

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 244.377 du 2 mai 2019

A. 214.015/XV-2676

En cause : **1. DE VOS** Thierry,
2. GOVAERTS Nadine,
ayant élu domicile chez
M^e Sarah BEN MESSAOUD, avocat,
place Flagey 18
1050 Bruxelles,

contre :

1. la commune d'Auderghem, représentée
par son collègue des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^e Antoinette CORNET, avocat,
chaussée de la Hulpe 150
1170 Bruxelles,
2. la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

DE NEUVILLE Benoît,
ayant élu domicile chez
M^{es} Gauthier ERVYN et
Laurent DELMOTTE, avocats,
avenue de la Toison d'Or 77
1160 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 17 octobre 2014, Thierry DE VOS et Nadine GOVAERTS demandent l'annulation "du permis d'urbanisme délivré par le Collège des bourgmestre et échevins de la [première] partie adverse en date du 15 juillet 2014, au profit de Monsieur et Madame de Neuville-Demolder, autorisant la transformation et l'agrandissement d'une maison unifamiliale quatre façades sise rue Léon Vande Woesteyne, 8".

II. Procédure

Par une requête introduite le 22 décembre 2014, Benoît DE NEUVILLE demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie provisoirement par une ordonnance du 9 mars 2015.

Le dossier administratif a été déposé.

Le mémoire en réponse de la première partie adverse, en réplique à l'égard de la première partie adverse et en intervention ont été régulièrement échangés.

M. Pol DEBROUX, 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 18 mars 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 23 avril 2019.

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

M^e Sarah BEN MESSAOUD, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Antoinette CORNET, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et M^e Laurent DELMOTTE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Pol DEBROUX, premier 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 6 février 2012, une demande de permis d'urbanisme est déposée en vue de transformer ou rénover avec modification du volume un bien sis rue Léon Vande Woesteyne, 8. Le 9 octobre 2012, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Auderghem délivre un permis d'urbanisme qui sera annulé par un arrêt n° 224.159 du 27 juin 2013.

2. Le 14 août 2013, la partie intervenante dépose auprès du service d'urbanisme de la partie adverse un nouveau dossier de demande de permis d'urbanisme.

3. Cette nouvelle demande est soumise du 12 au 26 septembre 2013 à une enquête publique, au cours de laquelle la partie adverse reçoit diverses lettres de réclamation, dont celle des requérants.

Ces derniers y affirment en substance que le projet porte une atteinte inacceptable aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant, dès lors que la volumétrie, la toiture plate, les panneaux solaires, les matériaux utilisés ainsi que les cheminées projetées sont en rupture avec l'ensemble des constructions voisines. Ils estiment que la construction en projet induira une diminution importante de la qualité de vie en termes de perte d'ensoleillement, de luminosité et de chaleur, couplée à un effet d'écrasement et en termes de perte de verdurisation par l'abattage d'arbres. Ils dénoncent également le non-respect des prescriptions du lotissement "Parc des Princes", du plan particulier n° 44 et des servitudes existantes. Les requérants renvoient, à cet égard, à un courrier adressé à la commune en date du 17 juillet 2013, joint en annexe à leur réclamation.

4. Dans ce courrier du 17 juillet 2013, on peut lire ce qui suit :

" Nous vous rappelons par ailleurs nos conversations sur la parcelle et ses servitudes avec les voisins.
La plupart des décisions qui ont été prises par le comité de concertation et par le Collège partent de deux considérants incorrects, à savoir :

- l'acte de propriété ne mentionne nullement le plan d'aménagement mentionné dans les réclamations ;
- ce plan d'aménagement ne semble pas être d'application.

L'analyse de l'acte de propriété n'a été que partiel[le] car, comme dans tous nos actes, il faut se référer à l'acte antérieur d'achat du terrain qui mentionne les servitudes et qui est en référence dans l'acte principal.
Dans le cas qui nous occupe il s'agit de l'acte du 28 janvier 1960 passé devant le notaire Lecocq comportant vente de la parcelle. Nous nous sommes procurés une copie au registre des hypothèques par l'intermédiaire de notre conseil.
Avant la ré-analyse par vos services d'une nouvelle demande, nous souhaitons vous informer des éléments suivants :

