

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 237.526 du 1^{er} mars 2017

211.261/XV-2427

En cause : **la s.p.r.l. GDP MEDIA,**
ayant élu domicile chez
M^e François TULKENS, avocat,
boulevard de l'Empereur 3
1000 Bruxelles,

contre :

la commune de Woluwe-Saint-Pierre,
ayant élu domicile chez
M^e Philippe COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 36
1000 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **GANGSTED** Peter,
2. **GEERINCKX** Anne,
ayant élu domicile chez
M^e Stéphane NOPÈRE, avocat,
boulevard de la Woluwe 62
1200 Bruxelles.

I. Objet du recours

Par une requête introduite le 6 janvier 2014, la s.p.r.l. GDP MEDIA demande l'annulation du permis d'urbanisme DB 311/2013 délivré le 25 octobre 2013 par la commune de Woluwe-Saint-Pierre à Peter Gangsted et Anne Geerinckx relativement à un bien sis à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, avenue Général Baron Empain n° 3, autorisant la construction d'une extension souterraine et la transformation d'une maison unifamiliale quatre façades.

II. Procédure

Une ordonnance du 13 mai 2014, a accueilli la requête en intervention introduite le 2 avril 2014 par Peter Gangsted et Anne Geerinckx.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. le premier auditeur Pol DEBROUX 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 31 janvier 2017, l'affaire a été fixée à l'audience publique du 14 février 2017 à 9 heures 30.

M. Michel LEROY, président de chambre, a fait rapport.

M^e François TULKENS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Chr. LEPINOIS, *loco* M^e Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Aïda BASILE, *loco* M^e Stéphane NOPÈRE, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes, ont été entendus en leurs observations.

M. Pol DEBROUX, premier auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est 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.

III. Faits

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours sont exposés comme suit par la requérante:

«1. La requérante est propriétaire du bien sis à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, avenue Général Baron Empain n° 5.

Il s'agit du bien directement voisin au bien sis avenue Général Baron Empain, n° 3 et qui fait l'objet de l'acte attaqué.

La requérante a acquis cette propriété dans les circonstances décrites ci-dessous et la genèse du présent litige est la suivante.

2. Les biens actuellement sis au n° 3 et au n° 5 de l'avenue Général Baron Empain ne formaient auparavant qu'un seul bien appartenant à la société Far Corporation.

Ce bien, repris à l'époque sous le seul n° 3, couvrait deux parcelles cadastrales distinctes:

(i) la parcelle cadastrée Section C 16/R/7 de 3 ares 30 ca sur laquelle était bâtie une maison et,

(ii) la parcelle cadastrée Section C 16/A/9, non bâtie, de 47 ares 26 ca qui constituait le jardin.

3. En 2008, la requérante a acquis la moitié de la parcelle cadastrée Section C 16/A/9 (soit une superficie de 23 ares 47 ca) avec l'intention d'y ériger une nouvelle habitation. Le compromis de vente fut signé le 19 décembre 2008 et l'acte de vente le 21 août 2009. Cette moitié de parcelle est devenue le n° 5 de l'avenue Général Baron Empain.

La société Far Corporation demeurerait, quant à elle, propriétaire du n° 3 de l'avenue Général Baron Empain (parcelle bâtie Section C 16/R/7 et partie restante de la parcelle Section C 16/A/9).

Il convient de noter que, dans le cadre de la vente précitée, la requérante a également obtenu un droit de préférence sur le bien sis au n° 3 de l'avenue Général Baron Empain en cas de revente de ce bien par la société Far Corporation.

Par ailleurs, le gérant de la société requérante, M. Guillaume de Posch, a loué l'habitation sise au n° 3 de l'avenue Général Baron Empain du 1^{er} mars 2009 au 15 novembre 2011, soit le temps de faire construire l'habitation au n° 5 de l'avenue Général Baron Empain.

4. Le projet de nouvelle construction impliquait la division de la parcelle non bâtie cadastrée section C 16/A/9 et nécessitait, dès lors, l'obtention d'un permis de lotir comme cela fut confirmé à l'époque par la commune de Woluwe-Saint-Pierre.

Le 19 janvier 2009, le géomètre de la requérante, a, avec l'accord de la société Far Corporation, introduit une demande de permis de lotir pour le bien sis "av. Général Baron Empain, n° 3" et "cadastré section C, 2^e division, parcelle(s) n° 16/A/9 -16/R/7".

