CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 137.157 du 9 novembre 2004

A.97.849/XIII-1971

En cause : **BERTEAU** Jean,

ayant élu domicile chez
Me Philippe GEORGE, avocat,
chaussée de Gilly 61-63
6040 Charleroi (Jumet),

contre :

1. **la Commune de Montigny-le-Tilleul,**
2. **la Région wallonne,**
   représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

STERCKI Valentine,

ayant élu domicile chez
Me Philippe HERMAN, avocat,
rue Tumelaire 93
6000 Charleroi.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 27 novembre 2000 par Jean BERTEAU qui demande l'annulation de l'arrêté du collège des bourgmestre et échevins de Montigny-le-Tilleul du 19 septembre 2000, octroyant un permis d'urbanisme de régularisation à Valentine LAUNOY-STERCKI, relatif à la construction d'un garage sur un bien sis à Montigny-le-Tilleul, rue de Gozée 318, cadastré section A, n° 135z 8;

Vu la requête introduite le 27 mars 2001 par laquelle Valentine STERCKI demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 3 avril 2001 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. BOSQUET, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 4 mars 2004 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et la demande de poursuite de la procédure du requérant;

Vu l'ordonnance du 8 septembre 2004, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 7 octobre 2004;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Ph. GEORGE, avocat, comparaissant pour le requérant, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me Ph. HERMAN, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. BOSQUET, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Valentine STERCKI est propriétaire d'une maison d'habitation sise à Montigny-le-Tilleul, rue de Gozée 318, cadastrée section A, n^{o} 135z 8. Cette maison est construite sur l'alignement du trottoir et est pourvue d'un jardin latéral d'une largeur de 7,80 mètres se prolongeant à l'arrière de la propriété.

La propriété de Jean BERTEAU en est immédiatement voisine du côté du jardin latéral précité. Sa maison d'habitation y est construite en recul d'environ

13 mètres par rapport au trottoir et à une distance de 3,25 mètres par rapport à la propriété de Valentine STERCKI.

Il existe entre ces parties un litige concernant un muret de clôture établi sur la propriété de Valentine STERCKI, et rehaussé il y a environ 25 ans par Jean BERTEAU lors de la construction de sa maison en vue de retenir les terres de remblai. Valentine STERCKI a demandé à Jean BERTEAU, par voie de comparution volontaire devant le juge de paix, que les terres s'appuyant sur son mur et qui provoqueraient de l'humidité dans son nouveau garage (construction litigieuse) soient retirées. Au terme d'une conciliation intervenue devant le juge de paix le 15 décembre 1999, Jean BERTEAU s'est engagé à construire, sur toute la longueur de sa propriété, un mur privatif qui servira de soutènement à ses terres.

2. Le 13 mai 1997, un permis de bâtir avait été accordé à Valentine STERCKI par le collège des bourgmestre et échevins en vue de construire un garage d'une profondeur de 9,16 mètres à la limite de la propriété de Jean BERTEAU (adossé au muret précité) et à hauteur de la maison de ce dernier. Un accès carrossable est donc prévu depuis la rue le long de la limite mitoyenne.

Ce projet avait préalablement fait l'objet d'un accord écrit des époux BERTEAU donné le 22 janvier 1997.

3. Par des courriers du 24 mars 2000, Jean BERTEAU informe tant le fonctionnaire délégué que le collège des bourgmestre et échevins que la construction n'a pas été réalisée conformément au projet autorisé. Il y dénonce les faits suivants :

- "la construction du garage prévoyait un double mur soit une maçonnerie en bloc de béton de 14 cm d'épaisseur, ensuite un vide de 7 cm et une maçonnerie de brique en terre cuite de 9 cm"; "ce plan n'a pas été respecté car le mur est uniquement constitué d'un bloc de béton et est construit à la limite de la propriété alors que d'après le plan, il devait se situer à environ 5 cm de cette limite";

- la longueur du garage n'est pas respectée (elle est de 10 mètres);

- une fenêtre non renseignée (sur la façade latérale opposée à la propriété de Jean BERTEAU) a été réalisée.

Il s'y plaint également de l'atteinte à son environnement du fait de la vue inesthétique depuis son living et de plantations d'arbres trop proches de sa propriété.

3. Le 13 avril 2000, le bourgmestre de Montigny-le-Tilleul met Valentine STERCKI en demeure de se conformer au permis de bâtir.

Le même jour, le bourgmestre informe Jean BERTEAU de ce que, en séance du 12 avril 2000, le collège l'a autorisé "sous réserve des droits des tiers à construire un mur de soutien des terres entre (sa) propriété et celle de Madame STERCK(I)".

4. Le 5 juillet 2000, Valentine STERCKI introduit une demande de régularisation.

Parmi les différences par rapport au premier projet, on relève :

- le percement d'une fenêtre dans la façade située vers l'intérieur de la propriété de Valentine STERCKI;

- le faîte de la toiture est abaissé d'environ 50 cm;

- la profondeur du garage passe à 10 mètres, le bâtiment étant de ce fait rapproché d'un mètre vers la rue;

- le garage n'est plus simplement adossé au muret existant mais semble construit sur ce dernier qui est ainsi exhaussé.