- En date du 30/10/2012, nous avons adressé (initié par Michel Delaby) un courrier recommandé par l'intermédiaire de notre conseil, Maître Berrada (Heilporn & Kadaner), mettant en demeure les propriétaires de ne pas mettre en oeuvre les travaux autorisés par le permis d'urbanisme, à défaut de quoi nous saisissons les tribunaux. En effet toutes les propriétés situées sur la rue Léon Vande Woesteyne et faisant partie du lotissement dit du «Parc des Princes» sont grevées de servitudes réciproques de type «*aedificandi*» ou «non *aedificandi*» selon les cas, portant notamment sur des questions de gabarits, de formes et de dimensions des maisons bâties ou à bâtir, et de matériaux à mettre en œuvre. Or, certains des travaux envisagés par les Propriétaires dans leur Bien méconnaissent ces servitudes. Il en va notamment ainsi de la création d'un toit plat au lieu d'un toit pentu, du bardage en bois naturel, et des profondeurs de construction et de caves, du gabarit.
- Le plan de lotissement «Parc des Princes» est en minute de plusieurs actes notariés dont l'acte du 12 novembre 1957 devant Maître Lecocq qui scinde le lotissement en Groupes E1 à E5 et G1 à G5. Nous nous limiterons aux Groupes G2 et E2 de la rue Vande Woesteyne. Le Groupe E2 a fait l'objet de constructions par Etrimo. La parcelle qui nous occupe est dans le Groupe G2 (lot 51). Selon le Plan Général d'aménagement du lotissement le lot 51 n'est destiné qu'à la construction d'un bungalow et la première autorisation de construction du groupe a déterminé les matériaux et l'harmonie architecturale des futures autres constructions.
- Ainsi et en substance, deux promoteurs immobiliers (la société Immobilière du Congrès et la Société Etrimo) ont fait l'acquisition auprès des conjoints Gérard, dans le courant des années 1950, de deux grands terrains voisins non bâtis situés dans le quartier du Transvaal à Auderghem. De concert avec la Commune d'Auderghem, et préalablement à l'érection de toute construction, ces promoteurs ont soumis ces terrains à des conditions de lotissement et à des prescriptions urbanistiques spécifiques.
- Un acte du 24 août 1956, passé devant le Notaire Lecocq, a comporté dépôt pour minute des «conditions générales et particulières du lotissement du Parc des Princes» (ci-après l'«Acte 1»). L'Acte 1 a été transcrit et est donc opposable *erga omnes*. Il contient des règles relatives aux constructions à ériger qui présentent un caractère réel et non personnel : elles se rattachent aux biens immeubles et non aux personnes les acquérant ; ces conditions sont d'ailleurs imposées «dans l'intérêt de tous et chacun des acheteurs de terrains».
- L'Acte 1 impose par ailleurs le respect des prescriptions urbanistiques prévues au plan particulier n° 44 de la Commune d'Auderghem, auquel il fait référence. Deux documents reprennent ces prescriptions et renseignent des conditions complémentaires affectant la construction de bâtiments. Ces conditions suivent le sort de celles reprises dans l'Acte 1 : elles ont donc un même statut réel et sont elles aussi opposables aux tiers.
- Par acte de vente du 28 janvier 1960, la société immobilière du Congrès a vendu à Monsieur Biver et Madame Noguét le terrain non bâti inclus dans le Bien (ci-après «l'Acte 2»). L'Acte 2 prévoit que les acquéreurs «déclarent avoir parfaite connaissance et se conformer aux conditions de vente imposées par les vendeurs relativement aux terrains du Parc des Princes à Auderghem, lesquelles conditions ont été déposées pour minute par [l'Acte 1], dont ils ont reçu copie» et «reconnaissent également avoir pris connaissance du plan particulier n° 44 de la commune d'Auderghem dans lequel le terrain vendu est compris et des prescriptions urbanistiques relatives à ce plan», prescriptions qu'ils «s'engagent à respecter».

- Les actes des autres Voisins contiennent des clauses identiques. Le numéro 6 a notamment l'interdiction de construire un bungalow avec toit plat.
- L'Acte 2 a été transcrit et est donc opposable aux tiers et à tous les acquéreurs successifs du bien immobilier dont il est l'objet. La circonstance que l'acte du 11 juillet 2011 par lequel les Propriétaires ont acquis le Bien ne renseigne pas ces conditions et prescriptions ne change rien à leur opposabilité aux Propriétaires ; leur auteur ne pouvait leur transmettre plus de droits qu'il n'en disposait.
- Par ailleurs, la maison érigée par les consorts Biver-Noguet, au début des années 1960, l'a été en parfaite concordance avec les conditions et prescriptions précitées. Le terrain est notamment destiné à un bungalow. Cette première construction a d'ailleurs imposé l'architecture des autres bungalows aux numéros 6, 10 et 12 interdisant notamment un toit plat au futur numéro 6.
- La construction est demeurée conforme à ces conditions et prescriptions depuis lors, soit pendant plus de trente années. Partant, les Voisins sont fondés à se prévaloir de la prescription acquisitive des servitudes renseignées ci-avant, puisqu'elles sont à la fois apparentes (elles se manifestent par des ouvrages extérieurs, à savoir notamment les toitures pentues et les matériaux existants) et continues (puisque la jouissance des maisons existantes, avec notamment leurs toitures pentues et les matériaux utilisés, s'exerce de façon régulière depuis leur érection).
- En synthèse, le souhait des Voisins est d'éviter les dommages d'ensoleillement et de luminosité au numéro 6 et de préserver l'harmonie et l'homogénéité des constructions de la rue, et plus généralement du voisinage, tant au niveau du visuel immédiat (uniformité du caractère pentu des toitures) que des matériaux de construction.
- Ceci peut se faire facilement en s'inspirant de l'architecture et du gabarit du numéro 10.
 - a) un toit pentu ;
 - b) une hauteur sous corniche acceptable pour les conséquences d'ensoleillement et de luminosité ;
 - c) une harmonie des matériaux de finition ;
 - d) une profondeur mieux adaptée des caves et du bâtiment aux servitudes.

À ce souhait s'ajoute la crainte que le projet des Propriétaires constitue un «précédent» qui conduira à terme à dénaturer tout le quartier, au gré des futures demandes de permis d'urbanisme qui seraient formulées. La construction pourrait donner lieu à une évolution vers des blocs cubiques étagés en appartements alors que les terrains sont destinés à des maisons unifamiliales et que la voirie est limitée notamment en places de stationnement d'un côté de la rue.

