

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 228.772 du 16 octobre 2014

A. 212.859/XIII-7017

En cause :

1. **BERNET AMBROSIO** Aurora,
 2. **IGLESIAS BERNET** Maria De Los Dolores,
 3. **IGLESIAS BERNET** Salvadore,
- ayant tous élu domicile chez
Me Paul THOMAS, avocat,
avenue de Spa 17
4800 Verviers,

contre :

1. **la Ville de Verviers**,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre HENRY et
Thierry WIMMER, avocats,
rue du Palais 64
4800 Verviers,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée
APPUI**,
ayant élu domicile chez
Me Eric LEMMENS, avocat,
place Verte 13
4000 Liège.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 18 juin 2014 par Aurora BERNET AMBROSIO, Maria De Los Dolores IGLESIAS BERNET et Salvadore IGLESIAS BERNET en ce qu'ils demandent la suspension de l'exécution de "la décision prise par le collège communal de Verviers, en sa séance du 4 avril 2014, d'octroi du permis d'urbanisme sollicité par la S.P.R.L. APPUI relativement à un bien sis à [...] Verviers,

boulevard de Gérardchamps 214, cadastré 1^{ère} division, section A, n° 1445p6 et ayant pour objet la «transformation d'un ancien magasin en show-room»";

Vu la requête introduite le 25 juillet 2014 par laquelle la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) APPUI, demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la première partie adverse;

Vu le rapport de M^{me} VANDERHELST, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 9 septembre 2014 fixant l'affaire à l'audience du 1^{er} octobre 2014 à 10 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me E. HEMBERG, loco Me P. THOMAS, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me P. HENRY, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me C. HECQ, loco Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me E. KIEHL, loco Me E. LEMMENS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

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 de la cause se présentent comme suit :

1. La S.P.R.L. APPUI mène une activité professionnelle de vente de châssis dans un immeuble sis à Verviers, boulevard des Gérardchamps 210-212.

Ses gérants sont par ailleurs propriétaires de l'immeuble voisin sis au numéro 214 (qui correspond également au n° 3 de la rue du Viaduc), un ancien magasin, lui-même voisin de l'immeuble des parties requérantes (n° 216).

2. Le 8 mai 2013, la S.P.R.L. APPUI introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de transformer l'ancien magasin sis boulevard des Gérardchamps 214 à Verviers (parcelle cadastrée 1^{ère} division section A n° 1445p6) en "show-room (bureaux)".

3. Il est accusé réception du dossier de demande de permis et conclu à son caractère complet par un courrier de la ville de Verviers du 19 juillet 2013.

4. Le 31 juillet 2013, la direction des routes du Service public de Wallonie (S.P.W.) dont l'avis a été sollicité fait savoir qu'elle n'est pas concernée par la demande de permis, les travaux projetés étant situés sur une voirie communale et les aménagements prévus ne changeant rien à l'aspect extérieur, ni aux accès au giratoire.

5. Le 11 août 2013, le service régional d'incendie émet un avis défavorable sur le projet.

6. Le 8 octobre 2013, la S.P.R.L. APPUI introduit des plans modifiés pour répondre à cet avis.

7. A la suite de ces modifications, le service régional d'incendie émet un avis favorable en date du 22 octobre 2013.

8. Le projet n'est pas soumis à enquête publique.

9. Le 12 novembre 2013, Maria IGLESIAS BERNET, l'une des requérantes, fait part à la ville de Verviers de son opposition au projet au motif qu'une fenêtre située au deuxième étage de son immeuble, sis boulevard des Gérardchamps n° 216, serait obturée par le projet.

A la suite de ce courrier, une première réponse de la ville de Verviers intervient le 27 novembre 2013 et s'ensuivent différents échanges de correspondance entre le conseil de Madame IGLESIAS BERNET et la ville de Verviers.

10. Le 13 décembre 2013, le collège communal de Verviers émet un avis préalable favorable conditionnel.

11. Le 3 février 2014, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur le projet.

12. Le 4 avril 2014, le collège communal de Verviers décide d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé comme suit :

" [...]

