

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 234.642 du 3 mai 2016

A. 214.628/XIII-7206

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

contre :

1. **la Ville de Charleroi**,
ayant élu domicile chez
Mes Marc UYTENDAELE et
Bertrand HEYMANS, avocats,
rue de la Source 68
1060 Bruxelles,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne.

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

Vu la requête unique introduite le 31 décembre 2014 par Emmanuel LANOY en ce qu'il demande l'annulation 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 Monceau-sur-Sambre, rue des Grands Trieux, cadastré 17^{ème} division, section B, n° 28v4, 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 l'arrêt n° 230.958 du 23 avril 2015 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 29 mai 2015 par la partie requérante;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu la communication faite au greffe par M. NIKIS, premier auditeur au Conseil d'Etat, établie sur la base de l'article 11/4 du règlement général de procédure du 23 août 1948;

Vu la notification de cette communication aux parties et les derniers mémoires de la partie requérante et de la première partie adverse;

Vu l'ordonnance du 15 mars 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience publique du 13 avril 2016 à 10 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me J.-L. LEUCKX, loco Me E. TOUSSAINT, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me B. HEYMANS, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, et Me N. DIERCKX, loco Me E. ORBAN de XIVRY, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. 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 cause ont été exposés dans l'arrêt n° 230.958 du 23 avril 2015 qui a rejeté la demande de suspension; qu'il convient de s'y référer;

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 la violation de l'article 1^{er} 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 qu'en réplique, le requérant affirme, à nouveau, en ce qui concerne la première branche, que l'autorité n'a pas tenu compte, s'agissant du bon aménagement des lieux, de l'impact de la construction en projet sur l'éclairage naturel de son immeuble, plus particulièrement celui dont il bénéficie grâce à la fenêtre dont l'ouverture a été autorisée par la même autorité communale le 14 juillet 2011; qu'il y voit une contradiction entre les deux décisions administratives; qu'à propos de la seconde branche, le requérant réaffirme que la première partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en autorisant la construction d'un immeuble à un mètre de sa propre maison ce qui aura pour effet de boucher la vue d'une de ses fenêtres et de l'empêcher d'entretenir son pignon;

Considérant que ce moyen n'a pas été jugé sérieux par l'arrêt n° 230.958 du 23 avril 2015, précité, au terme du raisonnement suivant :

- " 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 les arguments développés par le requérant dans son mémoire en réplique ne sont pas de nature à invalider le bien fondé des motifs précités; que la contradiction dénoncée entre les deux décisions administratives n'est pas démontrée, dès lors que l'auteur de l'acte attaqué délivre le permis sous la condition de respecter les droits civils des tiers; que le requérant ne démontre pas plus l'impossibilité d'entretenir son pignon; qu'enfin, il se contente d'affirmer qu'il "est évident que toute autre autorité administrative placée dans les mêmes conditions n'aurait, sans justification, toléré une telle atteinte à la qualité de vie du requérant", alors qu'il a pourtant été constaté dans l'arrêt précité "que le fonctionnaire délégué consulté et éclairé sur le même point a donné un avis favorable au projet";

Considérant que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les deux parties adverses sollicitent que la partie requérante soit condamnée à payer une indemnité de procédure d'un montant de 840 euros en faveur de chacune d'elles; que, toutefois, l'article 67, § 2, alinéa 3, du règlement général de procédure du 23 août 1948 énonce qu'"aucune majoration n'est due [...] s'il est fait application des articles 11/2 à 11/4 du présent arrêté"; que tel est le cas en l'espèce, le premier auditeur rapporteur ayant transmis au greffe une communication établie sur la base de l'article 11/4 du règlement général de procédure précité; qu'il y a lieu de limiter le montant de l'indemnité de procédure accordée à chaque partie adverse à la somme de 700 euros,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est attribuée à chacune des parties adverses à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 400 euros, sont mis à la charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre,
le trois mai deux mille seize par :

M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

C. BERTIN.

A.-Fr. BOLLY.