Nous vous adressons sous ce pli copies :

- de l'acte du 28 janvier 1960 passé devant le notaire Lecocq comportant vente par la Société immobilière du congrès à Monsieur Biver et Madame Noguet de la parcelle concernée ;
- de l'acte du 24 août 56 passé devant le Notaire Lecocq comportant dépôt pour minutes des conditions générales et particulières du lotissement Parc des Princes ;
- de l'acte du 12 novembre 1957 passé devant le Notaire Lecocq comportant dépôt pour minutes du Plan de lotissement Parc des Princes par Groupe ;
- des prescriptions 44 et des Prescriptions urbanistiques de la Commune d'Auderghem dont copie telles qu'elles sont en notre possession ;
- des actes des numéros 6, 10, 12 ;

- de l'acte du 24/01 /1958 passé devant le notaire Louveaux repris dans les actes du Groupe E2 de la rue Vande Woesteyne.

Il est à noter que les Propriétaires habitent depuis de nombreuses années dans le Groupe E2 au numéro 23 et ont dans leurs actes la référence à l'acte passé devant le Notaire Louveaux.

Si le statut des servitudes conventionnelles n'est opposable qu'entre particuliers et s'il est exact qu'il est traditionnellement enseigné que «les autorisations administratives sont toujours délivrées sans préjudice des droits civils des tiers, dont la connaissance échappe d'ailleurs aux attributions du Conseil d'État», il y a néanmoins lieu d'observer un infléchissement de la jurisprudence du Conseil d'État à cet égard.

Il a pu ainsi être décidé qu'il appartient à l'autorité de motiver correctement sa décision et d'apprécier le projet conformément au bon aménagement des lieux en tenant compte des règles de distance et de vues prévues par le code civil, comme il lui appartient de justifier sa position quant à la connaissance d'une contestation sur la limite des propriétés ou de l'existence d'une servitude (C.E., n° 209.111 du 23 novembre 2010 ; CE. n° 216.113 du 28 octobre 2011) ;

Il nous paraît donc que l'administration communale d'Auderghem ne peut considérer être totalement étrangère à la question des servitudes et devra justifier sa position quant à celle-ci si d'aventure elle entendait délivrer le nouveau permis, sous peine d'être sanctionnée de nouveau par le Conseil d'État, non pas pour violation de la servitude puisque cette question échappe à sa connaissance mais pour défaut de motivation.

En ce qui nous concerne, en cas d'octroi d'un nouveau permis qui ne prendrait pas en compte les servitudes et nos observations légitimes destinées à bénéficier à l'ensemble du voisinage et non aux seuls Propriétaires, nous estimons que nos droits ne seraient pas respectés et nous devrions agir en conséquence".

5. La commission de concertation se réunit le 10 octobre 2013. Deux notes de commentaires sont déposées en cours de séance.

À la suite de cette séance, la commission de concertation résume les réclamations et observations formulées au cours de l'enquête publique et les motifs justifiant la mise à l'enquête. Elle décide, après un échange de vue, de reporter son avis dans l'attente d'un avis juridique relatif aux servitudes mentionnées dans les actes de propriété.

6. En sa séance du 31 octobre 2013, la commission de concertation décide à nouveau de reporter son avis dans l'attente d'un avis juridique relatif aux servitudes mentionnées dans les actes de propriété.

7. Le service urbanisme de la commune d'Auderghem établit un rapport rendant compte de son analyse des divers actes et documents produits par le demandeur de permis et les réclamants concernant l'existence de servitudes de droit

privé pour le bien faisant l'objet de la demande d'urbanisme. Ce rapport précise ce qui suit :

- " - Considérant que l'acte d'achat du 11 juillet 2011 des demandeurs contient une origine de propriété trentenaire ;
- Considérant que cet acte stipule (7. Conditions spéciales) que «le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitude grevant le bien vendu et que personnellement, il n'en a concédé aucune ... » ;
- Considérant que le bien a été acheté aux héritiers du constructeur de la maison existante ;
- Considérant que le constructeur de la maison a acquis le terrain au terme d'un acte d'achat du 28 janvier 1960 dont une copie très peu lisible a été déposée par les réclamants ;
- Considérant que cet acte fait référence aux conditions de vente déposées aux minutes du notaire Lecocq le 24 août 1956 dont le constructeur aurait reçu copie ;
- Considérant que l'acte d'achat du 28 janvier 1960 fait également référence à un plan particulier n° 44 que le constructeur s'engagerait à respecter ;
- Considérant qu'il n'est pas davantage fait référence à ce plan particulier, que ce plan particulier n'est pas explicitement décrit, qu'il n'est pas fait mention de la date d'un quelconque acte dans lequel il serait retranscrit ni d'aucune décision d'une autorité publique qui l'aurait validé ;
- Considérant que l'acte du 24 août 1956 reçu par le notaire Lecocq et dont une copie a été remise par les réclamants consiste en le dépôt des conditions imposées aux acquéreurs ;
- Considérant que ces conditions visent un plan particulier n° 44 à respecter par les acquéreurs futurs «sans aucune intervention de la Commune d'Auderghem» ;
- Considérant qu'il [n']est nullement précisé que ce plan, dont la date d'élaboration reste inconnue, a été déposé chez le notaire, ni approuvé par la Commune ;
- Considérant qu'il n'est pas davantage fait référence à ce plan particulier, que ce plan particulier n'est pas explicitement décrit, qu'il n'est pas fait mention de la date d'un quelconque acte dans lequel il serait retranscrit ni d'aucune décision d'une autorité publique qui l'aurait validé ;
- Considérant que les conditions particulières de cet acte daté du 24 août 1956 font référence à un plan de lotissement, non précisé, et sont imposées au profit exclusif de vendeurs de l'époque ;
- Considérant que les réclamants ont également déposé des copies d'un acte daté du 12 novembre 1957 mentionnant un plan général d'aménagement à établir et d'un acte daté du 24 janvier 1958 par lequel est déposé un plan de lotissement établi par le déposant et des conditions et servitudes qui seront d'application pour toute vente de parcelles de terrain reprises au lotissement ;
- Considérant que ces actes de 1957 et 1958 sont postérieurs à l'acte du 24 août 1956 susvisé ;
- Considérant que ces actes ne sont pas visés dans les actes de 1960 et 2011 susmentionnés, pourtant postérieurs ;
- Considérant dès lors que ces servitudes privées ne semblent pas s'appliquer actuellement au terrain faisant l'objet de la demande ;
- Considérant que les archives communales ne contiennent ni plan particulier ni plan de lotissement dans lequel le bien concerné par la demande serait inclus ;
- Considérant que lors de l'élaboration du Plan Régional d'Affectation du Sol adopté par le Gouvernement le 03/05/2001, une carte des situations de droit (carte 2) a été établie et soumise à enquête publique ;
- Considérant que cette carte mentionne tous les plans particuliers et plans de lotissement en vigueur et qu'il n'est fait mention d'aucun plan particulier ou plan de lotissement dans lequel le bien concerné par la demande serait inclus ;
- Considérant par conséquent que l'administration communale ne peut se référer qu'aux règlements urbanistiques en vigueur, à savoir le règlement régional d'urbanisme et le règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant qu'il n'est en conséquence pas établi que le projet du demandeur est manifestement contraire à des servitudes de droit civil ;
Considérant de plus que les permis d'urbanisme sont toujours délivrés sous réserve des droits des tiers ;
Proposition de décision
Il est proposé au Collège des Bourgmestre et Echevins d'émettre un avis sur la demande modifiée, sans tenir compte des prescriptions du lotissement du «Parc des Princes» (PPA 44) mentionné par les réclamants".

