

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE
A R R Ê T

n° 258.068 du 30 novembre 2023

A. 230.138/XIII-8896

En cause : **RICHARD** Solange,
ayant élu domicile chez
M^e Frédéric HUART, avocat,
avenue de la Toison d'Or 27
6900 Marche-en-Famenne,

contre :

1. **la commune de Rendeux**, représentée
par son collège communal,
2. **la Région wallonne**, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 5 février 2020, Solange Richard demande l'annulation de la décision du 6 décembre 2019 par laquelle le collège communal de Rendeux délivre à Sébastien Depierreux un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un carport et le bardage du pignon gauche de l'habitation sise rue des Hêtres 24A à Rendeux.

II. Procédure

Les dossiers administratifs ont été déposés.

Les mémoires en réponse de la seconde partie adverse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M. Xavier Hubinon, auditeur adjoint 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 adverses les 17 et 18 juillet 2023.

M. Xavier Hubinon, auditeur adjoint, a rédigé une note le 19 septembre 2023 demandant que soit mise en œuvre la procédure organisée par l'article 14^{quinquies} de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État.

Par une lettre du 26 septembre 2023, le greffe a notifié aux parties adverses que la chambre allait statuer sur l'annulation de l'acte attaqué à moins qu'elles ne demandent, dans un délai de quinze jours, à être entendues.

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. Mise en œuvre de la procédure abrégée prévue à l'article 30, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État

L'article 30 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose, en son paragraphe 3, que la section du contentieux administratif peut annuler l'acte ou le règlement si la partie adverse ou celui qui a intérêt au règlement du litige n'introduit aucune demande de poursuite de la procédure dans un délai de trente jours à compter de la notification d'un rapport concluant à l'annulation.

Les parties adverses n'ont pas sollicité la poursuite de la procédure et aucune des parties n'a souhaité être entendue.

L'auditeur rapporteur a en conséquence demandé la mise en œuvre de l'article 14^{quinquies} du règlement général de procédure.

À la suite de l'arrêt de l'assemblée générale n° 243.249 du 14 décembre 2018, il revient dès lors d'apprécier si le premier moyen, qui a été considéré comme fondé par le rapport de l'auditeur rapporteur, justifie l'annulation de l'acte attaqué. Dans l'affirmative, celui-ci pourra être annulé *via* la procédure abrégée visée à l'article 30, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

IV. Examen du premier moyen

Dans le moyen, pris de la violation de l'article D.I.1 du Code du développement territorial, du principe du bon aménagement des lieux et du principe de

la protection élémentaire des droits des administrés, et de l'erreur manifeste d'appréciation, la partie requérante estime que la construction d'un carport adossé à son mur privatif « obturera nécessairement les fenêtres percées dans le mur pignon privatif, constituant une servitude de vue et à tout le moins de jour sur le terrain du constructeur, en imposant par surcroît la condition qu'il soit construit en mitoyenneté ». Elle ajoute que la partie adverse était au courant de l'existence de ces servitudes en raison de la réclamation qu'elle lui avait déposé lors de l'enquête publique, à laquelle étaient jointes les décisions du juge de Paix dont celle du 10 janvier 2017 exécutoire par provision qui a déclaré non fondée la demande reconventionnelle introduite par les défendeurs par laquelle ces derniers sollicitaient le rachat forcé de la mitoyenneté, « estimant qu'ils commettaient un abus de droit en sollicitant cette mitoyenneté avec pour seul but d'en tirer parti pour obtenir la suppression des jours ou vues présents dans le mur de la requérante, lequel serait qualifié de mitoyen après rachat forcé ». Après avoir rappelé que les décisions d'octroi ou de refus de permis d'urbanisme devait être adoptées en appréciant le bon aménagement des lieux et donc en tenant compte, notamment, des règles de distances et de vues, elle affirme que l'autorité communale a commis une erreur manifeste d'appréciation et violé les dispositions et principes invoqués à l'appui du moyen en autorisant une construction qui, selon elle, va *de facto* assombrir l'immeuble, nuire à sa qualité de vie et dévaluer son patrimoine.

Dans son rapport, l'auditeur rapporteur considère que ce moyen est fondé dans les termes suivants :

« Ainsi qu'il a été rappelé dans un arrêt SPRL FT CHÂSSIS et SPRL FT MENUISERIES, n° 255.459 du 11 janvier 2023 :

“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 et il n'appartient pas au Conseil d'État d'en connaître.

Par ailleurs, 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, le litige de droit civil doit 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 cependant 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.

