CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 236.543 du 25 novembre 2016

A. 214.950/XIII-7238

En cause : **BRISBOIS** Jean-Marc,
ayant élu domicile chez
Me Alain LEBRUN, avocat,
place de la Liberté 6
4030 Grivegnée,

contre :

la Ville de Visé.

Parties intervenantes :

1. **HANOTEAU** Stéphane,
2. **DIMARCO** Carine,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Olivier PIRARD, avocat,
rue Tisman 13
4880 Aubel.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 6 février 2015 par Jean-Marc BRISBOIS qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Visé le 1er décembre 2014 à Stéphane HANOTEAU et Carine DIMARCO, ayant pour objet la régularisation de la démolition d'une annexe non autorisée, la reconstruction d'une dalle existante et la construction d'un mur séparatif privatif, sur un bien sis à Visé, rue de Mons, 6;

Vu la requête introduite le 17 mars 2015 par laquelle Stéphane HANOTEAU et Carine DIMARCO demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 10 avril 2015 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^me^ MICHIELS, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire des parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 7 octobre 2016 informant les parties que l'affaire sera traitée par une chambre composée d'un membre et fixant celle-ci à l'audience du 7 novembre 2016 à 10 heures;

Entendu, en son rapport, M^me^ GUFFENS, président de chambre;

Entendu, en ses observations, Me Ch. PAQUAY, loco Me A. LEBRUN, avocat, comparaissant pour la partie requérante;

Entendu, en son avis conforme, M^me^ MICHIELS, 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 du recours se présentent comme suit :

1. Le 1^er^ décembre 2008, le collège communal de Visé octroie un permis d'urbanisme à la société DALIMMO en vue de la construction d'un immeuble de quatre appartements à Visé, rue de Mons, n° 4, soit l'immeuble dont le requérant est copropriétaire.

2. Le 13 août 2012, le collège communal de Visé octroie à Stéphane HANOTEAU et Carine DIMARCO un permis d'urbanisme "ayant pour objet la transformation d'une maison d'habitation, rue de Mons, n° 6 : création d'un garage - régularisation". Le projet autorisé prévoit la démolition du garage situé en façade avant, à la place d'un talus, et de l'escalier existant construits par l'ancien propriétaire et leur reconstruction. De même, il est prévu de démolir et de reconstruire le mur de soutènement à l'arrière de l'habitation qui "devra respecter les dispositions du Code civil et devra être en conformité avec les décisions de justice actuelles ou à venir résultant du litige liées au chantier de construction de l'immeuble à appartements voisin".

3. Par une lettre du 18 août 2014, la ville de Visé informe les consorts HANOTEAU et DIMARCO de la plainte déposée par le requérant relative

notamment à un empiètement sur sa propriété, et les enjoint d'introduire une demande de régularisation quant à la démolition d'une annexe à l'arrière de l'habitation, la construction d'une dalle de béton et d'un mur de séparation.

4. Le 20 octobre 2014, Stéphane HANOTEAU et Carine DIMARCO introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation de la démolition d'une annexe non autorisée, la reconstruction d'une dalle existante et la construction d'un mur de séparation privatif à Visé, rue de Mons, n° 6.

5. Par une lettre du 4 novembre 2014, la ville de Visé informe le requérant et son épouse de la demande de permis de régularisation introduite par les consorts HANOTEAU-DIMARCO et de la possibilité de venir consulter le dossier dans les quinze jours.

6. Le 1er décembre 2014, le collège communal octroie le permis d'urbanisme sous conditions. Il s'agit de l'acte attaqué en l'espèce, notifié le 8 décembre 2014 et rédigé notamment comme suit :

" [...]

Considérant qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan communal d'aménagement approuvé et n'ayant pas cessé de produire ses effets;

Considérant que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;

[...]

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Liège adopté par A.E.G.W., et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone résidentielle périphérique ouverte (Cl) au schéma de structure communal adopté par le Conseil communal du 17 octobre 2011;

Considérant que la démolition de l'annexe rentre dans le champ d'application de l'article 263 du CWATUPE; qu'une simple déclaration urbanistique aurait suffi pour cette démolition mais qu'une demande de permis d'urbanisme globale a été introduite pour régulariser les travaux;

Considérant que, par conséquent, l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas requis pour la démolition de l'annexe;

Considérant qu'en vertu de l'article 107, § 1er, du Code précité, les autres actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis du fonctionnaire délégué;

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

Considérant, qu'au vu de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement accompagnant le dossier de demande de permis, l'autorité

communale estime que le projet considéré ne devrait pas générer d'incidences notables sur l'environnement qui nécessiteraient la réalisation d'une étude d'incidences;

[...]