8. En sa séance du 14 novembre 2013, la commission de concertation émet un avis favorable unanime aux conditions suivantes :

- " - implanter les panneaux solaires à minimum un mètre du nu extérieur de la façade avant, soit les reculer d'environ 55 cm ;
- prévoir une toiture végétale pour la toiture plate principale ;
- respecter l'alignement de la façade arrière sur la profondeur de la construction voisine de gauche (n° 6), tel que représenté sur les plans de la demande ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation en présence de l'AATL-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade (Titre I, art. 10) est octroyée, moyennant le respect de la condition émise et le permis d'urbanisme peut être délivré aux conditions susmentionnées".

9. Par un courrier recommandé du 13 mars 2014, les requérants invitent le collège des bourgmestre et échevins à refuser toute autorisation qui s'avérerait être en contradiction avec les servitudes urbanistiques et civiles, voire en contradiction avec des prescriptions réglementaires. Ils demandent à pouvoir prendre connaissance du prescrit littéral et du prescrit graphique du plan particulier n° 44 et joignent à ce courrier le plan du lotissement, déjà communiqué.

10. Par un courrier du 27 mars 2014, la première partie adverse interroge le notaire Gaëtan Wagemans sur l'existence de prescriptions d'un plan particulier d'aménagement n° 44 qui daterait de la fin des années 1950. Aucun élément neuf ne ressort de cette démarche.

11. Dans un courrier du 7 avril 2014, la première partie adverse informe les requérants que les archives communales ne contiennent ni plan particulier, ni plan de lotissement dans lequel les biens concernés par la demande de permis d'urbanisme seraient inclus.

12. Le 15 juillet 2014, elle délivre le permis d'urbanisme qui constitue l'acte attaqué. Ce permis est motivé notamment comme suit :

- " Considérant que des réclamants se réfèrent également à un courrier avec diverses annexes daté du 17/07/2013 et adressé à la commune par recommandé le 22/7/2013 ;

- Considérant que les réclamants prétendent que le projet tel que présenté serait contraire à des servitudes de droit civil ;
Considérant que le service de l'urbanisme a examiné cette question dans un rapport spécifique ;
Considérant que cet examen n'a pas permis de conclure que ces servitudes privées s'appliquent actuellement au terrain faisant l'objet de la demande ;
Considérant que les archives communales ne contiennent ni plan particulier ni plan de lotissement dans lequel le bien concerné par la demande serait inclus ;
Considérant en outre que le service de l'urbanisme a tenté d'obtenir des renseignements complémentaires auprès du notaire ayant instrumenté les ventes du bien dans les années 1950 ;
Considérant que les documents fournis par le notaire sont identiques à ceux fournis par les réclamants lors de l'enquête publique ;
Considérant par conséquent qu'ils ne constituent aucun élément neuf ;
Considérant de plus que des recherches complémentaires ont été effectuées sur l'histoire du quartier et qu'il n'y était fait nulle part mention des prescriptions dudit plan de lotissement ;
Considérant que lors de l'élaboration du Plan Régional d'Affectation du Sol adopté par le Gouvernement le 03/05/2001, une carte des situations de droit (carte 2) a été établie et soumise à enquête publique ;
Considérant que cette carte mentionne tous les plans particuliers et plans de lotissement en vigueur et qu'il n'est fait mention d'aucun plan particulier ou plan de lotissement dans lequel le bien concerné par la demande serait inclus ;
Considérant par conséquent que l'administration communale ne peut que se référer aux règlements urbanistiques en vigueur, à savoir le règlement régional d'urbanisme et le règlement communal sur les bâtisses ;
Considérant qu'il n'est en conséquence pas établi que le projet du demandeur serait contraire à des servitudes de droit civil ;
Considérant de plus que les permis d'urbanisme sont toujours délivrés sous réserve des droits des tiers".