Vu le courrier de Mme BERNET Maria, en date du 12/11/2013, propriétaire de l'immeuble sis Boulevard des Gérardchamps 216 s'étonnant de ne pas avoir été informée des travaux réalisés dans l'immeuble voisin sis Boulevard des Gérardchamps 214 appartenant à le SPRL APPUI et signalant qu'un mur va être élevé en mitoyenneté obturant de ce fait la fenêtre située au 2^{ème} étage dans son immeuble;

Vu le courrier adressé à Mme BERNET Maria, en date du 27/11/2013, dans lequel il est précisé les éléments suivants :

- les travaux actuellement réalisés (retrait des tuiles) ne nécessitent pas de permis d'urbanisme;
- la SPRL APPUI a introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de transformer le magasin en show-room;
- la création d'une fenêtre dans un mur mitoyen est interdite selon l'article 675 du Code Civil sauf si l'accord du voisin a été fourni;

Vu l'avis favorable conditionnel sur permis d'urbanisme délivré par le Collège communal lors de sa séance du 13/12/2013;

Considérant que l'avis préalable du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 06/01/2014 en application de l'article 107, § 2, du Code précité;

Que son avis défavorable, daté du 02/02/2014, est libellé et motivé comme suit :

AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE SUR UNE DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

« Le Fonctionnaire délégué,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie en vigueur;

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétable et de la partie réglementaire des dispositions du Livre 1^{er} du Code du droit de l'environnement;

Considérant que APPUI SPRL a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Rue du Viaduc 3 à 4800 VERVIERS, cadastré section A, n° 1445p6 ayant pour objet la transformation d'un ancien magasin en show-room;

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de VERVIERS, dont le récépissé porte la date du 08/05/2013, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 19/07/2013;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 06/01/2014;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat et en zone d'espaces verts au plan de secteur de Verviers-Eupen approuvé par A.R. du 23/01/1979;

Il se situe également le long d'une route régionale (n° 61);

Considérant que la commune dispose d'une Commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.);

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, la Direction des Routes de la Direction générale opérationnelle «Routes et Bâtiments» a transmis son avis en date du 31/07/2013;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, le Service Régional d'Incendie a transmis son avis en date du 22/10/2013;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, le Service technique de la voirie a transmis son avis en date du 13/11/2013;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, le Département technique de la gestion du territoire a transmis son avis en date du 13/11/2013;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 07/01/2014;

Considérant le reportage photographique en notre possession;

Considérant que le rapport urbanistique rédigé le 23/04/2013, vise plus spécifiquement un énoncé et un descriptif des fonctions et des surfaces; que celui-ci est sommaire quant à la conception, l'évolution et les objectifs projetés pour la transformation (volumétrie, ...) et la nouvelle expression architecturale des façades (matériaux et tonalités des parements, gabarit des baies,...) de même que pour son intégration dans le quartier;

Vu l'analyse et l'avis favorable conditionnel émis par le Collège communal dans son rapport en séance du 13/12/2013;

Considérant les vues aériennes (densité du quartier, perception du projet, ...) et le reportage photographique qui marque un environnement bâti de type traditionnel; attendu que la transformation/exhaussement, pour sa part, est conçue et projetée avec une expression «contemporaine» qui s'écarte trop significativement de l'expression architecturale des constructions riveraines : rythme et rapport des pleins et des vides, baies à dominante verticale, composition et modules secondaires (cordons, linteaux, corniches,...);

Considérant, sans préjudice pour le projet (programme) et sa fonctionnalité, qu'il y aura lieu de réviser la composition et l'expression architecturale du projet (hauteur du bâtiment/rive, gabarit et rythme des baies, tonalité beige-brun, ...)

En conséquence, dans l'état actuel du dossier, j'émetts un avis défavorable».