Considérant la demande pour la régularisation de la démolition d'une annexe non autorisée, de la reconstruction d'une dalle existante, de la construction d'un mur de séparation privatif;

Considérant que les demandeurs ont démoli l'annexe garage située à l'arrière de la maison sur base de l'imposition reprise dans leur acte d'achat;

Considérant que la démolition a donc été réalisée en toute bonne foi;

Considérant la demande de pose d'un revêtement sur la dalle de la terrasse;

Considérant la demande pour un mur de séparation, en limite de propriété, dans la continuité du mur existant (blocs de béton), rehaussé par rapport au mur actuel et recouvert d'un couvre mur en béton double pente;

Considérant la différence de niveau entre les 2 jardins et les 2 terrasses mitoyennes, que cette terrasse est située 87 cm plus haut que celle du voisin, que la hauteur du mur actuel varie de 82,5 à 90 cm, que la hauteur future sera de 1,42 m à 1,50 m, soit un rehaussement de 60 cm, que le mur du côté du voisin sera de 2,3 m de haut au maximum;

Considérant que le voisin a également fait la demande de rehaussement de son mur en limite de propriété et qu'un permis a été accordé;

Considérant que ce mur limitera les vues sur fonds voisin, dues à la différence de niveau des terrains, et préservera l'intimité de chacun;

Considérant que ce mur devra être recouvert d'un parement (crépi ou brique de tonalité rouge brun ou gris moyen à foncé, bardage bois...) afin de s'intégrer avec son environnement;

Considérant l'implantation d'un escalier entre la terrasse et le jardin;

Considérant que le mur mitoyen et le mur de l'annexe (sur lesquels s'adossait l'annexe démolie), ainsi que tous les blocs apparents en façades arrière, seront ragréés et recouverts d'un parement identique aux façades arrières de l'habitation, afin de retrouver une unité d'aspect;

Considérant que le terrain de 22 m² au sol, ancienne annexe démolie, sera remis en parfait état et aménagé en jardin;

Considérant que cet aménagement s'intègre dans son environnement bâti;

Vu la consultation du voisin immédiat et l'absence de réclamations;

DECIDE :

Article 1er. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur HANOTEAU et Madame DIMARCO est octroyé aux conditions suivantes :

- Le mur mitoyen et mur de l'annexe, anciennement adossés à l'annexe garage démolie, seront ragréés et recouverts de matériaux de parement identiques aux façades arrière du bâtiment (crépi de ton blanc). Aucun bloc de béton ne restera

apparent sur les murs de façade arrière. Ces travaux seront réalisés dans un délai de 1 an à dater du présent permis.
- L'ancien emplacement de l'annexe démolie sera remis en état et aménagé en zone de jardin.
- Le mur de séparation du côté de M. et M^{me} BRISBOIS-TIHANGE sera recouvert d'une brique identique à celle du mur existant (brique de ton rouge non nuancée). Du côté du demandeur, le mur de séparation sera recouvert soit d'un crépi, soit d'une brique, soit d'un bardage. Des échantillons des matériaux de parement devront être soumis à l'accord écrit préalable du service communal d'urbanisme. Pour rappel, les briques de ton jaune, rose et beige sont à proscrire.

[...]";

Considérant que la partie adverse soulève un déclinatoire de compétence, estimant que le présent contentieux est un conflit de voisinage relevant des juridictions civiles;

Considérant que, contrairement à ce que soutient la partie adverse, le Conseil d'Etat est compétent pour connaître du présent recours, dirigé contre un acte administratif; que, certes, en vertu de l'article 144 de la Constitution, une contestation portant sur des droits civils, telle une question relative à la propriété d'un bien ou l'étendue d'une servitude, relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire, de sorte que le Conseil d'Etat n'est pas compétent pour en connaître; que, toutefois, le Conseil d'Etat est compétent pour contrôler la légalité d'un permis d'urbanisme, même lorsqu'il donne lieu à des contestations de droit civil ou a des répercussions sur les droits civils des tiers; qu'à cette occasion, le Conseil d'Etat peut déterminer si l'autorité a commis une erreur en délivrant un permis d'urbanisme malgré sa connaissance d'un problème concernant des limites de propriétés ou des servitudes; que le contrôle exercé dans ce cadre par le Conseil d'Etat est limité à l'erreur manifeste d'appréciation et à la qualité de la motivation formelle; que le déclinatoire de compétence soulevé par la partie adverse doit dès lors être rejeté;