Le permis est notifié à ses titulaires par lettre recommandée du 11 août 2014 et il est envoyé par courrier simple au fonctionnaire délégué à la même date.

13. L'intervenant indique que les requérants l'ont cité devant le juge de paix d'Auderghem afin de voir consacrer les servitudes dont ils se prévalent. Le litige est pendant.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par Benoît DE NEUVILLE ayant été accueillie provisoirement, il y a lieu de l'accueillir.

V. Recevabilité ratione temporis

V.1. Thèse des parties

Les requérants indiquent qu'ils ont eu connaissance du permis le 18 août 2014, en réceptionnant un courrier de l'intervenant.

Ce dernier met en doute la date à laquelle les requérants ont pris connaissance du permis. Il indique que c'est le 13 août 2014 qu'il leur a adressé le courrier contenant la copie du permis et que ce courrier leur a été présenté le 14 août 2014. Selon lui, le délai de recours court à partir de cette date. Il affirme que les requérants ont volontairement attendu le 18 août pour aller retirer le pli.

V.2. Appréciation

Le pli recommandé contenant la copie du permis a été présenté au domicile des requérants le jeudi 14 août 2014. Le vendredi 15 août étant un jour férié légal, la date du 18 août à laquelle ils affirment en avoir pris connaissance est bien celle du premier jour ouvrable qui suit le dépôt de l'avis dans leur boîte aux lettres. Aucun atermolement ne peut leur être reproché.

Le délai de recours a commencé à courir le lendemain de la prise de connaissance du permis, soit le 19 août 2014. Le recours, introduit le 17 octobre 2014, est recevable.

VI. Moyen unique

VI.1. Thèse des parties requérantes

Le moyen unique est pris de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement de ses articles 2 et 3, du principe de bonne administration, de l'erreur dans les motifs de l'acte et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Les requérants déposent un document qu'ils intitulent "plan particulier n° 44", qui aurait été adopté par la commune. Ils citent un extrait de ce plan selon lequel "les immeubles seront recouverts de toiture à versants, à l'exclusion de toits plats au moyen d'ardoises ou de tuiles, selon une inclinaison de 30 à 50 degrés". Ils relèvent que de nombreuses délibérations du conseil communal, dont celles des 23 mars 1956, 4 juillet 1958, 4 septembre 1959, 6 novembre 1959, 3 février 1961, 6 octobre 1961, 6 avril 1962 et 30 avril 1962, qu'ils produisent, y font référence.

Ils énumèrent ensuite une série d'actes notariés qui se réfèrent aux conditions générales et particulières du lotissement des terrains dit du "Parc des Princes".

Il ressort de ces pièces que, le 24 août 1956, le notaire Le Coq a procédé à la mise au rang de ses minutes, demandée par Monsieur et Madame Gérard, des conditions générales qui stipulent notamment que "toutes les prescriptions urbanistiques, telles qu'elles sont prévues au plan particulier n° 44 de la commune d'Auderghem devront être respectées tant par les acquéreurs des terrains que par leurs ayants-cause, ayants-droit et acquéreurs, le tout à leurs frais exclusifs, sans aucune intervention de la Commune d'Auderghem". Les requérants ajoutent que les conditions particulières énoncent : "Toitures : elles seront construites en tuiles rouges ou noires, ou en ardoises naturelles ou artificielles, de même format et de même coloration que les premières. La pente des versants sera comprise entre 30 et 50° [...]". L'acte notarié du 28 janvier 1960 concernant la parcelle litigieuse stipule ce qui suit : "Les acquéreurs déclarent avoir parfaite connaissance et se conformer aux conditions de vente imposées par les vendeurs relativement aux terrains du Parc des Princes à Auderghem, lesquelles conditions ont été déposées pour minute par acte du notaire Le Cocq soussigné du vingt-quatre août mil neuf cent cinquante-six, dont ils ont reçu copie. Les acquéreurs reconnaissent également avoir pris connaissance du plan particulier n° 44 de la Commune d'Auderghem dans lequel le terrain vendu est compris et des prescriptions urbanistiques relatives à ce plan. Ils s'engagent à respecter ces prescriptions ainsi que les règlements en vigueur". Les requérants citent encore les actes notariés concernant les n°s 6, 10 et 12 de l'avenue Léon Vande Woesteyne qui font également référence au prescrit du plan particulier n° 44 et au prescrit du lotissement du Parc des Princes.

Ils constatent que la parcelle litigieuse est constitutive d'un lot numéroté 51 au sein du lotissement précité et ils en déduisent qu'elle doit, dès lors, se voir imposer tout à la fois le prescrit du lotissement du Parc des Princes et celui du plan particulier n° 44. Ils affirment que la condition du toit à versants n'est pas respectée dans le projet.

Ils citent la motivation de l'acte attaqué relative à l'application de ce plan particulier (ci-après, P.P.A. n° 44) et des conditions du lotissement du Parc des Princes. Ils critiquent le motif relatif à l'absence de P.P.A. n° 44 et estiment que, compte tenu des nombreuses délibérations du conseil communal qui le mentionnent, la partie adverse devait nécessairement en avoir connaissance. Ils soulignent que les actes notariés et les explications fournis dans la lettre du 17 juillet 2013 portent à la connaissance de la commune d'Auderghem l'interdiction des toits plats et l'applicabilité de ces conditions du lotissement du Parc des Princes au projet, de sorte que la partie adverse a adopté un comportement complètement erroné.