Il est prévu que le mur latéral du garage séparant les propriétés sera recouvert d'un crépi minéral.

5. Par un courrier du 24 juillet 2000, Jean BERTEAU informe le collège des bourgmestre et échevins de son opposition à la régularisation. Il y fait valoir les mêmes arguments que précédemment.

6. Le 26 juillet 2000, le collège émet un avis favorable.

7. Le 6 septembre 2000, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable conditionnel.

8. Par courrier du 14 septembre 2000, Jean BERTEAU informe le fonctionnaire délégué de son opposition au projet de régularisation.

9. Le 19 septembre 2000, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis. Il s'agit de l'acte attaqué qui est rédigé comme suit :

" Attendu qu'il n'existe pas pour le territoire où se situe le bien, ni de plan communal d'aménagement, ni de lotissement approuvé;

(2) Vu les règlements généraux sur les bâtisses;
(3) Vu le règlement communal sur les bâtisses;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le Fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

EMET L'AVIS SUIVANT : (dispositif)

Attendu qu'au plan de secteur de Charleroi approuvé par A.R. à la date du 10.09.1979, la construction se situe en zone d'habitat;

Vu l'avis du Ministère wallon de l'Equipement et des Transports en date du 19 juillet 2000;

Considérant le rapport favorable du collège échevinal (séance du 26/07/2000);

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications apportées à la construction d'un garage non conforme au permis d'urbanisme délivré en date du 13/05/97;

Considérant le rapport communal du 26 juillet 2000 et sa motivation;

AVIS FAVORABLE à la condition suivante :

- Les façades en blocs de béton seront crépies ton clair à l'exception de celle donnant sur le bien de Monsieur et Madame BERTAUX qui devra être peinte d'un ton clair identique à celui du crépi, en cas de désaccord.

- Les prescriptions d'alignement reprises dans la décision du Ministère wallon de l'Equipement et des Transports réf : 97/BAT/12/290/N579/043a - n° Ch 2439 de sie du 19/07/2000 seront observées.

Article 1 : Le permis est délivré à Monsieur et Madame LAUNOY-STERCK(I) qui devront :

1 - respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du Fonctionnaire délégué.

2 - se conformer aux conditions relatives à l'octroi du permis d'urbanisme ci-jointes";

Considérant que l'intervenante soulève une exception d'irrecevabilité tenant à l'objet véritable du recours; que, selon elle, l'objet est de faire trancher par le Conseil d'Etat un litige relatif à la responsabilité civile de l'architecte pour avoir réalisé la construction sans respecter la première autorisation et en violation des règles du Code civil;

Considérant que l'objet du recours tend incontestablement à l'annulation d'un permis d'urbanisme de régularisation, ce pour quoi le Conseil d'Etat est compétent; que les conséquences qui pourraient être tirées de l'annulation demandée quant à une éventuelle responsabilité civile de l'architecte n'y changent rien; que, par ailleurs, le moyen ne vise pas uniquement l'exécution non conforme du premier permis par l'architecte; que l'exception doit être rejetée;

Considérant que le requérant prend un premier moyen qui dénonce les faits suivants :

" Que la procédure d'application pour l'octroi des permis d'urbanisme n'a nullement été respectée.

Qu'en effet, le dossier de permis de régularisation devait être soumis à publicité.

Que tel n'a pas été le cas en l'espèce, privant ainsi tous les tiers intéressés de pouvoir faire valoir utilement leurs griefs à l'égard de la construction.

Que le permis accordé est donc contraire aux dispositions de l'article 84 du CWATUP";

Considérant qu'en réplique, le requérant soutient que le permis aurait dû être soumis à publicité en application de l'article 330 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), que "le Collège des bourgmestre et échevins s'est empressé, (en) s'abstenant de motiver sa décision, d'accorder une régularisation au mépris de l'ensemble des dispositions légales d'application, évitant ainsi que des arguments de fait et de droit ne puissent être développés par tous tiers généralement quelconque en ce compris (lui-même)", qu'il y va d'une violation délibérée, que "le permis ne contient aucune motivation quant à la justification de la délivrance du permis en régularisation, qu'aucune justification n'est apportée quant à la dérogation des consorts LAUNOY-STERCK(I) par rapport au permis d'urbanisme délivré en 1997", et qu'aucune "justification n'est donnée quant à l'absence de réalisation d'enquête publique";

Considérant que le requérant se contente de reprocher à la seconde partie adverse de ne pas avoir respecté la procédure de délivrance des permis prévue par le CWATUP et de n'avoir pas organisé d'enquête publique, sans aucunement indiquer quelles règles de procédure auraient été méconnues ni en vertu de quelle règle la demande aurait dû être soumise à enquête publique; qu'une simple référence à l'article 330 du CWATUP (au demeurant non pertinente et tardive puisque n'apparaissant que dans le mémoire en réplique) est à cet égard insuffisante; qu'en outre, les critiques de motivation figurant dans le mémoire en réplique constituent des arguments nouveaux par

rapport à la requête et s'apparentent à un moyen nouveau qui, n'étant pas d'ordre public, est tardif; que le moyen est irrecevable;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen libellé comme suit :

" Que l'architecte ayant introduit est le même que celui qui avait introduit la première demande (sic).