Considérant que le requérant prend un moyen unique, divisé en quatre branches;

que, notamment, dans une deuxième branche, il invoque "une erreur manifeste d'appréciation, une erreur ou, à tout le moins, un défaut de motivation adéquate en violation de la loi du 29 juillet 1991 et en violation des articles D.50 et D.64 du Code de l'environnement"; qu'il fait valoir qu'il n'a eu de cesse de dénoncer à la ville l'empiétement du projet sur sa propriété; qu'il constate qu'à aucun moment, l'acte attaqué ne se pose la question "- au mépris du principe général de droit de bonne administration et de méticulosité - de savoir donc si l'axe moyen présumé, indiqué sur les plans de la demande de permis d'urbanisme, reposait sur une donnée objective, aucune borne pourtant existante [...] n'étant représentée sur ce plan";

qu'il ajoute que c'est de façon erronée que l'acte attaqué vise "la consultation du voisin immédiat et l'absence de réclamations"; qu'il relève que le permis litigieux ne se préoccupe pas "de la question de savoir si un accord est intervenu entre les voisins sur les limites ou sur cet empiétement ou si cette dalle à régulariser n'est pas constitutive d'une vue à moins de 190 cm des limites légales, contraire au Code civil";

qu'il estime que la motivation quasiment inexistante de l'acte attaqué par rapport aux remarques qu'il avait énoncées préalablement à l'instruction de la demande de permis ne permet pas au juge administratif de vérifier si l'autorité a eu suffisamment égard au bon aménagement des lieux;

qu'il observe que l'acte attaqué évoque une hauteur du muret de 142 cm, qui permet à un adulte normalement constitué de voir par-dessus le mur; qu'il conteste, par ailleurs, avoir reçu un permis pour rehausser son propre mur; qu'il s'étonne aussi de ce que l'acte attaqué fixe, dans ses conditions, la couleur des matériaux de parement du côté du mur donnant dans sa propriété, pour lequel il n'a marqué aucun accord;

Considérant que, s'agissant de la deuxième branche du moyen, la partie adverse fait valoir que, dans le cadre de la procédure de demande de permis d'urbanisme, elle a laissé l'opportunité au requérant de réagir sur les plans introduits et sur la demande de permis en cours afin de trouver un éventuel compromis mais que le requérant a refusé la consultation du dossier en cours de procédure; qu'elle relève que le mur actuel réalisé par la société DALIMMO est plus bas que celui projeté par les intervenants et en déduit que l'intimité demandée par le requérant en sera nettement améliorée "tout en respectant la décision du Tribunal de Première Instance susmentionnée [?]";

qu'elle précise qu'il "n'appartient par ailleurs pas à l'autorité administrative d'apprécier la qualité des matériaux utilisés, mais uniquement la bonne insertion d'un ouvrage projeté dans l'aménagement des lieux" et qu'elle "n'est pas l'autorité compétente pour juger d'une qualité de réalisation d'un ouvrage";

Considérant que, sur cette branche, les parties intervenantes soutiennent, quant à elles, qu'elle est imprécise et, dès lors, irrecevable, "le requérant n'indiquant nullement les références et courriers dans lesquels il aurait dénoncé à la commune, documents techniques à l'appui [...] que la dalle en béton à régulariser, le muret prétendument mitoyen régularisé et le mur en bloc à construire dans le prolongement du mur existant empiéteraient largement sur sa propre propriété"; qu'elles rappellent "que la motivation de l'administration ne doit en règle pas contenir de réponse à

toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure" et "qu'il en est d'autant plus dans le cas d'espèce puisque le requérant, au cours de l'enquête publique, n'a formulé aucune observation précise dont l'exactitude et la pertinence seraient corroborées par le dossier"; qu'elles rappellent aussi "que le permis délivré doit être considéré comme adéquatement motivé dès lors qu'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre au moins partiellement des critiques" et qu'"il n'appartient pas au Conseil d'Etat d'intervenir comme arbitre d'appréciations divergentes";

qu'elles soutiennent que "la réclamation relative à un empiétement de la propriété ne relève pas du Conseil d'Etat mais bien du pouvoir judiciaire" et font valoir "que le requérant n'a jamais saisi le Juge de Paix dans le cadre d'une action en bornage"; qu'elle conclut que "le requérant n'indique nullement en quoi la décision attaquée ne répondrait pas de manière adéquate aux réclamations déposées [...]";