Ils critiquent également la motivation par référence au rapport spécifique du service urbanisme, qui n'a pas été porté à leur connaissance et dont le contenu n'est pas dévoilé dans l'acte attaqué.

Selon eux, l'ensemble des parcelles de la rue Léon Vande Woesteyne se voit imposer une servitude de respect des prescriptions du P.P.A. n° 44 et du lotissement du Parc des Princes et c'est, dès lors, de manière erronée que la partie adverse prétend le contraire. Ils précisent que la présente procédure n'a pas pour objectif de faire reconnaître de quelconques droits subjectifs au respect de telles prescriptions, mais de constater que c'est à tort que la partie adverse fait valoir que de telles servitudes n'existent pas.

Dans leur mémoire en réplique, ils insistent sur la circonstance que la motivation par référence à un rapport administratif ne peut être admise dès lors que celui-ci n'est pas joint à la décision attaquée et n'a pas été antérieurement communiqué au destinataire de l'acte. Ils estiment que cette conclusion s'impose même s'il s'agit d'un rapport interne à l'administration. Selon eux, la reproduction de ce rapport dans l'acte attaqué leur aurait à tout le moins permis de comprendre pourquoi la partie adverse affirmait l'inexistence du plan particulier et du plan de lotissement dont ils se réclamaient et de comprendre ainsi sa décision.

Ils répètent leur argumentation quant aux références figurant dans des délibérations du conseil communal et des actes notariés et concluent qu'il n'est pas contestable que la parcelle litigieuse se voit bien imposer les conditions générales du lotissement du Parc des Princes. Ils soutiennent que l'absence de mention dans l'acte d'achat des demandeurs de permis est irrelevante, puisque l'acte de 1956 précise que les prescriptions des conditions générales s'imposent aux ventes ultérieures.

Selon eux, le permis délivré contrevient donc aux prescriptions du P.P.A. n° 44 et du lotissement du Parc des Princes, auxquels il devait pourtant être conforme, et ce, alors qu'ils avaient attiré l'attention de l'autorité sur ces points. Ils affirment qu'il s'agit là d'une erreur manifeste d'appréciation.

À tout le moins, ils estiment qu'il faut constater une motivation insuffisante. Ils critiquent le motif selon lequel "les archives communales ne contiennent ni plan particulier ni plan de lotissement dans lequel le bien concerné par la demande serait inclus" et dénoncent une erreur de fait puisqu'ils produisent des délibérations communales qui attestent que les archives renseignent bien, au moment de la rédaction de l'acte, un plan particulier ainsi qu'un plan de lotissement dans lequel le bien concerné par la demande est inclus. Ils critiquent l'explication

selon laquelle les délibérations, dont ils produisent des extraits, n'ont été retrouvées dans les archives communales qu'après la délivrance du permis. Selon eux, cette circonstance postérieure à l'acte attaqué ne peut servir de fondement ou de motif à celui-ci ; en outre, l'expression "aucune délibération d'adoption définitive d'un quelconque plan particulier 44" contient la reconnaissance que le plan n° 44 existe, les délibérations ayant été trouvées après l'adoption de l'acte attaqué. Ils écrivent qu'il est difficile de croire que l'administration n'ait pas pu trouver les délibérations "perdues" alors qu'eux-mêmes les ont trouvées pour introduire leur recours.

Ils ajoutent que, même si le P.P.A. n° 44 n'a pas été adopté définitivement, la motivation du permis est lacunaire. À leur estime, eu égard aux renseignements qu'ils avaient fournis, la partie adverse devait expliquer pourquoi ce P.P.A. n° 44 n'était pas appliqué pour qu'elles puissent comprendre la délibération adoptant le permis attaqué.

Sur les servitudes existantes, ils citent les arrêts n^{os} 216.113 du 28 octobre 2011 et 209.111 du 23 novembre 2010 selon lesquels le Conseil d'État est compétent pour contrôler si l'autorité administrative qui a délivré un permis n'a pas commis une erreur manifeste d'appréciation quant au bon aménagement des lieux et, dans le cadre de cet examen, il est tenu d'avoir égard à toute question préalable, fût-elle de droit civil, de sorte que le Conseil d'État reste compétent pour déterminer si le collège communal n'a pas commis une erreur en délivrant le permis d'urbanisme attaqué malgré sa connaissance d'un conflit opposant le requérant et le bénéficiaire du permis à propos de l'étendue de la servitude donnant accès à la parcelle de ce dernier. Ils en déduisent que le Conseil d'État est compétent pour contrôler si l'autorité délivrante n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en délivrant le permis litigieux tout en ayant connaissance d'un conflit - fût-il de nature civile - qui opposait la partie requérante au demandeur du permis, relativement à une servitude.

Les requérants disent avoir attiré l'attention de la commune sur deux servitudes (toitures à versants et respect du nombre d'étages). Si le P.P.A. n° 44 et le plan de lotissement n'ont pas été adoptés définitivement, ils soulignent qu'ils sont repris dans les actes notariés qui ont été portés à la connaissance de la commune qui était donc au fait du conflit. Ils en déduisent une erreur manifeste d'appréciation lors de la délivrance du permis litigieux malgré l'existence évidente des servitudes. Ils considèrent aussi que le Conseil d'État est compétent pour sanctionner cette erreur sur la base de la jurisprudence qu'ils citent.

