CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 242.580 du 9 octobre 2018

A. 222.954/XIII-8105

En cause : 1. **SIEBENS** Jean-Claude,

2. **DEMANET** Christelle,

ayant tous deux élu domicile chez
M^e Pierre-Philippe RONS, avocat,
place Albert I^er 10/1
6530 Thuin,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 25 août 2017, Jean-Claude SIEBENS et Christelle DEMANET demandent l'annulation de l'arrêté du Ministre de la Région wallonne ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions du 30 juin 2017, "par lequel le permis d'urbanisme sollicité ayant pour objet la transformation d'une habitation est octroyé et par lequel le permis d'urbanisme sollicité ayant pour objet la régularisation et la transformation d'un volume secondaire existant avec construction d'un car port est refusé", relatif à un bien sis à Strée (Beaumont), rue de Thirimont, 122.

Dans le dispositif final de leur requête, les parties requérantes demandent l'annulation de l'arrêté ministériel précité "en tant qu'il précise que le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame SIEBENS-DEMANET ayant pour objet la régularisation d'un volume secondaire existant avec construction d'un car-port est refusé".

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Constantin NIKIS, premier 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 4 juillet 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 27 septembre 2018 à 09.30 heures.

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

M^{e} Xavier DRION, avocat, comparaissant pour la partie adverse, a été entendu en ses observations.

M. Constantin NIKIS, 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

1. Le 7 octobre 2015, Jean-Claude SIEBENS et Christelle DEMANET déposent à l'administration communale de la ville de Beaumont une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet "la transformation d'une habitation et extension annexe pour car-port", sur un bien sis à Strée, rue de Thirimont, 122.

Le bien se situe en zone agricole au plan de secteur de Thuin-Chimay.

Le 19 octobre 2015, la ville de Beaumont établit l'avis de réception de la demande.

Le même jour, l'administration communale édite un avis d'enquête publique, la demande étant introduite en dérogation au plan de secteur sur la base des articles 111 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

2. Le 20 octobre 2015, la direction du développement rural de la direction générale opérationnelle de l'agriculture, des ressources naturelles et de l'environnement (DGO3) émet un avis favorable sur le dossier.

3. Le 5 novembre 2015, les voisins des parties requérantes adressent au collège communal une réclamation.

4. Le 10 novembre 2015, le collège communal émet un avis favorable sur la demande de permis d'urbanisme.

5. Le 23 décembre 2015, le fonctionnaire délégué

- refuse la dérogation relative au car-port et au local de rangement dans l'attente de plans complétés et modifiés;
- accorde la dérogation pour la transformation de l'habitation moyennant le respect de la condition suivante : un badigeon de teinte blanche sera mis en œuvre en façade avant sur la façade rénovée et ce, dans les six mois de la réalisation du gros-œuvre.

6. Le 8 juillet 2016, Jean-Claude SIEBENS et Christelle DEMANET introduisent une nouvelle demande de permis d'urbanisme pour le même bien, et portant sur les actes et travaux suivants : "Transformation d'une habitation plus régularisation et transformation d'un volume secondaire existant avec construction d'un car-port".

7. Le 7 septembre 2016, la ville de Beaumont s'adresse dans les termes suivants aux requérants :

" Votre dossier modifié relatif à la transformation d'une habitation et extension d'une annexe pour car-port sise rue de Thirimont, 122 à [...] Strée a fait l'objet d'un passage au collège communal le 30/08/2016. Cependant, vu l'existence d'un litige concernant la limite de propriété, le collège ne dispose pas des éléments de fait et de droit pour remettre un avis sur le projet.

À cet effet, nous vous invitons à nous remettre un plan de géomètre déterminant la limite de propriété, signé par votre géomètre et de celui de vos voisins".

8. Le 20 octobre 2016, le collège communal de Beaumont s'adresse à nouveau aux parties requérantes dans les termes suivants :

" En séance du collège communal du 04 octobre 2016, il a été décidé qu'une rencontre devra avoir lieu entre votre géomètre, celui du voisin et Monsieur le Bourgmestre afin de trouver un arrangement pour débloquer la procédure de demande de permis d'urbanisme relative au bien sis rue de Thirimont, 122 à [...] Strée".