Que l'A.R. du 20/02/1939 impose une mission complète à l'architecte auteur du projet.

Que l'architecte a donc failli à cette mission en ne contrôlant pas la bonne exécution des plans ayant fait l'objet du permis d'urbanisme et la réception des ouvrages.

Que bien plus en introduisant le permis de régularisation, l'architecte tente de faire couvrir ses propres négligences et carences professionnelles par l'Administration Communale";

Considérant que le moyen n'indique pas quelle disposition de la loi aurait été violée par l'acte attaqué ni en quoi elle l'aurait été; qu'en outre, l'exécution non conforme du premier permis n'a pas pour conséquence d'entacher la légalité du permis de régularisation qui a précisément pour but de remédier à cette situation; que le moyen est irrecevable;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen rédigé comme suit :

" Qu'en outre, le permis de régularisation accordé cause un préjudice au requérant.

En effet, en agrandissant le garage en longueur et en modifiant également son emplacement, le requérant se retrouve privé de vue et de lumière.

Qu'en outre, la construction autorisée en 1997 prévoyait une maçonnerie en blocs de béton de 14 cm d'épaisseur, suivie d'un vide de 7 cm ainsi qu'une maçonnerie de briques en terre cuite.

Que la construction érigée ne comporte, sur la seule partie visible depuis la propriété du requérant qu'un bloc de béton, ce qui empêche toute intégration du nouveau bâtiment dans l'environnement et est construit à la limite de la propriété en sorte que l'adaptation aux prescrits de l'autorisation initiale est devenue impossible sans empiéter sur la propriété du requérant.

Que cette situation n'est pas améliorable sans que les voisins du requérant ne s'arrogent le droit d'empiéter à nouveau et davantage sur la propriété du requérant.

Que la construction telle qu'érigée par les consorts LAUNOY-STERCK(I) est constitutive d'infractions à la législation en vigueur en matière de permis de bâtir et d'aménagement du territoire et cause en outre un préjudice certain au requérant";

Considérant que le moyen, tel qu'il est formulé, invite le Conseil d'Etat à substituer son appréciation à celle de l'autorité quant à l'opportunité qu'il y avait de délivrer l'acte attaqué; que le Conseil d'Etat ne peut que sanctionner l'erreur manifeste

d’appréciation; qu’enfin, les permis d’urbanisme sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers, et il n’appartient pas au Conseil d’Etat de trancher un litige concernant un éventuel empiétement sur la propriété du requérant; que le moyen est irrecevable;

Considérant que, dans son mémoire en réplique, le requérant prend un nouveau moyen intitulé "deuxième moyen" lequel est "pris de la violation des articles 1 à 3 de la loi du 29/07/1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l’article 6 du décret du 11/09/1985 organisant l’évaluation des incidences sur l’environnement dans la Région wallonne"; qu’il fait notamment valoir que l’autorité communale a ignoré les obligations découlant pour elle de son propre règlement communal d’urbanisme, que lorsque des réclamations sont introduites dans le cadre de l’instruction d’un dossier ou des avis émis, la décision doit permettre à l’auteur de la réclamation de comprendre les motifs pour lesquels les arguments qui sont soulevés ont été rejetés, que l’acte attaqué ne comprend que 2 ou 3 paragraphes rédigés de manière stéréotypée, que l’autorité doit motiver sa décision au regard des incidences du projet sur l’environnement et des objectifs du décret du 11 septembre 1985, qu’aucune balance n’a été faite entre la régularisation de l’implantation illicite et "l'exhaussement" ainsi que l’allongement du garage érigé, tant par rapport aux plans originaux du permis de 1997 que par rapport au règlement communal d’urbanisme, que, par le permis litigieux, il se trouve empêché de jouir de l’usage de son living compte tenu de la privation de luminosité ainsi que de la vue, que le collège a commis une erreur manifeste d’appréciation, que non seulement il ne disposait pas des éléments qui lui étaient nécessaires pour statuer en pleine connaissance de cause mais en outre a fondé sa décision sur un soi-disant accord datant du 22 janvier 1997, que cet accord avait certes été donné mais portait sur la construction d’un garage "nettement moins haut" et plus petit se trouvant non pas contre la limite mitoyenne mais bien à la distance réglementaire de la limite, et que le collège n’a donc pas procédé à un examen complet du dossier de régularisation et n’a pas "veiller à faire respecter le prescrit de la loi, ni en interrompant comme il aurait du eu le faire, la poursuite de la construction ou à veiller à sa démolition (sic)";

Considérant que ce moyen qui s’analyse en un moyen nouveau tiré de l’absence ou de l’insuffisance de motivation et de l'erreur manifeste d'appréciation - lequel n’est pas d’ordre public - est irrecevable pour cause de tardiveté,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 297,48 euros, sont mis à la charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le neuf novembre deux mille quatre par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
Mme	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
Mme	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.