

**CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.**

**A R R E T**

n° 73.672 du 14 mai 1998

A.75.737/XIII-179

En cause :     1. **PIQUARD** René,  
                  2. **GIBOUX** Yvette,  
                  ayant élu domicile chez  
                  Me Yolande MOLINE, avocat,  
                  rue des Wez 12  
                  5555 Bièvre,

contre :

**la Commune de Bertrix,**  
ayant élu domicile chez  
Me Joël BAUDOIN, avocat,  
rue de Neufchâteau 37  
6600 Bastogne.

Parties intervenantes :

1. **CLARINVAL** Bertrand,  
2. **ANTOINE** Véronique,  
ayant élu domicile chez  
Me Jacques DE DOBBELEER, avocat,  
rue des Mélèzes 2A  
6800 Libramont-Chevigny.

-----  
**LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 20 septembre 1997 par René PIQUARD et Yvette GIBOUX qui demandent l'annulation du permis de bâtir délivré le 19 juin 1996 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Bertrix à Bertrand CLARINVAL et Véronique ANTOINE, autorisant l'extension de leur maison d'habitation;

Vu l'arrêt n° 68.461 du 26 septembre 1997 accueillant la demande en intervention de Véronique ANTOINE, épouse CLARINVAL, dans la procédure en référé d'extrême urgence et rejetant les demandes de suspension et de mesures provisoires avec astreinte d'extrême urgence;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite par les requérants;

Vu le mémoire en réponse de la partie adverse;

Vu le rapport de M<sup>me</sup> GUFFENS, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 10 mars 1998 ordonnant le dépôt du rapport et convoquant les parties à comparaître le 28 avril 1998 à 9.30 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

Vu la requête introduite le 17 mars 1998 par laquelle Bertrand CLARINVAL et Véronique ANTOINE demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu le mémoire en réplique des requérants;

Entendu, en son rapport, M. LEROY, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Y. MOLINE, avocat, comparaissant pour les requérants, Me I. TRHEST, loco Me J. BAUDOIN, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Me J. DE DOBBELEER, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis, M<sup>me</sup> GUFFENS, 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 :

Les requérants sont propriétaires d'un immeuble à Nevraumont (Bertrix), rue du Grand-Enclos, n° 24. Cette propriété constitue le lot n° 1 d'un lotissement autorisé par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Bertrix le 24 décembre 1975. Les consorts CLARINVAL-ANTOINE, parties intervenantes, sont propriétaires du lot n° 2 du même lotissement, au numéro 22 de la même rue. Les prescriptions graphiques du lotissement imposent notamment, de part et d'autre de la limite séparative des lots n<sup>os</sup> 1 et 2, une zone de cours et jardins de 5 mètres.

Le 25 mai 1996, Bertrand CLARINVAL introduit une demande de permis de bâtir tendant à «agrandir une habitation». Il s'agit d'étendre la construction jusqu'à 2 mètres de la limite de la propriété, du côté des requérants. Le 19 juin 1996, le fonctionnaire délégué renvoie à la commune le dossier en indiquant que «le projet présenté répond aux plans et prescriptions urbanistiques du lotissement (...)». Le permis attaqué a été délivré le même jour, 19 juin 1996. Le formulaire préimprimé sur lequel il est établi indique que «les travaux doivent s'effectuer (...) dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé», et l'alinéa relatif aux dérogations a été biffé.

Au cours de l'été 1996, dans la partie indiquée au plan de lotissement comme zone de cours et jardins, sur le côté nord de leur maison, les parties intervenantes ont creusé des caves recouvertes de hourdis en béton situés au niveau du sol. Les factures qu'elles produisent

établissent la réalisation de terrassement et travaux pour un montant de quelque 120.000 francs TVAC.

Les requérants déclarent avoir pris cette construction pour une terrasse. Après achèvement de cet ouvrage, les travaux ont été interrompus pendant un an.

Ils ont repris, selon les requérants, le 10 août 1997, et, le 27 août 1997, selon les parties intervenantes. Les requérants déclarent avoir constaté que des murs étaient érigés, qu'ils se sont alors inquiétés de savoir de quel droit leurs voisins effectuaient une telle construction et qu'ils ont eu connaissance du permis de bâtir du 19 juin 1996. Ils disent avoir constaté par la même occasion que ce permis de bâtir viole les prescriptions urbanistiques du lotissement;

Considérant que, par requête introduite le 17 mars 1998, Bertrand CLARINVAL et Véronique ANTOINE demandent à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir ces demandes;

Considérant que les requérants font valoir les arguments suivants au sujet de la recevabilité ratione temporis de la requête :

- ils soulignent qu'il est inexact de considérer que la dalle construite en 1996 ne serait pas à même le sol; si une excavation a effectivement été pratiquée avant de la poser, il n'en demeure pas moins qu'elle a été posée de plain pied par rapport au terrain et à la construction existante; les photos d'élévation des murs prises en septembre 1997 en attestent et il résulte d'un courrier de l'architecte PERRON en date du 2 octobre 1997, à la suite de visites sur place effectuées par lui les 9 et 13 septembre 1997, que lors de ces constats de situation, les travaux des parties intervenantes commençaient seulement à sortir du sol;