9. Le 29 décembre 2016, le conseil des demandeurs de permis précise à l'attention du collège communal que le plan de géomètre réclamé "n'est nullement utile au dossier dans la mesure où la construction envisagée n'empiète pas d'au moins 40 cm sur la limite de mitoyenneté quelle qu'elle soit".

Le conseil des parties requérantes ajoute ce qui suit :

" Vu le différend qui existe entre mes clients et les voisins VANABELLE-BAILLY quant à cette limite de propriété, il n'est pas envisageable qu'un plan commun soit signé en sorte que mes clients sont en toute hypothèse dans l'impossibilité de vous fournir ce document".

10. Le 7 février 2017, le collège communal de Beaumont délivre le permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation de l'habitation sous la condition qu'"un badigeon de teinte blanche [soit] mis en œuvre en façade avant sur la façade rénovée et ce, dans les six mois de la réalisation du gros-œuvre", et refuse le permis d'urbanisme pour la transformation d'un volume secondaire existant avec construction d'un car-port.

Le 6 mars 2017, le collège communal de Beaumont notifie le permis d'urbanisme aux parties requérantes.

11. Le 29 mars 2017, le conseil des parties requérantes adresse un recours contre ce permis au Gouvernement wallon.

12. Le 18 avril 2017, Xavier VANABELLE et Céline BAILY assignent les requérants devant le Juge de paix du canton de Beaumont en bornage et pour une haie "mitoyenne" qui aurait été arrachée par eux.

13. Le 10 mai 2017, le conseil des parties requérantes adresse à la direction juridique, des recours et du contentieux de la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) un dossier complémentaire.

14. Le 18 mai 2017, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable sur la demande.

15. Le 19 juin 2017, la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 adresse au Ministre une note et un projet d'arrêté proposant la délivrance du permis tant pour la transformation de l'habitation que pour la régularisation - transformation d'un volume secondaire existant avec construction d'un car-port.

16. Le 30 juin 2017, le Ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions

- délivre le permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation d'une habitation;
- refuse le permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation et la transformation d'un volume secondaire existant avec construction d'un car-port.

Il s'agit de l'acte attaqué, qui contient la motivation suivante :

" Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et contentieux, a transmis à l'autorité de recours, en date du 19 juin 2017, une proposition d'octroi du permis d'urbanisme; que cette proposition repose sur les motifs suivants :

« [...]

Considérant que l'avis favorable émis par la Commission est notamment libellé et motivé comme suit :

' (...) Compte tenu de ce que le refus de permis d'urbanisme délivré par le Collège communal de la ville de Beaumont en ce qui concerne la transformation du volume annexe et l'édification du car-port est principalement motivé par le fait que celle-ci estime ne pas pouvoir se prononcer en toute connaissance de cause au regard de l'influence que pourrait avoir le litige en matière de droit civil sur le bon aménagement des lieux; que le collège communal souhaite bénéficier d'un plan de géomètre déterminant la limite de propriété et signé par toutes les parties;

Compte tenu de ce que le conseil juridique des demandeurs verse au dossier un plan dressé par le géomètre des voisins qui pour ces derniers détermine les limites de propriété; que bien que les questions de propriété soient étrangères à l'aménagement du territoire, en l'espèce, force est de constater, au regard des plans joints au dossier que l'implantation projetée ne peut en aucun cas empiéter sur le bien des voisins; que suivant l'hypothèse la plus défavorable aux demandeurs, la distance entre le projet et la limite de propriété serait de 40 centimètres;

Compte tenu de ce que la Commission estime qu'une telle distance suffit à permettre l'entretien de l'espace de dégagement entre la limite et l'édifice ainsi que l'entretien de l'édifice en tant que tel; qu'une telle distance ne saurait être considérée comme contraire au bon aménagement des lieux;

Compte tenu de ce que la Commission estime que le gabarit de l'ensemble projeté est modeste; que le recours à une toiture plate-forme permet de limiter très nettement la perception du projet; que le regroupement des fonctions (parcage couvert, rangement, poulailler) permet une gestion parcimonieuse du sol par l'optimalisation de l'occupation de la parcelle; que cette implantation regroupée, proche de l'habitation, permet d'éviter le morcellement de l'espace jardin situé en zone agricole;

