

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 244.329 du 30 avril 2019

A. 224.253/XIII-8246

En cause : 1. **JANUS** Anne,
 2. **JANUS** Françoise,
 ayant toutes deux élu domicile chez
 M^{es} Dominique REMY, Olivier BARTHÉLEMY,
 Barbara ROUARD et Marie-Eve MATERNE, avocats,
 rue Barré 32
 5500 Dinant,

contre :

la Ville de Dinant,
ayant élu domicile chez
M^{es} Benoit HAVET et
Romain VINCENT, avocats,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 18 janvier 2018, Anne JANUS et Françoise JANUS demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Dinant le 26 octobre 2017 à la société anonyme (S.A.) VIGNEE PROPETIES pour la régularisation d'une verrière sise rue Grande 108 à Dinant.

II. Procédure

Les parties requérantes ont déposé un mémoire ampliatif.

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 requérantes ont déposé un dernier mémoire; la partie adverse a déposé un dernier mémoire ainsi que le dossier administratif.

Par une ordonnance du 24 janvier 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 25 février 2019 à 9.30 heures et les parties ont été informées que l'affaire sera traitée par une chambre composée d'un membre.

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

M^e Frédéric MESPOUILLE, loco M^{es} Dominique REMY, Olivier BARTHÉLEMY, Barbara ROUARD et Marie-Eve MATERNE, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et M^e Emmanuel ANTOINE, loco M^{es} Benoit HAVET et Romain VINCENT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs 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. Les requérantes sont copropriétaires d'un immeuble d'habitation et de commerce sis rue Saint Martin, n° 7 à Dinant, jouxtant un bien sis rue Grande, n° 108, propriété de la S.A. VIGNEE PROPERTIES.

Une cour arrière, entièrement fermée et appartenant à la S.A. VIGNEE PROPERTIES, sépare les deux propriétés.

2. Selon les parties requérantes, en octobre 2007, la S.A. VIGNEE PROPERTIES place une toiture en polycarbonate (verrière) surplombant la cour et fixe une gouttière dans le coin des deux immeubles, amenant les eaux de pluie sur l'immeuble des parties requérantes, causant humidité et inondations.

3. Les requérantes portent plainte le 29 janvier 2008 à la zone de police Haute-Meuse de Dinant. Un procès-verbal d'infraction pour non-respect du permis d'urbanisme est dressé. Ce procès-verbal n'est toutefois ni versé au dossier des parties requérantes ni au dossier administratif.

Selon les parties requérantes, la S.A. VIGNEE PROPERTIES paie un montant transactionnel de 250 euros en novembre 2008 à la partie adverse en vue

d'éteindre l'action publique et est invitée à régulariser la situation, ce qu'elle ne fera pas avant 2016.

4. En raison de dégâts à la propriété des requérantes, celles-ci entament une procédure judiciaire et un expert est désigné par le Tribunal civil de première instance de Dinant le 29 octobre 2012. Aucune partie ne dépose cependant les documents relatifs à cette procédure.

5. La S.A. VIGNEE PROPERTIES dépose le 27 mai 2016 une demande de permis d'urbanisme de régularisation auprès de la partie adverse.

6. Une enquête publique est organisée du 13 au 27 juin 2016. Les requérantes adressent une réclamation.

7. Des plans modifiés avec une pente inversée en ce qui concerne la toiture sont demandés par la ville de Dinant par courrier du 23 septembre 2016. Ceux-ci sont déposés en octobre 2017.

8. Le 26 octobre 2017, le collège communal de la ville de Dinant délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèse de la partie adverse

La partie adverse soulève, dans son dernier mémoire, une exception d'irrecevabilité *ratione temporis* du recours. Elle fait valoir que le permis attaqué a été notifié aux requérantes le 6 novembre 2017 et que l'avis d'octroi du permis a été affiché le 26 octobre 2017 de sorte que les requérantes pouvaient manifestement en avoir connaissance à compter de cette date.

IV.2. Examen

Contrairement à ce que soutient la partie adverse, l'acte attaqué a été notifié aux parties requérantes le 24 novembre 2017. Il y a par ailleurs lieu de rappeler que, lorsqu'un acte doit être notifié comme en l'espèce, à la suite de la réclamation des parties requérantes, le délai de recours commence à courir à la date de la notification, peu importe que le permis ait été affiché avant cette date. Par conséquent, le recours, introduit le 18 janvier 2018, est recevable. L'exception d'irrecevabilité est rejetée.