Il s'agissait de lotir cette propriété en deux lots: le lot 01 au n° 3 de l'avenue Général Baron Empain et le lot 02 situé au futur n° 5 de l'avenue Général Baron Empain.

La demande de permis de lotir comportait la note explicative suivante:

"Le terrain objet de la demande en permis de lotir consiste en une grande parcelle développant $\pm 55,50$ m de façade sur l'avenue Général Baron Empain et ± 71 m sur l'avenue Marquis de Villalobar.

Une villa est déjà construite sur ce terrain, en partie droite, laissant dans la partie gauche d'une large zone de bâtisse pour la construction d'une seconde villa à l'angle des deux avenues.

La parcelle se situe dans une zone résidentielle où les autres propriétés développent chacune une vingtaine d'ares. Le lotissement projeté comprendrait deux parcelles de ± 23 ares ce qui correspond au gabarit des terrains voisins, déjà bâtis."

Parallèlement au formulaire de demande de permis, le géomètre de la requérante a également déposé le cahier des prescriptions urbanistiques et les plans (situation existante et projetée) du projet de lotissement.

5. Le 14 juillet 2009, la commune de Woluwe-Saint-Pierre a délivré le permis de lotir DB 175/2009 sur base, notamment, des considérations suivantes:

"ART. 1^{er}. (...) Considérant:

- qu'il s'agit de lotir la propriété sise avenue Général Baron Empain 3, d'une superficie de 46 a 50 ca, en 2 lots:

- le lot 01 déjà bâti au n° 3 de l'avenue Général Baron Empain d'une superficie de 23 a 03 ca;

- le lot 02 situé au futur n° 5 de l'avenue Général Baron Empain, à l'angle de l'avenue Marquis de Villalobar, d'une superficie de 23 a 47 ca;

- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du 03.05.2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;

- que la surface bâtie au sol prévue dans les prescriptions urbanistiques du permis de lotir est de 450 m² maximum pour le logement, y compris le pool house, et de 75 m² pour la piscine en zone de cours et jardins;

- que le P/S net pour le lot 02 prévu dans les prescriptions est de 0,53;
- que l'alignement de la future construction est identique aux constructions existantes aux n° 1 et 3 de l'avenue Général Baron Empain;
- la situation des lieux, la dimension des parcelles, la densité du bâti et la volumétrie des maisons avoisinantes;
- que les parcelles auront une superficie semblable aux parcelles voisines déjà bâties,
- que les aménagements ne sont pas de nature à modifier les caractéristiques paysagères et urbanistiques du quartier des étangs; (...)"

6. Le 31 juillet 2009, la commune de Woluwe-Saint-Pierre a ensuite délivré un permis d'urbanisme à la requérante en vue de la construction d'une maison unifamiliale quatre façades (permis DB 182/2009) au n° 5 de l'avenue Général Baron Empain.

La commune y note dans ses considérants que le bien est repris dans le périmètre du permis de lotir précité; que le projet de la requérante respecte les prescriptions graphiques et littérales dudit permis de lotir et que l'architecture de l'immeuble s'inscrit dans le prescrit de ce permis de lotir.

7. En 2011, la société Far Corporation, qui était demeurée propriétaire du bien sis au n° 3 de l'avenue Général Baron Empain (parcelle bâtie Section C 16/R/7 et partie restante pour moitié de la parcelle Section C 16/A/9)¹, a vendu ce bien à M. et Mme Gangsted et leurs enfants après que la requérante a été invitée par la société Far Corporation à exercer son droit de préférence.

La requérante a reçu, dans ce cadre, une copie du compromis de vente signé par la société Far Corporation et les époux Gangsted et leurs enfants le 11 avril 2011. Ce compromis constituait l'offre ferme, irrévocable et écrite sur base de laquelle la requérante devait exercer son droit de préférence.

Dans ce compromis, les époux Gangsted reconnaissent l'application du permis de lotir DB 175/2009 au bien sis au n° 3 de l'avenue Général Baron Empain et s'engagent expressément à le respecter:

"Division- Lotissement

Lotissement

Le bien objet des présentes a fait l'objet sous plus grande superficie d'un permis de lotir délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Woluwe-Saint-Pierre en date du 14 juillet 2009 sous la référence DB 175/2009. Lors de toute mutation en propriété ou jouissance du bien présentement vendu, les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, doivent contenir la mention que le nouvel intéressé a parfaite connaissance du permis de lotir et qu'il s'oblige à le respecter."