Compte tenu de ce que le car-port se situe logiquement dans le prolongement de l'espace-rue, proche de l'habitation; que le car-port présente une élévation fermée du côté des plaignants; que la Commission estime qu'au regard de la situation des lieux (implantation éloignée de l'habitation des voisins - minéralisation de la zone de recul des voisins en vue d'organiser du parcage automobile - végétation existante) et des caractéristiques du car-port (proche de la voirie - fermeture latérale) que le parcage des voitures des demandeurs à l'endroit concerné ne saurait être considéré comme facteur de trouble du voisinage;

Compte tenu de ce que la Commission estime que le projet est cohérent et équilibré dans son ensemble; que celui-ci permet aux demandeurs de bénéficier d'un cadre de vie de qualité, durable, respectueux du bon aménagement des lieux et du voisinage; que le projet n'est pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales;

La Commission émet un avis favorable';

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux estime que les arguments émis par la Commission sont pertinents;

Vu les plans datés de mars 2015, modifiés le 8 juillet 2016 et portant la référence 2010 20 versés au dossier administratif;

Considérant que Maître Pierre-Philippe RONS, avocat agissant au nom et pour le compte des demandeurs a introduit un recours à l'encontre de la décision du Collège communal du 7 février 2017 octroyant sous condition le permis pour la transformation de l'habitation existante et refusant le permis pour la transformation d'un volume secondaire existant avec construction d'un car-port;

Considérant que la jurisprudence du Conseil d'État ainsi que la doctrine établissent que le Gouvernement a, dans les respect des prescriptions urbanistiques en vigueur, une compétence non liée par le contenu du recours, ce qui lui permet de considérer le projet dans son ensemble, même si le recours dont il est saisi est dirigé contre une partie de la décision;

Considérant que la transformation de l'habitation existante vise le réaménagement intérieur de l'habitation sans modification de son emprise au sol; que les travaux de transformation visent également le sablage des façades avant et latérale gauche de l'habitation ainsi que la pose d'un enduit à la chaux de teinte gris clair au niveau de sa façade arrière; que le sablage des 2 façades visibles depuis l'espace public permettra la mise en valeur de la pierre de parement (actuellement recouverte d'un enduit) qui constitue un matériau de façade de référence dans la région; que lesdits travaux permettront d'améliorer le confort de l'habitation tout en respectant ses caractéristiques architecturales; que les matériaux mis en œuvre contribuent à créer un ensemble cohérent et harmonieux respectant les lignes de force du paysage et s'intégrant au contexte environnant;

Considérant que la demande vise également la régularisation et la transformation d'un volume secondaire à usage de poulailler en vue de créer un ensemble accolé à la façade latérale de l'habitation existante destiné à l'usage de car-port, de rangement et de poulailler;

Lorsqu'il s'agit d'un permis de régularisation, la motivation formelle doit être particulièrement scrupuleuse, afin de contrôler que l'appréciation du bon aménagement des lieux qui a guidé l'autorité n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli;

Considérant que selon le plan de bornage de Monsieur MANON Arnaud, daté du 13 février 2017, il apparaît que l'actuel poulailler est implanté à 30 centimètres de «l'axe mitoyen logique» défini lors de ce bornage; que l'extension projetée est accolée au poulailler existant et est implantée en continuité de son alignement;

Considérant que le Conseil d'État précise 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. 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'. (CE. VANDEN ABEELE et LEJUSTE, 237.020 du 12/01/2017);

Considérant qu'en se référant au plan de limite (plan de bornage daté du 13 février 2017), l'autorité de recours ne peut contester le fait que le prolongement du poulailler et de son alignement se situent bien sur la propriété des demandeurs et n'empiètent absolument pas sur la propriété voisine (parcelle des réclamants); qu'il lui semble donc que rien n'empêche la mise en œuvre de l'extension et de la transformation du volume secondaire existant;

Considérant que le car-port projeté présentera une toiture plate et une hauteur totale à l'acrotère de 2,50 mètres; que ce volume sera pourvu d'un parement en bois et assurera le parcage couvert de 2 véhicules garés en enfilade; que la mise en œuvre d'une toiture plate et d'un bardage en bois permettra d'en réduire la hauteur et d'en limiter l'impact visuel, et par la même, de respecter la hiérarchie des différents volumes entre eux;

Considérant que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que le caractère exceptionnel s'analyse comme la nécessité de chercher à appliquer la norme à laquelle il est envisagé de déroger;

Considérant que, par leur nombre ou leur ampleur, les dérogations ne peuvent vider de leur substance les normes auxquelles il est prévu de déroger; qu'une dérogation se justifie pour la réalisation optimale d'un projet déterminé en un lieu précis;