Le fait qu'un permis d'urbanisme soit délivré sous réserve des droits civils des tiers ne dispense pas l'autorité qui l'octroie d'effectuer un examen au moins sommaire de la conformité du projet aux normes de droit civil, dans le cadre de son appréciation de bon aménagement des lieux. Il y va, en effet, de la protection élémentaire des droits des administrés sur leur territoire".

En l'espèce, le projet litigieux consiste en la construction d'un carport attenant au pignon gauche de l'habitation du demandeur de permis et le bardage de ce même pignon. Il ressort des plans accompagnant la demande, ainsi que du reportage photographique également joint, que le projet occultera deux ouvertures sur le pignon droit de l'habitation de la partie requérante.

Par ailleurs, lors de l'enquête publique réalisée dans le cadre de la demande ayant mené à la décision d'octroi querellée, le conseil de la partie requérante formulait une réclamation comprenant les développements suivants :

"L'immeuble dont est propriétaire ma cliente est construit sur la limite de son fonds de sorte que le mur pignon droit dudit immeuble constitue la limite avec la propriété de Monsieur Depierreux.

(...)

Le mur pignon droit de l'immeuble de ma cliente est privatif.

Il est vrai que Monsieur Depierreux a sollicité le rachat de la mitoyenneté de ce mur auprès de la Justice de Paix de la Roche-en-Ardenne. Cependant, il a été débouté de sa demande comme en atteste le jugement du 10 janvier 2017 joint en annexe 2.

Un appel de cette décision avait été interjeté par le conseil de Monsieur Depierreux. Cependant, cette affaire a été renvoyée au rôle à sa demande.

Sur le mur pignon droit de l'habitation de ma cliente, lequel est privatif, se trouvent deux fenêtres, pourvues de châssis fixes, offrant une servitude de jour ou de vue.

Au vu de ces éléments, ma cliente souhaite formuler différentes observations quant au projet de Monsieur Depierreux faisant l'objet de la demande de permis d'urbanisme.

(...)

Il ressort de la motivation du jugement rendu par la Justice de Paix de La Roche-en-Ardenne en date du 10 janvier 2017 que la demande visant à obtenir le rachat de la mitoyenneté du mur pignon droit de l'habitation de ma cliente était formulée dans l'unique but de supprimer les jours ou vues présents dans ledit mur (voir annexe 2).

Bien que le rachat de la mitoyenneté ne soit plus envisagé par Monsieur Depierreux à l'heure actuelle, il est évident que la construction du car port a également pour but de supprimer les jours ou vues dont bénéficie ma cliente.

En effet, il est évident qu'un car port d'une hauteur égale à celle du mur pignon de ma cliente où se trouvent les ouvertures de jours ou de vues et se situant à 40 centimètres de ce mur revient à une obstruction pure et simple des jours de ma cliente, d'autant que la structure portant le toit arrive à hauteur de la fenêtre de l'étage.

Je me permets dès lors de vous rappeler le contenu de l'article 701, alinéa 1^{er}, du Code civil lequel prévoit : 'Le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage ou à le rendre plus incommode'.

Par conséquent, Monsieur Depierreux, propriétaire du fonds servant, ne peut en aucun cas être autorisé à ériger ce car port lequel tend à diminuer l'usage de la servitude de jour ou de vues de ma cliente (...)"

Dans le jugement joint à cette réclamation, le Juge de Paix considère :

"Reconventionnellement, les défendeurs entendent acquérir la mitoyenneté du mur pignon de l'immeuble de la demanderesse en se fondant sur l'article 661 du Code civil, à savoir la mitoyenneté de ce même mur le long duquel ils ont érigé une palissade dans laquelle finalement, ils ont consenti à pratiquer une ouverture aux dimensions de la fenêtre de l'immeuble de la demanderesse, afin que le garage de cette dernière puisse bénéficier de la même lumière et de la même clarté qu'auparavant ;

Dans leurs conclusions respectives, les parties font une juste analyse des règles en la matière, sauf que la demanderesse 'pousse plus loin' le raisonnement ;

En effet, les défendeurs, demandeurs sur reconvention, se limitent à invoquer leur droit imprescriptible au rachat de la mitoyenneté du mur de leur voisine et ce, en estimant pouvoir l'exercer sans aucune justification, au regard de l'article 661 du Code civil ;

Cependant, les défendeurs perdent de vue (ou bien préfèrent occulter) le principe général de l'abus de droit qui tempère quelque peu, le libre exercice d'un droit : le titulaire d'un droit ne peut l'exercer dans le seul but de nuire à autrui ou sans aucun intérêt ou motif légitime ; de même, il y a également abus de droit lorsque l'avantage que l'on retire en l'exerçant est insignifiant ou minime par rapport au préjudice important causé à autrui ;

(...)