Sur base de ce compromis et compte tenu, entre autres, des engagements pris par les époux Gangsted dans celui-ci, la requérante a renoncé à exercer son droit de préférence.

8. En avril 2012, les époux Gangsted se sont vus délivrer par la commune de Woluwe-Saint-Pierre un permis d'urbanisme (permis DB 135/2012) en vue de transformer la maison unifamiliale sise au n° 3 de l'avenue Général Baron Empain et de déplacer le garage existant, attenant à la maison, pour en faire un garage indépendant.

La requérante n'avait pas d'objections à formuler par rapport à ce projet qui respectait les prescriptions du permis de lotir DB 175/2009 (notamment les prescriptions relatives à la surface bâtie au sol (450 m² maximum pour le logement, y compris le pool house) et les distances entre les constructions et les limites de propriété (7 mètres)). Elle n'avait, par conséquent, pas émis de réclamations au cours de l'enquête publique menée en 2012.

¹ Cette partie restante de la parcelle 16/A/9 fut renumérotée comme suit: parcelle 16/V/16.)

Ce permis d'urbanisme n'a été que partiellement mis en œuvre par les époux Gangsted: le garage attenant à l'habitation fut détruit, mais non reconstruit.

9. En juin 2013, les époux Gangsted ont introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme auprès de la commune de Woluwe-Saint-Pierre en vue de réaliser cette fois les travaux suivants au n° 3 de l'avenue Général Baron Empain sur la partie restante de la parcelle Section C 16/A/9:

- extension de $\pm 420 \text{ m}^2$ du sous-sol avec aménagement de 6 places de parking, 1 piscine de $\pm 50 \text{ m}^2$ et de remises;
- l'aménagement d'une pente de garage sur la bande latérale gauche;
- la création d'un accès entre le sous-sol existant et la nouvelle extension;
- le réaménagement de la bande arrière et de la bande latérale droite;
- la construction de 2 murs de soutènement et la modification du relief du sol sur une superficie de $\pm 48 \text{ m}^2$.

Ce projet – présenté sans concertation préalable avec la requérante – est radicalement différent du projet présenté par les époux Gangsted en 2012 et est, notamment, contraire aux dispositions du permis de lotir DB 175/2009 délivré par la commune de Woluwe-Saint-Pierre le 14 juillet 2009.

Il est également de nature à déstabiliser le régime hydraulique du terrain et de l'habitation situés au n° 5.

10. La requérante s'est donc immédiatement opposée à cette nouvelle demande de permis et a attiré l'attention des époux Gangsted sur la nécessité de respecter les prescriptions du permis de lotir DB 175/2009 du 14 juillet 2009 et sur l'engagement pris par eux dans le compromis de vente du 11 avril 2011.

La requérante a également fait déposer par son architecte, Monsieur Frédéric van Vyve, un dossier détaillé de réclamations dans le cadre de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26 août 2013 au 9 septembre 2013 et a également fait part de ses observations au cours de la séance de la Commission de Concertation du 19 septembre 2013.

Sans en indiquer les motifs, la Commission de Concertation a décidé de ne pas tenir compte des observations de la requérante et a émis un avis favorable au projet des époux Gangsted moyennant l'introduction de nouveaux plans. De nouveaux plans furent déposés par les époux Gangsted le 19 septembre 2013.

Dans un courrier du 1^{er} octobre 2013, le conseil de la requérante a exposé à la commune de Woluwe-Saint-Pierre les différents motifs qui s'opposaient à la délivrance du nouveau permis sollicité par les époux Gangsted et a demandé à la commune de ne pas délivrer ce permis d'urbanisme.

La commune de Woluwe-Saint-Pierre n'a cependant pas tenu compte des observations de la requérante et a délivré le permis d'urbanisme sollicité par les époux Gangsted le 25 octobre 2013 (permis DB 311/2013).

En guise de justification, la commune de Woluwe-Saint-Pierre a indiqué que, selon elle, le permis de lotir du 14 juillet 2009 s'appliquait uniquement au bien sis au n° 5 de l'avenue Général Baron Empain (dénommé lot 02 dans le permis DB 175/2009) à l'exclusion du bien sis au n° 3 de l'avenue Général Baron Empain (dénommé lot 01). Selon la commune, cela ressortirait de la mention "Hors lotissement" figurant au-dessus de la mention "Lot 01" dans les plans déposés par le géomètre de la requérante parallèlement à la demande de permis de lotir.