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux estime que les dérogations sollicitées revêtent le caractère exceptionnel requis par l'article 114 du CWATUP susmentionné en ce que leur octroi permet un aménagement optimal de la parcelle en créant un ensemble respectant les lignes de force du paysage et s'intégrant au contexte bâti et non-bâti environnant;

Considérant qu'au vu des motifs développés ci-dessus, la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux estime qu'il y a lieu d'octroyer le permis d'urbanisme»;

Considérant que l'autorité de recours partage et se rallie partiellement à la position et aux motifs développés par la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux; que sa décision repose sur les motifs suivants :

Considérant que la transformation de l'habitation existante vise le réaménagement intérieur de l'habitation sans modification de son emprise au sol; que les travaux de transformation visent également le sablage des façades avant et latérale gauche de l'habitation ainsi que la pose d'un enduit à la chaux de teinte gris clair au niveau de sa façade arrière; que le sablage des 2 façades visibles depuis l'espace public permettra la mise en valeur de la pierre de parement (actuellement recouverte d'un enduit) qui constitue un matériau de façade de référence dans la région; que lesdits travaux permettront d'améliorer le confort de l'habitation tout en respectant ses caractéristiques architecturales; que les matériaux mis en œuvre contribuent à créer un ensemble cohérent et harmonieux respectant les lignes de force du paysage et s'intégrant au contexte environnant;

Considérant que la demande vise également la régularisation et la transformation d'un volume secondaire à usage de poulailler en vue de créer un ensemble accolé à la façade latérale de l'habitation existante destiné à l'usage de car-port, de rangement et de poulailler, l'ensemble implanté à proximité de la limite parcellaire;

Considérant que le car-port projeté présentera une toiture plate et une hauteur totale à l'acrotère de 2,50 mètres; que ce volume sera pourvu d'un parement en bois et assurera le parcage couvert de 2 véhicules garés en enfilade; que la mise en œuvre d'une toiture plate et d'un bardage en bois permettra d'en réduire la hauteur et d'en limiter l'impact visuel, et par la même, de respecter la hiérarchie des différents volumes entre eux; que les dérogations sollicitées revêtent le caractère exceptionnel requis par l'article 114 du CWATUP susmentionné en ce que leur octroi permet un aménagement optimal de la parcelle en créant un ensemble respectant les lignes de force du paysage et s'intégrant au contexte bâti et non-bâti environnant;

Considérant, cependant, que le plan de bornage établi par le géomètre des demandeurs est contesté par les voisins; qu'une affaire relative à la limite de propriété est pendante auprès du Juge de Paix de Beaumont; qu'une audience y est prévue le 13 décembre 2017;

Considérant que la jurisprudence du Conseil d'État est fixée en ce sens 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. 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;

Considérant, dès lors, qu'il est prématuré de se prononcer sur la partie de la demande visant la régularisation et la transformation d'un volume secondaire à usage de poulailler en vue de créer un ensemble accolé à la façade latérale de l'habitation existante destiné à l'usage de car-port, de rangement et de poulailler, l'ensemble implanté à proximité de la limite parcellaire contestée;

Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu d'octroyer partiellement le permis d'urbanisme;

[...]".

IV. Moyen unique

IV.1. Thèses des parties

A. La requête

Le moyen unique est pris de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de motivation adéquate des actes administratifs, du principe de bonne administration, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Les parties requérantes exposent que l'acte attaqué n'explique pas pourquoi l'autorité estime devoir prendre en compte le litige civil pendant. Elles affirment que ce litige civil n'a aucune incidence sur la conception du bon aménagement des lieux. Elles considèrent que l'autorité n'a pas suffisamment justifié pour quels motifs elle s'écarte des avis tant de la commission d'avis sur les recours que de la direction juridique des recours de la DGO4, ces deux avis estimant sans aucun doute possible que l'enjeu du litige civil n'a aucune incidence sur la conception du bon aménagement des lieux. Dès lors, selon elles, la partie adverse n'explique pas

- pourquoi, contrairement à l'avis des instances (la commission d'avis sur les recours et la DGO4) et sur le vu du plan le plus favorable aux voisins (c'est-à-dire leur propre plan), le litige civil a un impact et entrave la mise en œuvre d'un projet conforme au bon aménagement des lieux;
- surabondamment, pourquoi elle estime devoir refuser la partie de la demande relative au volume secondaire, alors que dans les motifs de sa décision, elle se contente de préciser qu'il est "prématuré de se prononcer" sur une telle demande.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse répond qu'elle ne s'est pas ralliée aux avis émis sans réserve, comme le montre la motivation du permis qu'elle cite (p. 8) :

" Considérant que l'autorité de recours partage et se rallie partiellement à la position et aux motifs développés par la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux, que sa décision repose sur les motifs suivants :

[...]".

