

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 237.289 du 6 février 2017

A. 214.999/XIII-7242

En cause :

1. **DURVAUX** Frédéric,
ayant élu domicile chez
M^e Vanessa PAUWELS, avocat,
avenue Comte G. d'Ursel 36
1390 Grez-Doiceau,
2. **DOMINGUEZ LEON** Cindy,
ayant élu domicile
chaussée de Gand 1080
1082 Berchem-Sainte-Agathe,

contre :

1. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles,
2. **la Commune d'Incourt.**

Partie intervenante :

DANTOIN Fabrice,
ayant élu domicile chez
M^e Alexis della FAILLE, avocat,
place de l'Hôtel de Ville 15-16
1300 Wavre.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 13 février 2015, Frédéric DURVAUX et Cindy DOMINGUEZ LEON demandent, d'une part, la suspension en extrême urgence de l'exécution de la décision du 5 décembre 2014 par laquelle le fonctionnaire délégué octroie à Monsieur et Madame DANTOIN-ASNONG un permis d'urbanisme modificatif du permis obtenu le 26 juin 2013 relatif à la construction d'une habitation, la modification portant "sur la réalisation du mur mitoyen non construit en dur mais en ossature bois de 14 cm d'épaisseur", et, d'autre part, son annulation.

II. Procédure

Par une requête introduite le 16 février 2015, Fabrice DANTOIN demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

Un arrêt n° 230.227 du 17 février 2015 a réputé non accomplie la demande de suspension d'extrême urgence introduite par Cindy DOMINGUEZ LEON, a accueilli la requête en intervention introduite par Fabrice DANTOIN, a rejeté la demande de suspension d'extrême urgence de l'exécution de l'acte attaqué et a réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Une demande de poursuite de la procédure a été introduite par la première partie requérante, le 19 mars 2015.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M. RENDERS, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 12 décembre 2016, l'affaire a été fixée à l'audience du 19 janvier 2017 à 09.30 heures.

Les droits visés à l'article 70 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État ont été acquittés par le premier requérant et la partie intervenante.

M^{me} BOLLY, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Vanessa PAUWELS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Pierre MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et M^e Raphaëlle DEUTSCH, loco M^e Alexis della FAILLE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel RENDERS, auditeur, a été entendu en son avis contraire au présent arrêt.

Il a été fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

Cindy DOMINGUEZ LEON a introduit, conjointement avec Frédéric DURVAUX, la demande de suspension de l'exécution selon la procédure d'extrême urgence et le recours en annulation. Il a cependant été constaté dans l'arrêt n° 230.227, précité, qu'elle ne s'était pas acquittée du paiement des droits de rôle et que, par conséquent, la demande, en ce qu'elle a été introduite par elle, est réputée non accomplie. A la suite de cet arrêt, Cindy DOMINGUEZ LEON n'a toujours pas versé les frais d'inscription au rôle et n'a pas sollicité la poursuite de la procédure au fond. Le mémoire en réplique et le dernier mémoire n'ont été déposés qu'au seul nom de Frédéric DURVAUX.

Au vu de ces éléments, il y a lieu de constater que la requête n'a été introduite qu'au nom de Frédéric DURVAUX et l'identité de Cindy DOMINGUEZ LEON doit être biffée de l'affaire.

III. Faits

Les faits utiles à l'examen du recours ont été exposés dans l'arrêt n° 230.227 du 17 février 2015, qui a rejeté la demande de suspension. Il convient de s'y référer.

IV. Mise hors de cause

Il résulte de l'examen de l'affaire que la commune d'Incourt n'est pas l'auteur de l'acte attaqué et qu'elle doit être mise hors de cause.

V. Recevabilité

V.1. Thèse des parties

A. Le mémoire en réponse

La partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité de la requête. Elle rappelle qu'une requête doit notamment contenir au moins un moyen, lequel doit répondre à certaines exigences formelles. Elle est d'avis que la requête ne comporte pas d'exposé des moyens. Elle concède avoir pu identifier des griefs dirigés contre l'acte attaqué mais elle estime que ces griefs ne valent pas, pour autant, l'exposé des moyens requis par le règlement de la procédure. Selon elle, il en

est d'autant plus ainsi que les griefs manquent de précision et sont parfois même incompréhensibles.