V. Premier moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

Le premier moyen 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, du principe de bonne administration et de minutie, de la contradiction et de l'erreur dans les motifs, du détournement de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Les requérantes exposent plus précisément dans leur mémoire ampliatif ce qui suit :

" [...]

Force est de constater que la partie adverse ne motive pas légalement sa décision en ce qu'il :

- Ne reprend pas les différents points et dégradations soulevés par les requérantes lors de leurs multiples réclamations (elle mentionne uniquement la pente);
- Ne prend pas acte des problèmes que soulève la verrière;
- Ne motive pas sa décision d'octroi et ne mentionne pas «l'ensemble du raisonnement qui l'a conduite à prendre telle ou telle décision»;

Les requérantes rappellent qu'elles ont toujours contesté à la partie adverse la pose de cette verrière (depuis 2007) et ont démontré les dommages occasionnés;

Les requérantes ont d'ailleurs écrit un courrier recommandé le 22 juin 2016 à la partie adverse en détaillant que : «depuis la réalisation de cette verrière, nous avons eu de gros problèmes d'humidité au rez-de-chaussée de notre immeuble. Au niveau du 1^{er} étage, il n'est pas normal que le chéneau soit fixé à notre mur à moins de 50 cm de notre fenêtre, que l'eau stagne à cause d'une goulotte inadaptée (nous risquons des problèmes importants), que notre mur soit souillé, dégradé par l'humidité, que des déchets de toutes sortes s'accumulent et qu'il n'y a rien de prévu pour l'entretien de cette verrière, que nous ne puissions plus ouvrir notre fenêtre à cause de cette pollution (...) nous contestons la demande de régularisation telle qu'introduite par la S.A. Vignée Properties»;

L'acte ne comprend aucun examen sérieux des arguments soulevés par les requérantes;

L'acte ne permet pas aux requérantes de vérifier qu'il y a eu un examen des circonstances de l'espèce;

La majeure partie de l'acte est une pure clause de style et ne répond pas aux exigences minimales de la motivation formelle ni aux difficultés du cas d'espèce;

La motivation de l'acte ne permet donc pas de constater que les intérêts des parties ont été pris en compte;

La régularisation d'un tel acte est une erreur manifeste d'appréciation".

Dans leur dernier mémoire, les requérantes soutiennent qu' "il est clair que l'appréciation de la partie adverse est manifestement erronée et

incompréhensible à partir du moment où, bien qu'elle ait été au courant de toutes les nuisances occasionnées par la verrière, elle décide unilatéralement d'une modification de pente et prétend que ça solutionne tous les désagréments sans en vérifier l'effectivité".

V.2. Examen

L'acte attaqué contient la motivation suivante :

" [...]

Considérant qu'en vertu de l'article 330, 11° du Code, la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité, du 13/06/2016 au 27/06/2016, pour le motif suivant : travaux non conformes avec les prescriptions urbanistiques du plan communal d'aménagement n° 2 feuille «B» (A.R. 06/10/1947), en ce qui concerne une toiture non recouverte d'ardoises ou de tuiles noires mates;

Considérant qu'une réclamation a été introduite; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Considérant que la remarque consiste à un relevé de nuisances dues à des problèmes d'étanchéité et de manque d'entretien de la verrière; que celle-ci s'avère fondée en raison de l'inclinaison de la verrière provoquant l'écoulement des eaux de pluie vers la propriété voisine;

[...]

Vu la proposition du Collège communal, réuni en séance du 15/09/2016, de modifier les plans en inclinant la verrière dans l'autre sens, vers leur propriété, afin de supprimer les nuisances occasionnées par celle-ci dans la propriété voisine; que le Collège communal a réitéré cette proposition en date du 04/05/2017 et du 21/08/2017;

Vu les plans modificatifs reçus le 17/10/2017; que ceux-ci répondent aux remarques émises par le Collège par une pente de la verrière inversée, vers la propriété du demandeur;

Considérant que les nuisances évoquées lors de l'enquête publique par les propriétaires voisins seront supprimées;

[...]".

Les requérantes peuvent trouver dans ces motifs les raisons de l'octroi du permis, lequel a pris en compte leur réclamation du 22 juin 2016 en imposant des travaux destinés à éviter l'écoulement des eaux de pluie vers la propriété des requérantes. Le premier moyen n'est pas fondé en ce qu'il 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.