- le fait que des fondations aient été réalisées, dont les matériaux mis en oeuvre sont par ailleurs peu importants si l'on s'en réfère aux factures de 1996 produites par les parties intervenantes, n'est que chose tout-à-fait normale, une terrasse ne pouvant évidemment pas, techniquement, être plaquée sur le sol sans fondations; il serait purement subjectif d'en déduire qu'elle restait dans l'attente d'autres travaux, ce qui aurait dû alerter les requérants; il en va de même du fait qu'elle fut recouverte de tôles ondulées sur toute sa surface; en effet, il est constant qu'une dalle de terrasse est destinée à recevoir un carrelage, et il est fréquent, notamment lorsque, comme en l'espèce, les propriétaires réalisent eux-mêmes les travaux pendant leur période de congés, que la terrasse ne soit carrelée que bien après la réalisation de la dalle, et qu'en attendant, on la protège au moyen de tôles ondulées;
- ils estiment ainsi établir que tout laissait penser qu'il s'agissait uniquement d'une terrasse sur le côté de leur habitation et que même si celle-ci se situait au nord de l'habitation des parties intervenantes, elle pouvait bénéficier d'ensoleillement sur les deux tiers de sa surface;
- en tant qu'il leur est fait grief de ne pas s'être renseignés sur l'existence d'un permis et son contenu, au motif qu'ils auraient dû présumer cette existence, même pour une terrasse, ils font valoir que la Cour de cassation a considéré que le simple aménagement, sans modifications sensibles du relief du sol, d'un chemin empierré d'une dalle de béton ne peut être considéré comme constituant une utilisation du terrain pour le placement d'installations fixes; ils ajoutent que la réalisation d'une terrasse ne constituait, pour eux, aucun inconvénient eu égard à la hauteur de la haie séparant les deux propriétés, et que l'on ne voit dès lors pas pourquoi, si ce n'est par pure curiosité ou

mesquinerie vis-à-vis de leurs voisins, ils se seraient enquis, dès lors qu'il s'agissait de travaux qu'ils étaient prêts à accepter, de la question de savoir si les parties intervenantes disposaient effectivement d'un permis de bâtir; il importe dès lors peu qu'en vertu de l'article 41 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (C.W.A.T.U.P.), la construction d'une terrasse elle-même implique l'existence d'un permis de bâtir, toute la question qui se pose étant celle de savoir à partir de quel moment les requérants ont eu connaissance de la réalisation de travaux qu'ils n'étaient pas prêts à accepter, eu égard au trouble que ceux-ci seraient de nature à leur occasionner;

- le permis de bâtir litigieux n'a jamais été affiché sur le terrain;
- les mesures de publicité imposées par les articles 147-8°, 249 et 250, pour une demande de permis de bâtir relative à la construction d'un bâtiment impliquant une dérogation à un permis de lotir n'ont pas été respectées, alors que les permis en cause dérogent au permis de lotir, contrairement à ce que le fonctionnaire délégué a affirmé;
- ils estiment que l'attitude des parties intervenantes volontaires et de la partie adverse les a maintenus dans la conviction que les travaux qui étaient réalisés en août 1996 par leurs voisins n'étaient rien d'autre que de ceux qui, comme la réalisation d'une terrasse, autorisée par les prescriptions du permis de lotir, ne nécessitaient pas une dérogation audit permis de lotir;

Considérant que le délai de recours en annulation d'un permis de bâtir commence à courir au moment où le requérant, tiers à la procédure de délivrance du permis, peut, en étant normalement diligent et prudent, acquérir

du permis une connaissance suffisante; qu'en l'espèce, compte tenu des documents versés au dossier depuis l'audience de référé, il n'est pas manifeste que les travaux qui ne dépassent pas le niveau du sol et qui ont été accompli pendant l'été 1996 étaient relatifs à autre chose qu'une terrasse, quand bien même celle-ci était située au nord de l'habitation des parties intervenantes et au-dessus de caves; que l'absence alléguée, et non contredite par le dossier, de toute mesure de publicité, et notamment d'avertissement individuel des voisins en application de l'article 251 du C.W.A.T.U.P., pouvait donner aux requérants à penser que la construction litigieuse n'impliquait pas de dérogation au permis de lotir;

Considérant, toutefois, que la thèse des requérants, selon laquelle ils n'auraient perçu la portée du permis attaqué que le 10 août 1997, mérite d'être vérifiée; qu'en effet, à l'audience du 28 avril 1998 a été déposée une lettre adressée à la première partie intervenante le 11 août 1997 par la compagnie d'assurance DAS «en tant qu'assureur protection juridique» du premier requérant, dans laquelle cette compagnie écrit notamment qu'à propos de la construction litigieuse, son assuré «se pose des questions également sur le perte de lumière qui pourrait en découler»; qu'il s'en déduit que, le 11 août 1997, les requérants avaient déjà consulté leur assureur et lui avaient fait part de travaux au-dessus du niveau sol;

Considérant que l'irrecevabilité de la requête n'est pas manifeste; qu'il convient de poursuivre l'instruction,

**D E C I D E :**

**Article 1<sup>er</sup>.**

La requête en intervention introduite par Bertrand CLARINVAL et Véronique ANTOINE est accueillie.

**Article 2.**

Les débats sont rouverts.

**Article 3.**

Le membre de l'auditorat désigné par M. l'auditeur général est chargé de poursuivre l'instruction.

**Article 4.**

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le quatorze mai 1900 nonante-huit par :

M. LEROY,           conseiller d'Etat, président f.f.,  
M<sup>me</sup> MALCORPS,   greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

M. LEROY.