Quant au litige civil pendant, elle fait valoir qu'elle a usé de son pouvoir discrétionnaire d'appréciation. Elle soutient avoir suffisamment exposé les raisons pour lesquelles elle estime qu'elle ne pouvait pas délivrer le permis sollicité et le justifie par l'extrait suivant :

" Considérant, cependant, que le plan de bornage établi par le géomètre des demandeurs est contesté par les voisins; qu'une affaire relative à la limite de propriété est pendante auprès du Juge de Paix de Beaumont; qu'une audience y est prévue le 13 décembre 2017;

Considérant que la jurisprudence du Conseil d'État est fixée en ce sens 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. 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;

Considérant, dès lors, qu'il est prématuré de se prononcer sur la partie de la demande visant la régularisation et la transformation d'un volume secondaire à usage de poulailler en vue de créer un ensemble accolé à la façade latérale de l'habitation existante destiné à l'usage de car-port, de rangement et de poulailler, l'ensemble implanté à proximité de la limite parcellaire contestée;

Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu d'octroyer partiellement le permis d'urbanisme".

C. Le mémoire en réplique

Les parties requérantes estiment que la partie adverse ne répond pas au moyen. Elles répliquent dans les termes suivants :

" Les considérants de l'acte attaqué que la partie adverse met en exergue n'indiquent pas qu'il y aurait un doute raisonnable sur le point de savoir si le projet empiète sur la propriété des voisins, alors que tant la Commission de recours que la DGO4 ont considéré sur le vu notamment de la pièce 17 du dossier administratif qu'il n'y avait aucun doute raisonnable sur cette question.

Ces motifs n'indiquent pas plus en quoi le litige civil entraverait la mise en œuvre d'un projet au demeurant conforme au bon aménagement des lieux".

De plus, elles relèvent que le mémoire en réponse ne comporte aucune explication sur la raison pour laquelle la partie adverse estime devoir refuser expressément la partie de la demande qui porte sur le volume secondaire.

Elles constatent une contradiction entre les motifs de l'acte et son dispositif. En effet, les premiers concluent à ce que la partie adverse doit réserver à statuer, tandis que le second se prononce sur cet aspect de la demande en décidant de refuser le permis.

D. Le dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse fait valoir que l'acte attaqué rappelle que le bornage établi par les demandeurs de permis est contesté par les voisins et que le litige judiciaire porte notamment sur cette question. Elle répète qu'il ne peut dès lors lui être fait grief d'avoir estimé préférable ne pas traiter la question de l'extension avant l'issue de la procédure civile, nonobstant les avis favorables. Elle observe que l'appréciation quant à la distance n'engage que les instances qui ont émis ces avis qui ne la lient pas.

Par ailleurs, elle se réfère au jugement avant dire droit prononcé par le Juge de paix de Beaumont le 18 janvier 2018, selon lequel, en l'absence d'accord sur le bornage, il y a lieu de l'ordonner et que le recours au Conseil d'État est sans incidence sur le bornage judiciaire demandé. Elle constate ainsi que, devant le Juge de paix, les parties requérantes estiment qu'elles pourront tirer des enseignements d'ordre civil de l'arrêt du Conseil d'État. Elle estime que celles-ci n'ont pas d'intérêt au moyen.

En ce qui concerne la contradiction alléguée entre le dispositif et les motifs de l'acte attaqué, elle soutient que les motifs de l'acte attaqué ne permettent pas à son destinataire de considérer que l'autorité préfère réserver à statuer sur la demande relative au car-port. Rappelant les termes utilisés, elle estime que ceux-ci permettent au destinataire de l'acte de comprendre que l'autorité suggère ainsi que la demande pourra être réintroduite quand les parties requérantes disposeront de certitudes par rapport à la limite parcellaire.

