

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 240.534 du 23 janvier 2018

A. 221.329/XIII-7918

En cause : **BOSMANS** Benoît,
ayant élu domicile chez
M^e Francis HAUMONT, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,

contre :

1. **la Commune de Chapelle-lez-Herlaimont**,
ayant élu domicile chez
M^e Sylviane LEPRINCE, avocat,
rue Lelièvre 9
5000 Namur,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 26 janvier 2017, Benoît BOSMANS demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Chapelle-lez-Herlaimont le 21 novembre 2016 à Carmen BORRIELLO, pour la "reconstruction d'un mur de clôture", sur un bien sis rue Barella 73 à Chapelle-lez-Herlaimont.

II. Procédure

Les dossiers administratifs ont été déposés.

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

M. Luc DONNAY, 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.

La partie requérante a déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 31 octobre 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 7 décembre 2017 à 09.30 heures.

M^{me} Simone GUFFENS, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Francis HAUMONT, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M^e Sylviane LEPRINCE, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, et M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Luc DONNAY, auditeur, a été entendu en son avis contraire.

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

1. Le 25 août 2015, Carmen BORRIELLO introduit une (première) demande de permis d'urbanisme tendant à la transformation et à l'agrandissement d'une habitation située à Chapelle-lez-Herlaimont, rue Barella 73, sur un bien cadastré section A, n° 301w. Concrètement, le projet vise la construction d'un volume secondaire attenant à la maison principale, qui comprendrait une cuisine, une buanderie, un W.C. et une salle de piano.

La parcelle en cause est située en zone d'habitat au plan de secteur de La Louvière-Soignies. Elle figure en outre dans le périmètre du plan communal d'aménagement (P.C.A.) n° 3 dénommé "Place de l'Église", approuvé par un arrêté ministériel du 1^{er} octobre 2002.

Benoît BOSMANS est, avec son épouse, propriétaire de l'habitation, sise rue Barella 71, laquelle est contiguë à l'immeuble de la demanderesse de permis. Il y exerce sa profession de notaire.

2. En sa séance du 16 novembre 2015, le collège communal de Chapelle-lez-Herlaimont délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Par un arrêt n° 233.352 du 22 décembre 2015, le Conseil d'État suspend, selon la procédure d'extrême urgence, l'exécution de l'acte entrepris.

Par un arrêt n° 235.664 du 5 septembre 2016, le Conseil d'État annule le permis d'urbanisme délivré le 16 novembre 2015.

3. Entre-temps, le 29 février 2016, Carmen BORRIELLO introduit une (deuxième) demande de permis d'urbanisme tendant à la transformation et l'agrandissement de la même habitation.

4. Une enquête publique est organisée du 8 au 23 mars 2016. Elle donne lieu au dépôt d'une réclamation, laquelle émane de Benoît BOSMANS.

5. À l'initiative de l'autorité communale, une réunion de concertation a lieu le 21 juin 2016 en présence de la demanderesse de permis et de Benoît BOSMANS. Parmi les diverses solutions qui ont été envisagées en concertation avec l'autorité communale, l'une d'elles est retenue par la demanderesse de permis, mais Benoît BOSMANS ne donne pas suite aux invitations de l'autorité communale tendant à organiser une nouvelle réunion de concertation.

6. Le 3 octobre 2016, le collège communal de Chapelle-lez-Herlaimont donne un avis favorable sur la demande de permis.

7. L'avis du fonctionnaire délégué est réputé favorable par expiration du délai.

8. Le 15 novembre 2016, Carmen BORRIELLO introduit une (troisième) demande de permis d'urbanisme tendant à la reconstruction d'un mur de clôture. Il s'agit en réalité d'une demande de régularisation pour laquelle la demanderesse de permis s'est au préalable acquittée d'une amende transactionnelle.

9. En sa séance du 21 novembre 2016, le collège communal de Chapelle-lez-Herlaimont statue sur la (troisième) demande et délivre le permis de régularisation sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, dont les motifs sont les suivants :

" [...]