Le permis d'urbanisme DB 311/2013 délivré aux époux Gangsted le 25 octobre 2013 constitue l'acte attaqué.

IV. Examen du troisième moyen, deuxième branche

A. Argumentation des parties

1. Requête

Considérant que la requérante prend un moyen, le troisième, de la violation des articles 98, § 1^{er}, 8°, 124, 125, 150 191, 300 à 310 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), de l'article 7, g), k) et n) de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 janvier 2002 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme, de la violation de formes substantielles ou prescrites à peine de nullité, de la violation du principe général de bonne administration dit de minutie, et de l'erreur de fait, dans la deuxième branche duquel elle dénonce le caractère incomplet de la demande de permis en ce qu'elle ne mentionne pas le permis de lotir ni une servitude; que ce grief est libellé comme suit:

«le dossier de demande de permis d'urbanisme était par ailleurs incomplet, car il ne mentionnait: [...]

– ni la zone “*non aedificandi*” de cinq mètres que les époux Gangsted se sont engagés à respecter dans l'acte de vente de la parcelle 16/A/9 du 25 juillet 2011. Il y est stipulé qu’“en cas de lotissement et bâtisse, il y aura lieu d'observer des zones de *non aedificandi* de cinq mètres minimum entre les villas et la limite vers les lots de terrains contigus et les limites des voisins de sorte qu'il y aura toujours dix mètres minimum entre villas contiguës”. Les époux Gangsted ne peuvent prétendre ignorer cette clause puisqu'elle était renseignée par eux-mêmes dans la note explicative accompagnant leur première demande de permis d'urbanisme introduite en 2011 et ayant conduit à la délivrance du permis DB 135/2012 du 24 avril 2012. Dès lors, l'autorité n'a pas pu se prononcer en connaissance de cause (violation des articles 124, 125 et 150 du CoBAT, de l'article 7, g) et n) de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 janvier 2002 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme)»;

2. Mémoire en réponse et dernier mémoire de la partie adverse

Considérant que la partie adverse répond comme suit:

«La requérante considère que la partie adverse aurait statué sur un dossier de demande de permis d'urbanisme incomplet.

Il convient, cependant, de souligner que des inexactitudes ou omissions dans la demande de permis d'urbanisme ne sauraient entacher d'irrégularité le permis délivré que si ces dernières ont induit l'autorité en erreur ou l'ont empêchée de statuer en connaissance de cause.

[...]

Enfin, pour ce qui est de la zone “*non aedificandi*” invoquée par la requérante, il faut constater que l'existence de cette dernière résulterait non d'un quelconque plan d'aménagement ou permis mais d'un titre privé, à savoir un acte de vente.

Or il est admis, que les permis sont délivrés sous réserve ou sans préjudice des droits civils en cause [...].

Le Conseil d'État a déjà jugé que “l'autorité ne commet pas un excès de pouvoir lorsqu'elle accorde un permis de bâtir qui va à l'encontre des servitudes établies par le Code civil, d'une part, parce qu'elle n'est liée au regard des articles 676 à 679 de ce Code par aucune disposition impérative

d'aménagement des lieux et, d'autre part, parce que les permis sont toujours accordés sous réserve des droits civils en cause" (CE, 2 mai 1991, n° 36.955, en cause Deprez).

Par conséquent, l'éventuelle absence de connaissance par la partie adverse d'une clause de zone *non aedificandi* figurant dans un acte de vente ne saurait, à elle seule, entacher le permis délivré d'illégalité.

