des lieux;

Considérant 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 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 les règles de droit civil 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'il est toutefois possible que la méconnaissance d'une règle de droit civil par le projet, indépendamment de sa conséquence en droit civil, soit la cause d'une mauvaise urbanisation; que, dans ce cas, il appartient à l'autorité chargée d'instruire la demande de se prononcer sur ce point de bon aménagement des lieux; qu'un litige de droit civil doit donc être pris en compte par l'administration saisie d'une demande d'autorisation quand il est connu de celle-ci au moment où elle statue et qu'elle peut estimer que son enjeu est de nature à entraver la mise en œuvre d'un projet conforme au bon aménagement des lieux;

Considérant que cette appréciation relève de l'opportunité de l'action administrative qui 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 l'acte attaqué porte effectivement la mention "qu'aucune réclamation n'a été introduite"; que, toutefois, il s'agit d'une erreur matérielle corrigée par d'autres extraits de l'acte attaqué; que celui-ci reproduit en effet l'avis favorable du fonctionnaire délégué qui contient les éléments suivants :

" Considérant qu'une réclamation du voisin de gauche, datée du 10/04/2014 et parvenue en mon service en date du 11/04/2014, mentionne, entre autres choses, l'existence d'une servitude de vues;

Considérant, concernant la servitude de vues, qu'il ne m'appartient pas dans le cadre de cet avis de permis d'urbanisme de m'opposer par le biais de la législation urbanistique à un projet sur base du seul Code civil; que l'on peut toutefois rappeler au demandeur qu'il doit respecter les droits civils des tiers;

Considérant au regard du contexte et en ce qui concerne l'implantation, la volumétrie et le choix des matériaux, que le projet est de nature à s'intégrer au contexte bâti";

Considérant que l'auteur de l'acte attaqué délivre le permis sous la condition particulière suivante :

- " Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame PILIEGO est octroyé, sous réserve du respect des conditions suivantes :
- Respecter les droits civils des tiers (servitudes)";

Considérant, au stade des apparences qui est celui du référé, que le moyen manque en fait en ce qu'il soutient que la réclamation n'a pas été prise en considération et que l'administration n'avait pas connaissance de la fenêtre percée par le requérant dans le pignon de son immeuble;

Considérant, que les mêmes extraits de l'acte attaqué révèlent que l'administration ainsi informée a estimé que le projet pouvait "s'intégrer au contexte bâti"; que le requérant se borne à ce sujet à soutenir que l'administration communale a commis une erreur manifeste d'appréciation alors que le fonctionnaire délégué consulté et éclairé sur le même point a donné un avis favorable au projet; qu'il oppose ainsi sa propre conception du bon aménagement des lieux à celle de l'administration sans démontrer qu'aucune autre autorité n'aurait fait la même application du pouvoir discrétionnaire; qu'il ne prouve pas non plus que le projet compromet tout entretien de son pignon;

Considérant que l'autorité décide qu'il ne lui appartient pas de s'opposer "par le biais de la législation urbanistique à un projet sur base du seul Code civil"; qu'elle exprime ainsi à la fois que les règles dont elle assure l'application ne s'opposent pas au projet et que l'obstacle éventuel tiré des règles du droit civil ne relève pas de sa compétence; que, de la sorte, elle semble faire une exacte application des dispositions visées au moyen; qu'en outre, elle a rendu les demandeurs attentifs aux règles du droit civil qui pourraient éventuellement s'opposer à un projet admissible au regard du droit de l'urbanisme;

Considérant que le moyen unique n'est pas sérieux;

Considérant qu'une des conditions prévues par la loi pour que soit ordonnée la suspension de l'exécution du permis attaqué n'est pas remplie; que la demande de suspension de l'acte attaqué doit être rejetée,

**D E C I D E :**

**Article 1<sup>er</sup>**.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

**Article 2.**

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre  
siégeant en référé, le vingt-trois avril deux mille quinze par :

|                 |                                    |
|-----------------|------------------------------------|
| M. M. PAQUES,   | conseiller d'Etat, président f.f., |
| M. Fr. QUINTIN, | greffier assumé.                   |

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN.

M. PAQUES.