B. La requête en annulation

La partie requérante s'est exprimée comme suit dans sa requête :

" [...]

Lors de l'acquisition du Lot 1 acheté via l'intermédiaire «Sibomat» (responsable de la rédaction des prescriptions urbanistiques via l'architecte Monsieur Malhomme), la possibilité de construire une maison 4 façades avec «mitoyenneté» de minimum 70 % au niveau du pignon mitoyen (lire prescriptions urbanistiques). Les plans de constructions initiaux simultanément soumis à l'urbanisme pour obtention du permis (lot 1 et lot 2) démontrent qu'à l'origine tel était le souhait de Monsieur & Madame DANTOIN-ASNONG ainsi que le nôtre (voir annexes). Vous pourrez constater que Monsieur MALHOMME (architecte DANTOIN-ASNONG) dessine clairement une maison 4 façades s'arrêtant à la mitoyenneté par un mur en blocs de terre cuite et ce conformément à l'article 16.1-2 des prescriptions urbanistiques. Sur les dits plans, aucun dépassement sur le lot 1 (notre propriété) d'un mur quelconque.

La nature intentionnelle de cette appropriation de notre terrain est claire car au démarrage de notre chantier, une des chaises nécessaire à l'implantation de notre maison avait disparu. Elle fut intentionnellement retirée par Sibomat dans le but d'implanter «ce mur» sur notre terrain (voir courrier de Sibomat). Nous avons à ce moment-là constaté la non-conformité de ce mur (matériaux et implantation). Nous en avons directement informé les voisins et leur architecte qui est je le rappelle la personne qui a rédigé les prescriptions urbanistiques. Comme ils contestaient la mitoyenneté, prétextant être chez eux (raison pour laquelle la borne à rue, entre les lots 1 et 2, fut déplacée par leurs ouvriers à maintes reprises...), nous en avons informé la commune. Un courrier de celle-ci adressé à Monsieur & Madame DANTOIN-ASNONG, stipule clairement qu'ils sont en infraction et qu'ils doivent régulariser rapidement la situation. A cette fin, ceux-ci ont introduit une demande de dérogation auprès de la commune ainsi qu'auprès de vos services. En annexe, vous trouverez une pétition signée des voisins directs indiquant leur désaccord avec cette demande de dérogation.

A plusieurs reprises, nous avons proposé des solutions à l'amiable conformes à la jurisprudence avec comme par exemple, un rachat de la parcelle utilisée ainsi qu'un dédommagement pour le préjudice subi....

Les prescriptions urbanistiques impliquent une mitoyenneté de 70 % et non un mur mitoyen, ce qui d'ailleurs était d'actualité lors de l'obtention de nos permis respectifs. Nous rappelons que les 2 constructions furent déplacées de 15 cm vers l'avant et vers l'arrière.

L'impact de cette modification ne nous semble certainement pas minime et comme le soulève le rapport du CSTC sur la résistance au feu, la norme est atteinte que parce que nous avons construit un mur traditionnelle et ce, en respectant les prescriptions urbanistiques (article 16.1). Les prescriptions urbanistiques indiquent que les parois des bâtiments doivent avoir une résistance au feu de minimum 1 heure. Ce qui est le cas de notre mur et pas leur (article 25.1).

Le mur porteur érigé à 4 cm de la mitoyenneté respecte totalement les prescriptions urbanistiques et conforme au permis d'urbanisme octroyé par la

commune, à savoir qu'entre le mur du voisin et le nôtre, Il y 8 cm de laine minérale et des chevrons de 6 cm. Comme le stipule le point 2 de l'article 16.1, le mur séparatif ne peut être en ossature bois et ce de manière à garantir l'isolation acoustique. Les plans de notre maison étaient connus par Monsieur & Madame DANTOIN-ASNONG avant même le démarrage de leur construction.