Dans leurs conclusions, [les défendeurs, demandeurs sur reconvention] précisent qu'ils 'souhaitent procéder au rachat forcé de la mitoyenneté et cela afin de leur permettre d'ériger sur leurs fonds toutes les constructions qu'il leur semblerait utile' ;

De même, ils ajoutent qu'ils 'postulent également, outre le rachat forcé de la mitoyenneté, la suppression des jours présent dans le mur qui serait qualifié de mitoyen après rachat forcé' ;

À cet égard, les défendeurs s'appuient sur l'article 675 du Code civil mais celui-ci ne concerne que les jours légaux et non les ouvertures irrégulières devenues l'objet d'une servitude (voir Hansenne, le Droit des Biens, p.1200) ;

Nous devons dès lors constater qu'en sollicitant le rachat forcé de la mitoyenneté du mur pignon de l'immeuble de la demanderesse, les défendeurs n'ont qu'un seul but, avoué d'ailleurs, à savoir obtenir d'une autre façon l'obturation des fenêtres du garage et du local situé au-dessus de celui-ci ; en voulant ainsi exercer leur droit au rachat de la mitoyenneté de ce mur, les défendeurs commettent clairement un abus de droit ; leur éventuel avantage à retirer de ce rachat, avantage qui reste à démontrer, est hors de proportion par rapport à l'inconvénient qui en résultera pour la demanderesse ;

En sus, ils ne motivent leur demande qu'en invoquant dans leurs conclusions la possibilité d'ériger sur leur fonds 'toutes les constructions qu'il leur semblerait

utile' et à l'audience de plaidoiries, ils ont avancé leur volonté de construire un carport ; cependant, une telle construction ne nous semble pas nécessiter tout un mur entier, tel que le mur pignon de l'immeuble de la demanderesse (...)"

Interrogée par Madame le Premier auditeur Leysen, la partie requérante indique, par courrier du 4 octobre 2021, que "la procédure d'appel initiée effectivement par Monsieur Depierreux (...) n'a jamais été diligentée de sorte qu'aucun jugement n'est intervenu en appel".

L'acte attaqué comprend la motivation suivante au regard de la problématique de droit civil :

"Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 9 décembre 2019 ;

(...) qu'il est libellé et motivé comme suit :

'(...)

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 07/08/2019 au 30/08/2019 et a donné lieu à 3 réclamations portant sur les points suivants :

- La perte de luminosité pour l'habitation voisine ;
- La non prise en compte de l'existence d'une servitude de jour et de vue,
- L'implantation plus en retrait permettant de supprimer ce souci ;
- (...)
- Le jugement daté du 10/01/2017 du Juge de Paix de La Roche-en-Ardenne concernant le rachat de la mitoyenneté par le demandeur ;
- (...)

Considérant que le Collège communal répond à ces réclamations de manière pertinente ; qu'il énonce notamment que 'une implantation nettement en retrait permettrait d'éviter le problème soulevé de servitude de jour et de vue et permettrait également d'atténuer l'impact paysager du projet' ; que cette observation est pertinente ; qu'il y a lieu de s'y rallier ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Collège communal du 04/10/2019 ;

Considérant que le présent projet est nettement amélioré par rapport à la précédente demande ; que toutefois, le volume à toit plat doit être reculé pour être en retrait du volume secondaire garage et pour que l'acrotère soit situé sous le pan de toiture de ce volume existant, soit un recul d'environ 6 m ; que cette modification induira un léger rétrécissement du car port dans sa partie arrière mais sa largeur demeurera suffisante pour une voiture (un peu plus de 3 m) ;

Considérant par ailleurs qu'il faudra veiller au respect des dispositions du Code civil ;

(...)

J'émet un avis favorable sur le projet pour autant que le volume à toit plat soit reculé en retrait du volume secondaire garage et pour que l'acrotère soit situé sous le pan de toiture de ce volume existant, soit un recul d'environ 6 m.

Il conviendra de veiller au respect des dispositions du Code civil'.

(...)