Dans leur dernier mémoire, ils estiment que la partie adverse a manqué à son devoir de minutie lors de l'instruction de l'acte attaqué et ils en veulent pour

preuve que celle-ci produit encore, au stade du dernier mémoire, des pièces montrant que l'avant-projet de plan particulier n° 44 a bien fait l'objet d'une délibération du conseil communal sur laquelle le ministre des Travaux publics a marqué son accord de principe le 2 décembre 1954. Ils font valoir que la partie adverse ne dément pas l'existence du plan particulier mais seulement son défaut de force obligatoire à défaut d'arrêté royal publié au *Moniteur belge*. Ils produisent une délibération du conseil communal du 1^{er} juin 1956 mentionnant que le P.P.A. n° 44 a été approuvé par ce même conseil le 23 mars 1956, ce qui est cohérent chronologiquement par rapport à l'arrêté ministériel du 2 décembre 1954 approuvant l'avant-projet. Ils considèrent que la commune, ayant sans conteste approuvé et appliqué ce plan auquel se réfèrent diverses délibérations de son conseil, demeurait liée par celui-ci, à tout le moins en tant qu'il constituait une ligne de conduite suivie dans plusieurs dossiers, et ne pouvait s'en départir que moyennant une motivation spécifique qui fait défaut en l'espèce. Quant aux servitudes conventionnelles, ils affirment que la motivation de l'acte attaqué exprime bien que la partie adverse a considéré que le bien litigieux n'était grevé d'aucune servitude et ce, sans s'en expliquer plus avant. Ils ajoutent que la partie adverse ne pouvait ignorer le conflit de servitudes que fait naître l'octroi du permis attaqué et qu'en le délivrant, elle a commis une erreur manifeste d'appréciation ou qu'à tout le moins, elle a adopté une décision qui pêche par l'absence ou l'insuffisance de sa motivation formelle sur ce point.

VI.2. *Appréciation*

Selon l'arrêté du 12 septembre 1940 concernant l'urbanisation de certaines communes en vue de la restauration du pays, mis en œuvre par l'arrêté du 17 novembre 1944 et remplacé par l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation, la procédure d'adoption des plans d'aménagement impliquait les phases suivantes :

- le Roi (ou le Régent) désigne la commune;
- la commune dresse le plan;
- le conseil communal approuve le plan;
- une enquête publique est organisée ;
- le collègue des bourgmestre et échevins justifie l'accomplissement de ces formalités dans un procès-verbal, il recueille les remarques et il clôt l'enquête;
- le conseil communal prend connaissance des remarques, les rejette ou modifie le plan pour en tenir compte ; dans le second cas, une nouvelle enquête est organisée sur laquelle le conseil n'a plus à se prononcer;
- le plan, les délibérations, procès-verbaux et remarques sont envoyés au ministre des Travaux publics ;
- il est statué par arrêté royal ;

- l'arrêté royal est publié au *Moniteur belge* par extrait.

En l'espèce, la seule étape dont l'adoption soit établie avec certitude est la première. Par un arrêté du Régent du 1^{er} février 1945 (*Mon. b.*, 19-20 février 1945, pp. 904 et s.), la commune d'Auderghem a en effet été désignée pour adopter un plan général et des plans particuliers d'aménagement. La suite n'est pas connue en ce qui concerne le P.P.A. n° 44. Ni la délibération du conseil communal par laquelle il aurait été approuvé, ni l'arrêté royal par lequel il aurait été adopté, ne figurent au dossier administratif. Ces pièces ne sont pas non plus produites par les requérants. Par ailleurs, ce plan ne figure pas dans la carte de la situation existante de droit jointe au P.R.A.S. adopté le 3 mai 2001.

Les requérants produisent diverses délibérations du conseil communal qui se rapportent à un avant-projet ou à un projet. Ils produisent certaines pièces faisant état de l'adoption du plan par le conseil communal le 17 octobre 1947 et d'une approbation de principe par arrêté ministériel du 2 décembre 1954, ainsi qu'une délibération du conseil communal du 1^{er} juin 1956 mentionnant l'adoption de ce plan par le conseil communal en séance du 23 mars 1956. Les devoirs d'instruction réalisés dans le cadre du présent recours n'ont pas permis d'établir que tel est bien le cas.

Dans ces conditions, même s'il s'avérait qu'il a bien été approuvé par le conseil communal, le dossier ne permet pas de considérer que le plan particulier n° 44 ait jamais été adopté par un arrêté royal publié au *Moniteur belge*, comme l'exigeait la législation en vigueur à l'époque. La partie adverse ne pouvait donc pas se fonder sur ces prescriptions pour traiter une demande de permis d'urbanisme. C'est dès lors à juste titre que l'acte attaqué mentionne qu'il ne peut être tenu compte que des instruments en vigueur, soit, outre le P.R.A.S., le règlement régional d'urbanisme et le règlement communal sur les bâtisses.

Même si elle n'est pas parfaitement précise, la motivation formelle de l'acte attaqué est suffisante pour permettre aux requérants de comprendre pourquoi il n'est pas fait application de ce P.P.A.

La requête ne mentionne pas l'argument selon lequel la partie adverse aurait à tout le moins dû motiver de manière circonstanciée, au vu des réclamations dont elle était saisie et de l'incertitude entourant l'adoption du P.P.A. n° 44, pourquoi elle s'écarterait du contenu des avant-projets de plan qui lui étaient connus. Cet argument développé dans le dernier mémoire est tardif et, dès lors, irrecevable.