Vu les courriers adressés à la Ville de Verviers tant par Madame BERNET en date du 12/11/2013 que par son conseil les 28/11/2013, 03/12/2013 et 03/03/2014; qu'elle s'oppose aux travaux de rehaussement visés par la présente demande de permis d'urbanisme au motif qu'elle bénéficierait d'une servitude de vue et d'une servitude de jour pour la fenêtre qui se trouve dans son pignon à hauteur du 2^{ème} étage;

Vu l'existence d'un mur mitoyen entre le bâtiment faisant l'objet de la présente demande de permis et l'immeuble sis Boulevard des Gérardchamps n° 216;

Considérant qu'en principe, un permis d'urbanisme est délivré sous réserve des droits civils des tiers; qu'en vertu de l'article 144 de la Constitution, une contestation portant sur des droits civils, telle qu'une question relative à la propriété d'un bien ou à l'étendue d'une servitude civile, relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire, de sorte que l'autorité administrative n'est pas compétente pour en connaître;

Considérant qu'il incombe néanmoins au Collège communal de vérifier, au regard du critère lié au bon aménagement des lieux, si la présente demande de permis d'urbanisme ne viole pas manifestement les distances légales en matière de vues, fixées par le Code civil;

Considérant qu'il convient d'emblée de constater que le percement qui a été réalisé dans le mur de l'immeuble de Madame BERNET contrevient aux prescriptions de l'article 675 du Code civil qui stipule que «l'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant»;

Qu'en outre et en tout état de cause, force est de constater que l'acte authentique de vente de l'immeuble appartenant à Madame BERNET, sis à 4800 Verviers, Boulevard des Gérardchamps, 216, passé en date du 12 septembre 1986, contient une servitude spéciale en page 4 qui précise que toutes les ouvertures pratiquées entre ce bien et l'immeuble voisin devront être bouchées, confirmant par là l'absence de servitude pour la fenêtre litigieuse;

Considérant enfin que malgré la demande de notre Administration il n'est apporté aucune preuve de l'existence de ce percement depuis 30 ans;

Considérant en conséquence que la réclamation de Madame BERNET semble non fondée; qu'il convient de rappeler que le présent permis d'urbanisme est délivré tous droits civils saufs;

Considérant que le projet porte sur la création d'une fonction commerciale distincte de l'habitat; que cette fonction ne compromet pas la destination de la zone du plan de secteur (habitat);

Vu le bâtiment de gauche (n° 218 - Boulevard des Gérardchamps) présentant un gabarit important et celui de droite (n° 28 - rue du Viaduc) ayant des dimensions non significatives dans le front bâti;

Vu la relative hétérogénéité de front bâti de ce côté de la rue et la diversité de fonction matérialisée par des constructions de typologies différentes;

Vu le côté opposé de la rue composé essentiellement de bâtiments à caractère résidentiel;

Vu la localisation du projet, à savoir à proximité d'un carrefour (en cour de réaménagement);

Vu le caractère ouvert du lieu et par conséquent le recul possible du futur bâtiment par rapport aux axes de circulation;

Vu la présence d'autres bâtiments abritant des fonctions commerciales à proximité;

Considérant que la composition des façades à l'aide de panneaux induit un rythme cohérent par rapport aux divisions de châssis et que, dès lors, cette composition est équilibrée et signifiante par rapport à la fonction commerciale;

Considérant, par ailleurs, que le bâtiment en saillie affirme la fonction commerciale et ponctue par la même occasion l'angle formé par les deux rues;

Considérant que le parti architectural est par conséquent bien lisible et que les volumes sont équilibrés et proportionnés;

Considérant, au vu de l'ensemble de ces éléments qu'il convient de s'écarter de l'avis défavorable émis par Madame le Fonctionnaire délégué étant donné que la composition et l'expression architecturale du projet répondent au critère du bon aménagement des lieux et s'intègrent au contexte bâti et non bâti voisin;

Considérant que le choix et la mise en œuvre des matériaux sont pertinents d'un point de vue technique et structurel;

[...]"