Considérant que Madame Carmen BORRIELLO domiciliée rue Barella, 73 à 7160 Chapelle, a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Barella, 73 à 7160 Chapelle cadastré dans la division 1 section A 301 w 23, et ayant pour objet la reconstruction d'un mur de clôture en blocs de béton;

Considérant que le mur de clôture a été érigé en lieu et place d'un mur de clôture vétuste qui présentait des risques d'effondrement, ce qui aurait eu pour

conséquence un glissement de la parcelle voisine appartenant à Monsieur Bosmans;

Considérant que ces travaux réalisés sans permis ont fait l'objet d'un procès-verbal dressé par la police locale en date du 28/04/2016, que le Fonctionnaire délégué a statué par courrier du 12 août 2016 portant les références F0415/52010/BCX4/2016.6/PV-POLI/413203 soulignant que les travaux pourraient être réalisés en introduisant une demande de permis d'urbanisme et moyennant le paiement préalable d'une amende transactionnelle, que le Collège s'est prononcé en date du 22 août 2016 en marquant son accord sur le mode de réparation proposé par le Fonctionnaire délégué;

Considérant que Mademoiselle BORRIELLO s'est acquittée du montant de l'amende transactionnelle fixé à 309,13 € en date du 15/11/2016;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'Administration communale contre récépissé daté du 15 novembre 2016;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de La Louvière/Soignies adopté par A.E.R.W. du 09.07.1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone de cours et jardins dans le périmètre du plan communal d'aménagement n° 3 approuvé par A.M. du 01/10/2002 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant qu'en vertu de l'article 84, § 2, alinéa 2, 3° et alinéa 3 du Code précité, les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis du fonctionnaire délégué;

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

Considérant qu'en application des articles 264 - 2° c et 265- 10° du CWATUP [...]"

10. En sa séance du 28 novembre 2016, le collège communal statue sur la (deuxième) demande et délivre le permis d'urbanisme tendant à la transformation et l'agrandissement de l'habitation. Il s'agit de l'acte attaqué dans l'affaire A. 221.331/XIII-7919.

11. Parallèlement à ce contentieux, la partie requérante a intenté plusieurs actions devant le juge judiciaire, notamment dans le but de faire arrêter les travaux et de faire reconnaître l'existence d'une servitude.

Par une ordonnance rendue en référé le 11 janvier 2017, le tribunal de première instance du Hainaut, division de Charleroi, interdit à Carmen BORRIELLO ainsi qu'à toute personne de procéder à des travaux sur sa propriété, "sous peine d'une astreinte de 50.000 euros, dans l'attente que le Conseil d'État rende un arrêt quant à la légalité du permis litigieux".

Par un arrêt du 23 novembre 2017, la Cour d'appel de Mons, statuant en référé, confirme l'ordonnance dont appel en ce qu'elle a notamment condamné Carmen BORRIELLO à une astreinte, laquelle sera toutefois limitée à 10.000 euros par infraction avec un maximum de 50.000 euros et, réforme partiellement pour le surplus,

" Interdit à Madame Carmen Borriello de poursuivre les travaux de construction et d'aménagement de l'annexe à son immeuble, comportant notamment un salon, une buanderie et une cuisine, à l'exception des travaux de protection des constructions existantes par la pose de bâches ou de panneaux; que toutefois la pièce appelée «buanderie» ne pourra être fermée de quelque manière, à l'exception de la toiture;

Ordonne la démolition du mur de ladite buanderie uniquement à l'endroit où elle obstrue la fenêtre du secrétariat de l'étude de Monsieur BOSMANS, soit selon un rectangle de minimum 10 cm plus large que la taille de ladite fenêtre, à peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard après l'échéance d'un délai de trois mois à partir de la signification du présent arrêt;

Autorise Madame Carmen Borriello à poursuivre les travaux d'aménagement et de finition de la partie ancienne de son immeuble afin de le rendre habitable".

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

Le moyen unique est pris 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'article 1^{er} du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de l'insuffisance et de l'erreur dans les motifs, de la violation des principes de bonne administration et, plus particulièrement, de l'absence d'examen minutieux du dossier et du défaut d'examen complet des circonstances de la cause, et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Première branche

La partie requérante reproche à l'auteur de l'acte entrepris d'avoir omis de tenir compte d'un problème de limite de propriété dont il avait pourtant connaissance à la suite de sa réclamation du 28 mars 2016 relative à la deuxième demande de permis relative à l'extension de la maison voisine. Elle estime que l'acte attaqué, totalement muet sur ce point, ne lui permet pas de comprendre si l'autorité a "oublié" de statuer sur ce point ou si elle a considéré que le mur n'empiétait pas sur sa propriété et, dans ce cas, sur la base de quels éléments.