Par ailleurs, les requérantes n'exposent pas les raisons pour lesquelles l'acte attaqué contreviendrait au principe de bonne administration et de minutie.

Elles n'exposent pas non plus en quoi il contiendrait des contradictions et des erreurs dans ses motifs.

Enfin, les requérantes ne démontrent pas l'existence d'une quelconque erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, il y a lieu de rappeler qu'il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et des requérants quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. 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 l'occurrence, les requérantes n'avancent aucun élément qui démontrerait que la solution retenue par la partie adverse ne permettrait pas de résoudre les problèmes d'écoulement des eaux de pluie vers leur propriété.

En conclusion, le premier moyen n'est pas fondé.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

Le deuxième moyen est pris de la violation des articles 330 et suivants du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), du principe de bonne administration et de minutie, de la contradiction et de l'erreur dans les motifs, du détournement de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Le moyen est divisé en deux branches.

Première branche

Les requérantes soutiennent que la partie adverse n'a pas accusé réception de leur réclamation, en violation de l'article 339 du CWATUP, qui dispose qu'il est accusé réception dans les cinq jours des réclamations et observations écrites envoyées au collège communal avant la clôture de l'enquête publique. Dans leur mémoire ampliatif, elles estiment n'avoir pu "bénéficier de toutes les garanties offertes par l'enquête publique".

Seconde branche

Les requérantes soutiennent que l'enquête publique n'a pas été effective, n'ayant pas été réalisée en temps utile, "un délai de plus d'un an et trois mois s'[étant] écoulé entre l'enquête et la délivrance du permis".

Dans leur dernier mémoire, les requérantes rappellent que l'autorité doit procéder à une recherche minutieuse des faits, récolter les renseignements nécessaires à la prise de décision et prendre en considération tous les éléments du dossier. Elles soutiennent que tel n'a pas été le cas, qu'elles n'ont pas valablement été entendues et qu'une nouvelle enquête publique aurait dû être réalisée dès lors que l'autorité a sollicité une modification substantielle des plans. Elles indiquent qu'"elles n'ont pas déploré un problème d'inclinaison mais un préjudice beaucoup plus important".

VI.2. Examen

Sur la première branche

Les requérantes ont participé à l'enquête publique dans les délais qui leur étaient ouverts et l'acte attaqué a pris en compte leur réclamation. Dès lors, on n'aperçoit pas en quoi l'absence d'accusé de réception de leur réclamation a pu porter atteinte à leurs intérêts ni en quoi les requérantes n'ont pu, pour cette raison, "bénéficier de toutes les garanties offertes par l'enquête publique".

La première branche du deuxième moyen n'est pas recevable.

Sur la seconde branche

Le délai séparant l'enquête publique de l'adoption de l'acte attaqué a permis au demandeur de permis de modifier ses plans dans le sens proposé par la partie adverse, qui prenait ainsi en compte les plaintes exprimées par les requérantes dans leur réclamation. Même si ce délai est anormalement long, les requérantes n'expliquent ni, *a fortiori*, ne démontrent en quoi ce délai a pu leur être préjudiciable.

Dans leur dernier mémoire, les requérantes soutiennent qu'il aurait fallu organiser une nouvelle enquête publique, la modification apportée au projet étant, selon elles, substantielle. Un tel grief constitue un moyen nouveau, lequel aurait pu

et dû être développé dans la requête en annulation. Il est dès lors tardif et, par conséquent, irrecevable.

La seconde branche du deuxième moyen n'est pas recevable.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèse des parties requérantes

Le troisième moyen est pris de la violation "du principe de bonne administration et de minutie, de la contradiction et de l'erreur dans les motifs, du détournement de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation".

Le troisième moyen est divisé en deux branches.

Première branche

Les requérantes exposent ce qui suit :

- " Le principe de proportionnalité est un principe général du droit qui trouve à s'appliquer en matière administrative;

Le projet de la S.A. VIGNEE PROPERTIES endommage la propriété des requérantes et provoque de nombreuses infiltrations d'eau;

Force est de constater que la pose de cette verrière provoque de graves conséquences pour les requérantes alors que l'avantage retiré par la S.A. VIGNEE PROPERTIES est insignifiant;

Autoriser la pose de cette verrière va à l'encontre du principe général de proportionnalité".