Quant aux servitudes stipulées dans les actes notariés, 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'existence et l'étendue d'une servitude, relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire en vertu de l'article 144 de la Constitution. Le Conseil d'État est néanmoins compétent pour contrôler si l'autorité administrative qui a délivré un permis n'a pas commis une erreur manifeste d'appréciation quant au bon aménagement des lieux et, dans le cadre de cet examen, il est tenu d'avoir égard à toute question préalable, fût-elle de droit civil. Il est en effet possible que la méconnaissance des dispositions du Code civil relatives aux servitudes soit, indépendamment de sa conséquence en droit civil, la cause d'une mauvaise urbanisation. Ainsi, le Conseil d'État est compétent pour déterminer si le collège des bourgmestre et échevins n'a pas commis une erreur manifeste d'appréciation en délivrant le permis d'urbanisme attaqué malgré sa connaissance d'un conflit opposant les requérants et le bénéficiaire du permis à propos d'une servitude grevant le bien de ce dernier.

En l'espèce, le problème soulevé ne concerne pas les dispositions du Code civil lui-même, mais des servitudes conventionnelles. Les pièces portées à la connaissance de la partie adverse indiquent que divers actes notariés se réfèrent à des prescriptions en relation avec le projet de P.P.A. n° 44 et que le titre d'acquisition des demandeurs de permis y fait une référence indirecte en renvoyant à un acte antérieur. La formulation de ces clauses n'est pas identique dans tous les actes. Leur portée d'obligations personnelles ou de servitudes réelles est contestée et l'intervenant soutient que son bien n'en est pas grevé.

L'appréciation de l'existence de ces servitudes, de leur contenu et de leur portée revient aux juridictions judiciaires et ni la partie adverse, ni le Conseil d'État, n'ont à trancher le différend qui existe à cet égard entre les parties. Ayant examiné les actes qui étaient produits, le service urbanisme de la commune a considéré, non pas que les servitudes vantées n'existaient pas, mais qu'il n'était "pas établi que le projet était manifestement contraire à des servitudes de droit civil". Le permis attaqué mentionne que "cet examen n'a pas permis de conclure que ces servitudes privées s'appliquaient actuellement au terrain faisant l'objet de la demande" et qu'il "n'est pas établi que le projet du demandeur soit contraire à des servitudes de droit civil". La partie adverse n'a donc pas autorisé délibérément la violation d'une servitude non contestée, mais elle a traité la demande sans avoir égard à des servitudes contestées. Si, au contraire, elle s'était référée formellement et directement à ces servitudes pour traiter la demande de permis, elle aurait pris position quant à un litige civil. L'appréciation de la partie adverse n'est, dès lors, pas entachée d'erreur manifeste.

Les requérants ne soutiennent pas, par ailleurs, que la violation des servitudes dont ils se réclament constituerait en outre une atteinte au bon aménagement des lieux et ils n'exposent pas en quoi ce serait le cas.

Quant à la motivation formelle de l'acte attaqué, elle mentionne, à ce propos, ce qui suit :

" Considérant que les réclamants prétendent que le projet tel que présenté serait contraire à des servitudes de droit civil ;
Considérant que le service de l'urbanisme a examiné cette question dans un rapport spécifique ;
Considérant que cet examen n'a pas permis de conclure que ces servitudes privées s'appliquent actuellement au terrain faisant l'objet de la demande ;
[...]
Considérant qu'il n'est en conséquence pas établi que le projet du demandeur serait contraire à des servitudes de droit civil ;
Considérant de plus que les permis d'urbanisme sont toujours délivrés sous réserve des droits des tiers".

En ce qu'elle se réfère au rapport établi par le service de l'urbanisme, la motivation formelle du permis attaqué est insuffisante. Elle ne permettait pas aux réclamants de comprendre sur quelle base la partie adverse avait conclu qu'elle n'avait pas à tenir compte des servitudes dont ils faisaient état dans leurs réclamations. Cette insuffisance de la motivation formelle a été corrigée *a posteriori* puisque la pièce à laquelle il est fait référence figure au dossier administratif et qu'elle est désormais connue des requérants.

Aux termes de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, "les irrégularités visées à l'alinéa 1^{er}, ne donnent lieu à une annulation que si elles ont été susceptibles d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise, ont privé les intéressés d'une garantie ou ont pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte". Dans la mesure où, comme il vient d'être exposé, c'est à juste titre que la partie adverse a conclu qu'elle pouvait se prononcer sur la demande de permis sans avoir égard à l'existence contestée de servitudes conventionnelles, les requérants sont sans intérêt à critiquer l'insuffisance de la motivation formelle de l'acte attaqué sur ce point. Cette illégalité n'est pas susceptible d'avoir exercé une influence sur le sens de l'acte attaqué, n'a pas privé les parties requérantes d'une garantie et n'a pas eu pour effet d'affecter la compétence de la partie adverse.

Le moyen unique n'est pas fondé.

VII. Indemnité de procédure

La première partie adverse sollicite, dans son dernier mémoire, une indemnité de procédure de sept cents euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Benoît DE NEUVILLE est accueillie.

Article 2.

Le recours est rejeté.

Article 3.

Les parties requérantes supportent les dépens, à savoir les droits de rôle de 400 euros et l'indemnité de procédure de 700 euros, accordée à la première partie adverse.

La partie intervenante supporte le droit de 150 euros lié à son intervention.

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

Pascale VANDERNACHT,
Diane DÉOM,
Marc JOASSART,
Caroline HUGÉ,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Caroline HUGÉ.

Pascale VANDERNACHT.