En effet, un permis d'urbanisme ne pourrait empêcher un tiers de s'opposer avec succès à l'exécution de travaux qui porteraient atteinte à ses droits civils»;

qu'elle ajoute dans le dernier mémoire que:

- dans la mesure où il n'appartient pas à l'autorité de faire respecter des droits et obligations qui résultent d'une convention de droit privé, il ne saurait lui être reproché de ne pas avoir statué en connaissance de cause au seul motif que le titulaire du permis ne l'aurait pas informée de telles obligations;
- l'obligation pour l'autorité compétente de statuer en connaissance de cause sur une demande de permis vise l'application à cette dernière des lois et règlements relatifs à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire et non des dispositions de droit privé, à savoir notamment des clauses purement contractuelles;
- l'impossibilité pour le demandeur d'exécuter le permis en vertu de telles clauses n'est pas absolue: outre que le jugement du 26 mars 2015 n'est pas encore définitif, la situation conventionnelle créée par les parties à l'acte de vente n'est pas irréversible et rien n'interdit aux parties de revenir de commun accord sur cette interdiction et ce, par application de l'article 1134 du Code civil;
- par conséquent, l'éventuelle absence de connaissance par la partie adverse d'une clause de zone *non aedificandi* figurant dans un acte de vente qui n'est pas opposable à la partie adverse ne saurait entacher le permis délivré d'illégalité;

3. Mémoire en intervention et dernier mémoire des intervenants

Considérant que les intervenants rappellent la jurisprudence selon laquelle une lacune dans la demande de permis ne peut entraîner l'annulation que si elle a une influence sur le permis attaqué; qu'en ce qui concerne la zone *non aedificandi*, ils considèrent qu'il ne s'agit pas d'une servitude mais d'une obligation personnelle et qu'en tout état de cause, il s'agit d'une disposition de nature civile et que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils si bien que le Conseil d'État n'est pas compétent pour juger de l'étendue d'une servitude sauf si la méconnaissance d'une prescription civile était la cause d'un aménagement des lieux inadmissible au point que l'appréciation de l'administration serait entachée d'une erreur manifeste d'appréciation (réf. à CE n° 225.865 du 17/12/2013);

que, dans le dernier mémoire, ils font valoir que:

- la servitude de *non aedificandi* qui a été considérée par la cour d'appel de Bruxelles est une disposition de nature purement civile, et la cour insiste sur son rôle exclusif de protection des droits subjectifs de la requérante;
- les permis d'urbanisme sont, en principe, délivrés sous réserve des droits civils des tiers et une contestation portant sur des droits civils, telle que l'étendue d'une servitude civile ou d'une clause contractuelle, relève de la

compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire en vertu de l'article 144 de la Constitution;

- ni les motifs de l'arrêt précité de la cour d'appel ni les développements à ce sujet de la requérante ni le rapport n'exposent les raisons pour lesquelles l'absence de prise en considération de cette éventuelle servitude serait la «cause d'un aménagement des lieux inadmissible au point que l'appréciation de l'administration serait entachée d'une erreur manifeste d'appréciation»; dès lors, la jurisprudence marginale du Conseil d'État ne s'applique pas dans le cas d'espèce et il n'y a pas lieu d'examiner cette problématique de protection de droits subjectifs;
- surabondamment, il faut souligner que la décision de la cour d'appel du 23 janvier 2015 a été rendue en référé, avec toutes les limites que cette notion implique en matière de fondement des droits constatés; ce n'est qu'au provisoire et exclusivement sur l'apparence de droit que la cour d'appel a tranché; plus précisément, alors que la Cour constate qu'à son origine, la disposition litigieuse ne présentait pas les caractéristiques d'une servitude (un seul fonds était concerné), elle considère néanmoins qu'une telle charge peut être conditionnelle et apparaître lors de la séparation des terrains concernés, presque un siècle plus tard; ce raisonnement est contesté au fond par les intervenants qui peuvent et se réservent le droit de faire appel du jugement du tribunal de 1^{re} instance de Bruxelles qui, dans sa décision du 26 mars 2015 se contente également de reprendre le raisonnement des juges en référé; dès lors qu'aucune décision définitive au fond n'a été rendue concernant cette problématique, il n'appartient pas à l'auditeur rapporteur de reprendre *in extenso* le développement de la cour d'appel en référé et le considérer comme vidant définitivement la question de l'existence de la servitude de *non aedificandi*; et à supposer que l'arrêt de la cour d'appel tranche définitivement la question de l'existence de la servitude litigieuse, il faudrait aller jusqu'au bout du raisonnement et considérer que la requérante a perdu son intérêt au présent recours; or, si la requérante garde un intérêt au présent recours, ce n'est que parce que les tribunaux de l'ordre judiciaire n'ont pas statué définitivement sur la question de la servitude de *non aedificandi*, et il n'appartient pas au Conseil d'État de le faire;