Dans leur dernier mémoire, les requérantes répètent leur argumentation.

Seconde branche

Les requérantes soutiennent qu'en "octroyant des délais supplémentaires sans aucune explication ni aucun fondement légal [la partie adverse] fait preuve d'une partialité à l'égard de la S.A. VIGNEE PROPERTIES".

Dans leur dernier mémoire, elles soulignent que, si elles ne démontrent pas que l'autorité a un intérêt personnel dans le projet autorisé, "il reste important que l'autorité ait une apparence d'impartialité (impartialité objective) ainsi qu'une impartialité réelle (impartialité subjective)". Elles rappellent avoir interpellé en vain à plusieurs reprises la partie adverse sur le délai laissé à la demanderesse de permis.

Elles estiment qu' "à partir du moment où la partie adverse décide de modifier la pente de la verrière unilatéralement et prolonge ensuite le délai de plus d'un an sans aucun motif légitime, il échet de constater qu'elle manque à son devoir d'impartialité".

VII.2. Examen

Sur la première branche

Le Conseil d'État ne peut sanctionner un défaut de proportionnalité que s'il est manifeste, c'est-à-dire tel qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait raisonnablement pu prendre la même décision, et ne peut donc annuler un acte administratif sur la base de ce moyen que si le requérant démontre que l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation.

En l'espèce, le moyen ne contient aucun exposé permettant de comprendre dans quelle mesure ce principe général aurait été violé, les requérantes restant en défaut d'alléguer et, *a fortiori*, d'établir en quoi l'acte attaqué révélerait une disproportion manifeste au sens précité. Ainsi, si le projet initial pouvait présenter des inconvénients pour les requérantes, celles-ci n'expliquent cependant pas en quoi le projet modifié (modification de la pente du toit vers la propriété de l'intervenante) est susceptible de leur occasionner des dommages.

La première branche du troisième moyen n'est pas fondée.

Sur la seconde branche

Le principe général d'impartialité s'oppose à ce qu'une autorité apparaisse à la fois juge et partie, soit qu'elle ait joué dans la même affaire un rôle d'accusation ou d'instruction, soit qu'elle ait un intérêt personnel à ce que la décision aille dans un sens déterminé.

Une violation du principe d'impartialité ne requiert pas que la preuve de la partialité soit rapportée. Il suffit, pour qu'il soit violé, qu'une apparence de partialité ait pu susciter chez le requérant un doute légitime quant à l'aptitude à aborder sa cause en toute impartialité.

Les requérantes n'apportent aucun élément probant de nature à établir la violation de ce principe. La circonstance que la partie adverse a laissé un certain délai pour le dépôt de plans modificatifs ne permet pas d'établir une violation dudit

principe, d'autant que ces plans avaient pour but de répondre à la réclamation des requérantes.

La seconde branche du troisième moyen n'est pas fondée.

VIII. Quatrième moyen

VIII.1. Thèse des parties requérantes

Le quatrième moyen est pris de la violation "des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de la violation du principe de bonne administration et de minutie, de la contradiction et de l'erreur dans les motifs".

Les requérantes soutiennent qu'un acte administratif doit être exempt de tout vice de forme. Or, la date de l'acte attaqué est erronée et celui-ci ne mentionne pas le numéro d'entreprise de la bénéficiaire du permis.

Dans leur dernier mémoire, elles estiment que le non-respect des formes est susceptible de porter atteinte à la sécurité juridique.

VIII.2. Examen

L'acte attaqué est daté du 26 octobre 2017 (page 1) et du 26 octobre 2016 (page 4).

Il apparaît, à la lecture de l'exposé des faits et de la procédure qui figure dans les motifs de l'acte attaqué, que la seconde date, mentionnée en page 4 de l'acte attaqué, constitue une erreur matérielle qui ne peut entraîner l'annulation de celui-ci.

L'absence d'indication du numéro d'entreprise de la bénéficiaire du permis ne peut entraîner l'annulation de l'acte attaqué, son identification n'étant pas douteuse.

Le quatrième moyen n'est pas fondé.

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

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 400 euros, sont mis à la charge des parties requérantes.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le trente avril deux mille dix-neuf par :

Simone GUFFENS,
Vanessa WIAME,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME

Simone GUFFENS