L'implantation en bien privé est clairement fondée car comme le stipule l'article 16.1 des prescriptions urbanistiques : «les surfaces de mur porteur non couvertes par le mur porteur de l'autre constructeur seront revêtues d'un parement en brique identiques à celles de la construction dépassante...», ce qui est clairement le cas sur leurs plans originaux sur leur terrain!!! (voir plans DANTOIN-ASNONG). Leur permis de lotir l'autorise sur le terrain de Monsieur & Madame DANTOIN mais pas sur le nôtre!

Un point important selon le code civil : «avant de construire un mur destiné à devenir mitoyen, le constructeur doit obligatoirement demander au préalable le consentement du voisin. A défaut d'accord, les parties peuvent demander au Juge de Paix d'intervenir comme conciliateur». Cet accord ne nous a jamais été formellement demandé mais imposé.

Nous vous rappelons également que l'autorité administrative qui délivre un permis d'urbanisme, si elle ne doit pas respecter le code civil, ne peut porter préjudice au droit des tiers. Le permis délivré ne peut créer, modifier ou éteindre les servitudes légales ou conventionnelles. Par contre, l'autorité doit s'entourer de tous les renseignements nécessaires pour pouvoir apprécier si le projet qui lui est soumis respecte les droits des voisins. Dans le cas qui nous occupe, vous prenez une décision sans consulter toutes les parties, sans vous informer de la situation ni de l'historique. Nous vous rappelons quand même que Monsieur & Madame DANTOIN-ASNONG ont finalement reconnu leur infraction devant le collège échevinal d'Incourt, lors d'une séance de conciliation où toutes les parties étaient présentes, en août 2014. Depuis ce jour, nous avons proposé plusieurs solutions, en vain...

Lors de l'éventuelle construction de ce mur, ils devraient à cette fin modifier l'architecture de notre maison (toiture, gouttière) et nous en subirions un préjudice (perte de la garantie décennale...). Rappelons également qu'il ne s'agit pas que du mur mais que leur toiture déborde de 20 cm au-dessus de notre toiture.

[...]".

C. Le mémoire en réplique

En réplique, la partie requérante reconstruit son moyen, vise les dispositions du CWATUPE et articule ses arguments.

Elle soutient que le grief invoqué dans son moyen unique vise bien la légalité de l'acte attaqué et non son exécution, de sorte qu'elle a intérêt au recours.

Enfin, sous l'angle de la recevabilité du moyen, elle fait valoir que la jurisprudence du Conseil d'Etat a déjà admis, par un arrêt n° 222.449 du 12 février 2013, LEBAS, une certaine souplesse quant à la formulation du moyen. Elle relève que, dès la requête, elle exposait que l'acte attaqué impliquait une "appropriation" de son terrain et, par conséquent, un empiètement non autorisé par

les prescriptions du permis d'urbanisation. Elle souligne que la requête visait expressément l'article 16.1 du permis d'urbanisation. Elle est enfin d'avis que la première partie adverse et la partie intervenante ont répondu à ses griefs dans leurs écrits de procédure respectifs, ce qui atteste qu'ils sont bien, selon elle, compréhensibles.

V.2. *Examen*

Tout recours doit, pour être recevable, invoquer notamment au moins un moyen de droit, conformément à l'article 2, § 1^{er}, 3^o, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat. Ce moyen doit comporter l'indication de la règle de droit qui a été violée, ainsi que l'indication claire et sans ambiguïté de la manière dont elle a été enfreinte. Il n'y a toutefois pas lieu de faire preuve d'un formalisme excessif.

Le Conseil d'Etat constate qu'il y a, dans la requête, des prétentions confuses qui ne constituent pas un moyen de droit au sens rappelé ci-dessus.

En l'espèce, l'exception *obscuri libelli* est accueillie.

Partant, le recours est irrecevable.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

L'affaire est biffée du rôle en ce qu'elle est introduite par Cindy DOMINGUEZ LEON.

Article 2.

La commune d'Incourt est mise hors de cause.

Article 3.

La requête en intervention introduite par Fabrice DANTOIN est accueillie.

Article 4.

La requête en annulation est rejetée.

Article 5.

Les dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

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

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Michel PÂQUES,	conseiller d'État
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Cécile BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Cécile BERTIN.

Simone GUFFENS.