Considérant que, par requête introduite le 25 juillet 2014, la S.P.R.L. APPUI, bénéficiaire de l'acte attaqué, demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant qu'aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, la suspension de l'exécution d'un acte administratif susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§1^{er} et 3 des lois précitées ne peut être ordonnée que "s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation" et "si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué" ;

Considérant que les parties requérantes prennent un moyen unique "de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur et de l'insuffisance des motifs et de l'appréciation manifestement déraisonnable des circonstances de fait"; qu'elles l'articulent en deux branches; que, dans la première, elles soutiennent que ces dispositions et principes ont été violés en ce que la décision du collège communal de Verviers se contente d'affirmer que le percement qui a été réalisé dans le mur de l'immeuble, propriété des requérants, contrevient aux prescriptions de l'article 675 du Code civil qui stipule que "l'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque matière que ce soit, même à verre dormant" alors que le conseil des requérantes avait fait savoir par courrier du 3 décembre 2013 qu'il ne s'agit pas d'un mur mitoyen; qu'elles estiment que l'autorité n'explique pas les raisons pour lesquelles elle est amenée à considérer que le mur en question serait mitoyen alors que l'article 653 du Code civil est clair en la matière : le mur séparant deux habitations est présumé mitoyen mais uniquement jusqu'au sommet du bâtiment le plus bas, au-delà, le mur est privatif, et ce jusqu'à preuve du contraire; qu'elles estiment que l'autorité ne rencontre nullement son obligation légale de motivation dès lors que les requérants lui avaient fait part de la situation et qu'il n'y est répondu que par une simple référence à l'article 675 du Code civil, ce qui n'est ni

suffisant, ni adéquat; que, dans une seconde branche, elles font valoir qu'en s'abstenant d'examiner sérieusement la problématique de la vue reprise dans les courriers adressés par leur conseil, les autorités compétentes ont apprécié de manière manifestement déraisonnable les circonstances de fait propres à l'espèce et ont commis une erreur manifeste d'appréciation; qu'elles allèguent que l'autorité a mal apprécié la clause reprise dans l'acte authentique de l'immeuble appartenant à la requérante passé en date du 12 septembre 1986 selon laquelle "L'adjudicataire jouira de la servitude de passage existant actuellement et grevant l'immeuble voisin appartenant à Monsieur DEROCHE. Toutes les ouvertures pratiquées entre le bien ci-dessus et celui appartenant à Madame Clément Polis LAMBRETTE devront être bouchées par un mur dans le mois de l'entrée en jouissance à frais communs entre les acquéreurs respectifs de ces biens"; que, d'après elles, il s'agit d'une servitude spéciale concernant l'acte d'adjudication publique du 6 mai 1953 et non l'acte passé par les requérants en date du 12 septembre 1986; qu'elles estiment que cela signifie nécessairement que même si les requérants ne disposaient pas d'une servitude pour la fenêtre litigieuse, celle-ci était nécessairement présente dès 1953; qu'elles produisent par ailleurs des attestations du fils de l'ancien propriétaire et d'un ancien locataire quant à l'ancienneté de cette ouverture et en déduisent qu'il ne fait aucun doute que les requérants sont devenus titulaires d'une servitude du fait de l'homme par prescription acquisitive trentenaire; qu'elles concluent que le collège communal a manifestement mal apprécié la situation en l'espèce de sorte que sa motivation est inadéquate;

Considérant qu'en vertu de l'article 144 de la Constitution, une contestation portant sur des droits civils, telle une question relative à la propriété d'un bien ou l'étendue d'une servitude civile, relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire, de sorte que le Conseil d'Etat n'est pas compétent pour en connaître; que le Conseil d'Etat est toutefois compétent pour déterminer si le collège communal n'a pas commis une erreur en délivrant un permis d'urbanisme malgré sa connaissance d'un problème concernant des limites de propriétés ou de servitude entre la parcelle appartenant au bénéficiaire du permis et celle appartenant aux voisins;