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les parties intervenantes soutiennent que la critique du requérant portant sur les termes "vu la consultation du voisin immédiat et l'absence de réclamations" doit être écartée, ce motif étant surabondant, n'étant pas précédé du mot "considérant"; qu'elles affirment que son éventuelle illégalité n'est pas de nature à entacher d'illégalité l'acte attaqué;

Considérant que l'obligation de motivation en fait implique que les considérations précises et concrètes de la cause soient énoncées, qui indiquent la raison pour laquelle, au regard des dispositions légales applicables, la décision a été prise; qu'elle n'implique pas que l'autorité administrative réfute tous les arguments de l'administré; que, néanmoins, lorsque des observations précises sont formulées, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations;

Considérant qu'en l'espèce, c'est à la suite de la réclamation circonstanciée et documentée du requérant, envoyée à l'autorité communale le 10 juin 2014, que la demande de régularisation litigieuse a été introduite, le 20 octobre 2014; qu'une lettre elle-même circonstanciée du conseil du requérant envoyée à la commune de Visé le 5 août 2014 figure également au dossier administratif; qu'il ressort de cette pièce que le rapport de la société MONUMENTS ET STRUCTURES du 22 juin 2014 attestant de la malfaçon des travaux entrepris et selon lequel "les règles de l'art n'ont pas été respectées" et "cette poutre ne repose sur aucune fondation" était bien annexé à ce courrier, de sorte que la partie adverse a pu en prendre connaissance lors de l'instruction du dossier;

Considérant que l'acte attaqué vise cependant "la consultation du voisin immédiat et l'absence de réclamations";

Considérant qu'à cet égard, s'il est exact que le requérant n'est pas venu consulter le dossier à la commune tel que cela lui a été proposé par un courrier du 4 novembre 2014, il n'en demeure pas moins qu'en amont de l'instruction du dossier, le requérant s'est manifesté auprès de la commune, tant en personne que par le biais de son conseil, pour signaler son opposition au projet; que ces courriers de réclamation étaient accompagnés, d'une part, d'un extrait de plan visant à démontrer que le mur litigieux n'est pas mitoyen et, d'autre part, d'un rapport technique démontrant la malfaçon des travaux entrepris;

Considérant, dès lors, que le motif de l'acte attaqué déclarant l'absence de réclamations est inexact en fait; que la seule circonstance que ces courriers de réclamation ont été envoyés avant l'introduction de la demande de permis ne suffit pas à les écarter sans autre explication; que, de surcroît, afin de répondre à son obligation de motivation formelle et afin de démontrer qu'elle a statué en pleine connaissance de cause, la partie adverse devait exposer en quoi les différents documents techniques déposés par le requérant n'étaient pas de nature à s'opposer à la délivrance du permis attaqué; qu'il en est d'autant plus ainsi qu'un permis de régularisation exige une motivation plus scrupuleuse afin de démontrer que l'autorité n'a pas statué sous le poids du fait accompli;

Considérant que les explications fournies a posteriori par la partie adverse à l'appui de son mémoire en réponse, à les supposer adéquates, par lesquelles elle expose, notamment, en quoi il ne lui revient pas de juger de la qualité des matériaux utilisés auraient dû figurer ab initio dans la motivation formelle de l'acte attaqué, le requérant ayant spécialement attiré son attention sur les malfaçons des travaux entrepris et ayant formellement contesté le caractère mitoyen du mur litigieux;

Considérant que la deuxième branche du moyen est fondée;

Considérant qu'il y a lieu d'allouer à la partie requérante l'indemnité de procédure qu'elle sollicite, liquidée à la somme de sept cents euros,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Visé le 1er décembre 2014 à Stéphane HANOTEAU et Carine DIMARCO, ayant pour objet la régularisation de la démolition d'une annexe non autorisée, la reconstruction d'une dalle existante et la construction d'un mur séparatif privatif, sur un bien sis à Visé, rue de Mons, 6.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est attribuée à la partie requérante à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 500 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 200 euros et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 150 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt-cinq novembre deux mille seize par :

Mme	GUFFENS,	président de chambre,
Mme	BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président,

C. BERTIN. S. GUFFENS.