Considérant cependant qu'afin de constituer le front bâti, il y a lieu d'implanter le carport en limite de propriété ;

Considérant que le projet visant la construction d'un car port à toiture plate implanté dans le prolongement du front de bâtisse est cohérent d'un point de vue urbanistique et qu'il ne compromet pas le bon aménagement des lieux ni la structure urbanistique du quartier ;

Considérant que les remarques soulevées par Madame S. R. par le biais de son conseil, propriétaire du bâtiment voisin, relève de la problématique civile et non de la police de l'urbanisme ;

Considérant qu'il appartient dès lors aux juridictions civiles compétentes, et non au Collège communal, de se prononcer sur le litige d'ordre civil qui oppose le demandeur au propriétaire voisin concernant notamment les servitudes de vue ;

Considérant dès lors que le projet ne pourra être légitimement mis en œuvre qu'une fois la décision de justice définitivement tranchée ”.

Des éléments exposés ci-avant, il ressort à l'évidence que l'attention de l'autorité délivrante a été attirée sur le contentieux de droit civil existant entre la partie requérante et le bénéficiaire du permis litigieux et qu'en outre, elle évoquait elle-même “le problème soulevé de servitude de jour et de vue” dans son avis préalable du 4 octobre 2019²³, également abordé dans l'avis favorable conditionnel du Fonctionnaire délégué reproduit dans l'acte attaqué.

Indépendamment de la qualification en droit civil des ouvertures du pignon droit de l'habitation de la partie requérante, et au-delà même de la décision du Juge de paix du 10 janvier 2017, il est peu compréhensible et admissible dans le chef d'une autorité normalement prudente et diligente que celle-ci n'ait pas tenu compte de ces ouvertures dans son appréciation du bon aménagement des lieux, ni même qu'elle se soit si vivement écartée de son avis préalable, auquel le Fonctionnaire délégué se ralliait, et par lequel elle estimait qu'une implantation nettement en retrait permettait d'éviter les problèmes de servitudes de jour et de vue.

En outre, et considérant cette fois le jugement du 10 janvier 2017, porté à l'attention de l'autorité délivrante, par lequel la demande de rachat forcé de la mitoyenneté du mur pignon droit de l'habitation de la partie requérante par le bénéficiaire du permis querellé est rejetée, et qui reconnaît que les ouvertures présentes sur ce pignon constituent des servitudes, il n'est pas permis de conclure que, dans le cadre de l'examen de la demande de permis qui lui était soumise, l'autorité communale a effectivement eu égard à la situation des lieux et aux circonstances de fait – et de droit- existantes.

Il est dès lors encore moins compréhensible et admissible dans le chef d'une autorité normalement prudente et diligente que celle-ci n'ait pas tenu compte d'une décision d'une juridiction judiciaire par laquelle cette dernière tranche, à tout le moins pour partie, un contentieux civil de nature à porter atteinte à la conformité du projet au regard du bon aménagement des lieux. La circonstance que cette décision ait été susceptible d'être réformée en degré d'appel est sans incidence dans la mesure où elle constitue une réalité judiciaire, certes provisoire, que l'administration ne peut cependant méconnaître.

Aussi, en considérant que la problématique soulevée dans le cadre de l'enquête publique par la partie requérante relevait “de la problématique civile et non de la police d'urbanisme”, qu'il appartenait aux juridictions civiles de trancher ce litige “concernant notamment les servitudes de vues”, et en décidant donc d'octroyer le permis sollicité en imposant que le carport soit implanté en mitoyenneté afin de

constituer un front de bâti continu, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation.

Le moyen est fondé ».

Les parties adverses n'ont pas demandé la poursuite de la procédure dans le délai imparti et se sont abstenues de déposer un dernier mémoire pour contester le point de vue développé dans le rapport de l'auditeur. Elles n'ont pas non plus demandé à être entendues.

Au vu de ces éléments, il y a lieu de se rallier à la position exposée dans le rapport de l'auditeur rapporteur.

Le premier moyen est fondé. Il justifie l'annulation de l'acte attaqué en application des articles 30, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État et 14^{quienes} du règlement général de procédure.

V. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du 6 décembre 2019 par laquelle le collège communal de Rendeux délivre à Sébastien Depierreux un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un carport et le bardage du pignon gauche de l'habitation sise rue des Hêtres 24A à Rendeux.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie requérante, à la charge des parties adverses, à concurrence de la moitié chacune.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge des parties adverses.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles le 30 novembre 2023, par la XIII^e chambre du Conseil d'État composée de :

Luc Donnay,	conseiller d'État, président f.f.,
Céline Morel,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Luc Donnay