Considérant qu'un litige de droit civil ne doit être pris en compte par l'administration saisie d'une demande d'autorisation que dans la mesure où 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; que le contrôle exercé dans ce cadre est limité à l'erreur manifeste d'appréciation et à la suffisance de la motivation formelle;

Considérant qu'en l'espèce, la question de droit civil posée par le litige a effectivement été portée à la connaissance du collège communal de Verviers tandis que la demande de permis d'urbanisme de la partie intervenante était en cours d'instruction;

Considérant que cette question a bien été prise en considération par l'autorité communale; que celle-ci a motivé sa décision, à cet égard, par les éléments suivants :

- le collège a constaté que le percement réalisé contreviendrait a priori aux prescriptions de l'article 675 du Code civil;
- l'acte authentique de vente de l'immeuble des requérants contient une servitude spéciale qui précise que toutes les ouvertures pratiquées entre ce bien et l'immeuble voisin devront être bouchées;
- malgré les demandes répétées de la ville, les requérants n'ont pas apporté la preuve de l'existence de ce percement depuis plus de 30 ans;

Considérant que le motif pris du caractère mitoyen du mur litigieux apparaît surabondant dans la motivation de l'acte attaqué sur la question de droit civil; que l'utilisation des termes "en outre et en tout état de cause" dans le deuxième motif de la décision indique que l'autorité a entendu faire de celui-ci l'élément déterminant de sa motivation;

Considérant que ce deuxième motif porte sur l'existence d'une servitude spéciale dans l'acte authentique de vente de 1986 par lequel les parties requérantes ont acquis leur immeuble, selon laquelle les ouvertures pratiquées entre ce bien et le bien voisin devront être bouchées; que les parties requérantes reproduisent elles-mêmes les termes de cette clause de l'acte authentique du 12 septembre 1986 (page 4 de cet acte, sous le titre "Servitude spéciale") comme suit :

" Clause spéciale insérée dans l'acte d'adjudication publique du six mai mil neuf cent cinquante trois dont question ci-dessus : «l'adjudicataire jouira de la servitude de passage existant actuellement et grevant l'immeuble voisin appartenant à Monsieur DEROCHE.

Toutes les ouvertures pratiquées entre le bien ci-dessus et celui appartenant à Madame Clément Polis LAMBRETTE devront être bouchées par un mur dans le mois de l'entrée en jouissance à frais communs entre les acquéreurs respectifs de ces biens";

que, s'il s'agit, comme le soutiennent les parties requérantes, d'une clause reprise de l'acte de vente de 1953, sa reprise expresse dans l'acte de 1986 démontre d'une part, que le caractère irrégulier des ouvertures dans le mur séparatif était connu en 1953 et qu'à tout le moins, il n'y avait aucune volonté à cette époque de permettre qu'une servitude de vue puisse s'acquérir par prescription trentenaire, et, d'autre part, que la

répétition de cette clause en 1986 atteste de ce qu'à ce moment également, il n'y avait aucune volonté ni raison de penser qu'une servitude de vue ait pu être acquise entretemps pour les ouvertures concernées; qu'en conséquence, l'autorité communale n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation et a correctement motivé sa décision en constatant l'existence de la clause précitée et en déduisant l'absence de servitude pour la fenêtre litigieuse;

Considérant qu'enfin, l'autorité communale a pu constater qu'aucune preuve de l'existence du percement de la fenêtre depuis 30 ans n'était apportée malgré sa demande, les attestations produites par les parties requérantes n'ayant pas été fournies à l'administration durant la période d'instruction de la demande de permis;

Considérant qu'en conséquence, la décision attaquée n'apparaît pas être entachée d'une erreur manifeste d'appréciation et repose sur une motivation suffisante; que le moyen unique n'apparaît, *prima facie*, sérieux en aucune de ses branches; qu'il n'est par conséquent pas satisfait à la condition posée par l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 2^o des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L. APPUI est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le seize octobre deux mille quatorze par :

M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

A.-Fr. BOLLY.