B. Le mémoire en réponse de la première partie adverse

À titre liminaire, la première partie adverse estime que le requérant n'a pas d'intérêt au moyen dès lors que l'acte entrepris ne fait qu'autoriser la reconstruction d'un mur dont il a lui-même dénoncé la destruction.

Première branche

Elle relève que l'auteur de l'acte entrepris n'a pas autorisé "la réalisation d'un projet qui empièterait sur la propriété voisine".

Elle précise ce qui suit :

" [...] [L]es photographies jointes à la requête en annulation, et singulièrement celle incluse dans la requête elle-même (en page 12) ne sont pas pertinentes et ne témoignent en aucun cas d'un «empiètement grossier» (requête en annulation, page 12). En effet, on constate, à la lecture des plans déposés à l'appui de la demande de permis d'urbanisme pour l'agrandissement de la maison (voyez pièce n° 3 du dossier administratif déposé à l'appui du mémoire en réponse de la partie adverse dans l'affaire G/A 221.331/XIII-7919), dont est extrait le plan déposé à l'appui de la demande de permis d'urbanisme pour la reconstruction du mur (voyez pièce n° 3 du dossier administratif), que le mur dans son ensemble ne s'étend pas dans une continuité droite, mais forme un coude. Ainsi, il est normal que les deux parties du mur ne soient pas sur un même plan : elles ne l'étaient pas dans leur configuration initiale.
[...]"

C. Le mémoire en réponse de la seconde partie adverse

Première branche

La seconde partie adverse soutient que l'auteur de l'acte attaqué n'avait pas à répondre à une lettre de réclamation introduite dans le cadre d'une procédure administrative concernant une autre demande de permis d'urbanisme. Elle insiste sur le fait que le projet litigieux a pour seul objet de remplacer un mur de clôture préexistant qui s'est effondré.

IV.1. Examen

Les arguments présentés par la première partie adverse pour dénier l'intérêt au moyen du requérant sont liés au fond et, notamment, à la première branche du moyen qui dénonce un empiètement du mur de clôture sur sa propriété.

Sur la première branche

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. 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.

Les permis d'urbanisme sont, en principe, délivrés sous réserve des droits civils des tiers. 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. Il n'appartient pas au Conseil d'État d'en connaître.

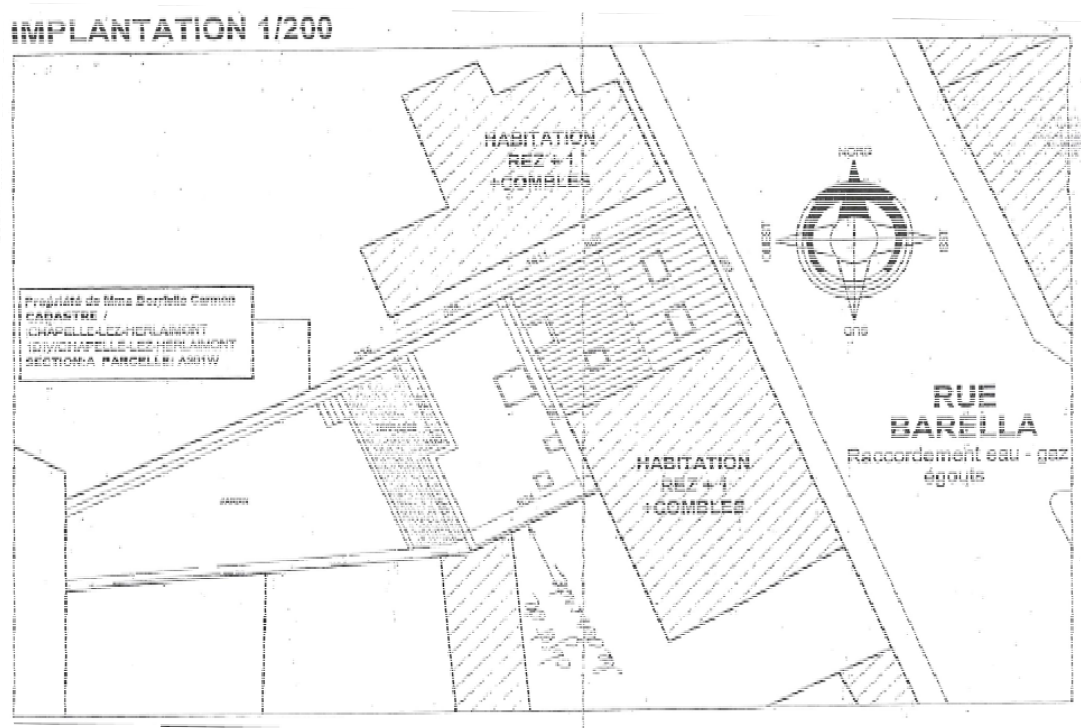
Les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au regard desquelles la légalité d'une demande de permis doit être examinée. Il est toutefois possible que la méconnaissance d'une règle de droit civil par le projet, indépendamment de sa conséquence en droit civil, soit la cause d'une mauvaise urbanisation. Dans ce cas, il appartient à l'autorité chargée d'instruire la demande de se prononcer sur ce point de bon aménagement des lieux. 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.