E. Le dernier mémoire des parties requérantes

Les parties requérantes estiment non admissible que la partie adverse se réfère à des éléments postérieurs à l'adoption de l'acte attaqué pour justifier *a posteriori* une motivation déficiente de cet acte.

Elles ne voient pas non plus en quoi le fait qu'elles ont demandé au Juge de paix de réserver à statuer sur la demande de bornage judiciaire dans l'attente de l'arrêt du Conseil d'État, impliquerait qu'elles auraient considéré qu'elles pourraient

tirer des enseignements d'ordre civil dudit arrêt. Même à le supposer, elles ne voient pas en quoi cet élément serait de nature à les priver de leur intérêt au moyen.

IV.2. Examen

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, tout acte administratif au sens de l'article 1er doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Un acte n'est régulièrement motivé en la forme, au sens de la loi du 29 juillet 1991, qu'à la double condition qu'il comporte l'énoncé des raisons qui le justifient, et que ces motifs ne soient pas entachés d'inexactitude. 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. Elle n'implique pas que l'autorité administrative réfute tous les arguments de l'administré.

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. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu. En outre, 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.

En l'espèce, l'acte attaqué cite la jurisprudence du Conseil d'État (arrêt n° 237.020 du 12 janvier 2017, VANDEN ABEELE) selon laquelle si un litige civil est connu de l'administration, elle doit le prendre en compte et peut estimer que son enjeu est de nature à entraver la mise en œuvre d'un projet conforme au bon aménagement des lieux. Encore faut-il l'établir. Or, l'auteur de l'acte attaqué s'écarte, sans justification, des avis pourtant favorables de la commission d'avis sur les recours et de la DGO4, qui ont estimé que le projet était cohérent, respectueux du bon aménagement des lieux et du voisinage. De plus, les deux avis susvisés révèlent que, même dans le plus défavorable des cas, il existerait une distance de 40 cm entre le projet litigieux et la propriété voisine. Il y a lieu d'observer qu'à aucun moment, les voisins ne prétendent que l'extension, qui se situe vers l'avant dans la prolongation du poulailler existant, empiète sur leur propriété. Une simple analyse des plans et des photographies jointes permettait au Ministre de s'en assurer.

L'administration pouvait donc autoriser immédiatement le projet si elle l'estimait conforme au bon aménagement des lieux. En l'espèce, à l'inverse des avis remis, le Ministre ne se prononce en rien sur cette conformité ou non, se contentant d'affirmer qu'il serait prématuré de se prononcer.

L'administration ne justifie donc pas adéquatement son refus.

Par ailleurs, il n'y a pas de contradiction entre les motifs de l'acte selon lequel "il est prématuré de statuer" et son dispositif, qui se prononce sur cet aspect de la demande en décidant un refus. Comme le fait valoir la partie adverse, il s'agit d'une indication donnée aux demandeurs de permis qu'ils pourront solliciter à nouveau un permis pour leur extension dès que le litige civil sera tranché.

En conclusion, le moyen unique est fondé.

V. Étendue de l'annulation

Dans le dispositif de leurs écrits de procédure, les parties requérantes demandent l'annulation de l'arrêté ministériel "en tant qu'il précise que le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame SIEBENS-DEMANET ayant pour objet la régularisation d'un volume secondaire existant avec construction d'un car-port est refusé".

La partie adverse ne s'y oppose pas. Au contraire, en termes de recevabilité, elle estime que le recours dirigé contre l'arrêté ministériel, en tant qu'il autorise la transformation de l'habitation, est irrecevable.

Dès lors que les deux objets de l'arrêté ministériel sont bien dissociables, il n'y a lieu d'annuler l'acte attaqué qu'en ce qu'il refuse la régularisation et la transformation d'un volume secondaire existant avec construction d'un car-port.

VI. Indemnité de procédure

Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

Est annulé l'arrêté du Ministre de la Région wallonne ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions du 3 février 2016 en tant qu'il refuse le permis d'urbanisme pour la régularisation et la transformation d'un volume secondaire existant avec construction d'un car-port, sur un bien sis à Strée (Beaumont), rue de Thirimont, 122.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée aux parties requérantes à la charge de la partie adverse, à concurrence de la moitié chacune des parties requérantes.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 400 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le neuf octobre deux mille dix-huit, par :

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Luc CAMBIER,	conseiller d'État,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Céline MOREL. Simone GUFFENS.