B. Appréciation du Conseil d'État

Considérant que l'acte notarié par lequel les intervenants ont acheté la maison située au n° 3 de l'avenue Général Baron Empain impose, en cas de lotissement et bâtisse, «d'observer des zones de *non aedificandi* de cinq mètres minimum entre les villas et la limite vers les lots de terrains contigus et les limites des voisins de sorte qu'il y aura toujours dix mètres minimum de distance entre villas contiguës»; que la nature de cette obligation fait l'objet de contestations devant les tribunaux judiciaires; que trois décisions ont été rendues à ce jour (deux en référé, par le tribunal de première instance francophone de Bruxelles le 16 mai 2014 et par la cour d'appel de Bruxelles le 23 janvier 2015, et une au fond, par le même tribunal de première instance le 26 mars 2015), qui, toutes trois, jugent que cette obligation constitue une servitude; que les parties adverse et intervenantes relèvent dans leurs

derniers mémoires (datés du 21 novembre 2016) que le jugement au fond du 26 mars 2015 n'est pas définitif et est encore susceptible d'être frappé d'appel, mais n'indiquent pas, près de 20 mois après le prononcé de ce jugement, qu'un appel aurait effectivement été interjeté; qu'il y a en conséquence lieu de considérer, en l'état actuel du droit tel qu'il a été déclaré par ces décisions qui ont autorité de chose jugée entre la requérante et les intervenants, que cette obligation constitue bien une servitude;

Considérant que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 janvier 2002 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme, en vigueur au jour où l'acte attaqué a été adopté, dispose notamment comme suit en son article 7:

«Pour les actes ou travaux de construction ou de transformation avec modification du volume construit, le dossier comprend en outre les documents graphiques énumérés ci-après; signés par le demandeur et, le cas échéant, par l'architecte et fournis en quatre exemplaires; il comprend aussi, lorsqu'une disposition légale ou réglementaire le requiert, un jeu complet supplémentaire visé par le service Incendie de la Région de Bruxelles-Capitale accompagné de son avis. Les documents exigés sont les suivants:

3° un plan d'implantation et des coupes dressés à une échelle de 1/500, 1/200 ou 1/100, et figurant les éléments permettant d'évaluer l'inscription du projet dans l'environnement proche, tant public que privé, tels que:

g) les servitudes éventuelles du fait de l'homme existantes sur le bien»;

Considérant qu'aucun des documents déposés à l'appui de la demande de permis ne fait mention de la servitude *non aedificandi* qui a été établie par un acte authentique dont rien ne permet de penser qu'il n'aurait pas été dûment transcrit à la conservation des hypothèques; que la demande de permis était lacunaire sur ce point;

Considérant que l'existence de cette servitude a une influence importante sur le permis d'urbanisme tel qu'il a été délivré puisqu'il en empêche l'exécution, ainsi que les juridictions judiciaires l'ont jugé à trois reprises; que la partie adverse n'a pas été correctement informée de la situation de droit; que l'acte attaqué ne fait aucune mention de la servitude et, quand bien même le permis est délivré sous réserve des droits des tiers, il n'indique pas pour quel motif la commune estime pouvoir délivrer une autorisation dont la mise en œuvre enfreindrait une interdiction qui frappe le terrain du demandeur de permis; que la circonstance que celle-ci procède d'une obligation de nature civile ne dispense pas la partie adverse de s'expliquer sur ce point dès lors que l'arrêté du 17 janvier 2002 impose au demandeur de permis d'en faire état dès l'entame de la procédure administrative; qu'en cette branche, le moyen est fondé;

V. Autres moyens

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner les autres branches du moyen ni les autres moyens qui, à les supposer fondés, ne pourraient entraîner une annulation aux effets plus étendus,

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}

Le permis d'urbanisme DB 311/2013 délivré le 25 octobre 2013 par la commune de Woluwe-Saint-Pierre à Peter Gangsted et Anne Geerinckx relativement au bien sis à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, avenue Général Baron Empain n° 3, autorisant la construction d'une extension souterraine et la transformation d'une maison unifamiliale quatre façade est annulé.

Article 2

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 175 euros, et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 150 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le premier mars deux mille dix-sept par :

M.	Michel LEROY,	président de chambre,
M.	Imre KOVALOVSKY,	conseiller d'État,
M ^{me}	Diane DÉOM,	conseiller d'État,
M.	Frédéric QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Frédéric QUINTIN

Michel LEROY