Cette appréciation relève de l'opportunité de l'action administrative qui échappe en principe au contrôle juridictionnel. Toutefois, sur demande d'un requérant, le Conseil d'État doit vérifier que l'exercice du pouvoir discrétionnaire n'est pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

En l'espèce, le requérant fonde sa critique sur une photographie reproduite dans sa requête montrant un décalage entre une partie restante du mur de clôture et une partie reconstruite dudit mur, qui démontrerait un empiètement grossier du nouveau mur sur sa propriété.

Certes, il ne conteste ni dans sa requête ni dans son mémoire en réplique, le plan annexé à la demande de permis, révélant que le mur, dans sa configuration originale, forme un coude, en sorte que les deux parties du mur, tel qu'il existait avant sa démolition, ne sont pas sur un même plan.

Il reste que, s'agissant d'un permis de régularisation, il appartenait à l'auteur de l'acte attaqué de vérifier si ce qu'il régularisait correspondait à la réalité alors que son attention avait été attirée sur ce point par le requérant qui faisait état d'un empiètement grossier du nouveau mur sur sa propriété. Les photographies jointes par le requérant à sa requête de même que sa lettre adressée par courriel le 21 mars 2016 au collège communal suscitent effectivement un doute quant au respect des limites de propriété puisqu'il apparaît que le mur en blocs de béton se retrouve dans l'axe de la toiture de l'annexe sise sur la propriété du requérant, toiture qui semble avoir été enlevée sur l'épaisseur dudit mur de clôture. Le plan d'implantation révèle à hauteur du milieu de ladite annexe une bifurcation vers la droite de la limite séparative.



Or, les photographies des travaux déjà réalisés dont celles jointes à la demande de permis de régularisation montrent que le mur en blocs de béton que la bénéficiaire du permis soutient avoir construit entièrement sur sa propriété et qui est doublé du mur en briques de l'annexe, se prolonge en ligne droite jusqu'en dessous de la toiture de l'annexe sise sur la propriété de la partie requérante, soit au-delà de la bifurcation de la limite séparative, tandis que le plan d'implantation révèle que l'extension projetée s'arrête en profondeur avant la bifurcation de la ligne séparative.

Dans ces circonstances, compte tenu du litige opposant le requérant et la bénéficiaire du permis et de la réclamation introduite par le requérant dans le cadre de la demande de permis de régularisation de l'extension, concomitante de celle ayant abouti à la régularisation du mur litigieux, il appartenait à la première partie

adverse, qui avait parfaitement connaissance de la réclamation du requérant, de s'assurer de la conformité du mur réalisé au plan déposé avant d'en autoriser la régularisation, et de motiver le permis en conséquence.

En conséquence, la première branche est fondée.

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

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Chapelle-lez-Herlaimont le 21 novembre 2016 à Carmen BORRIELLO, pour la reconstruction d'un mur de clôture, relatif à un bien sis rue Barella 73 à Chapelle-lez-Herlaimont.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge des parties adverses, à concurrence de 100 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-trois janvier deux mille dix-huit, 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.