

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 79.891 du 22 avril 1999

A.81.665/XIII-940

- En cause :
1. **ETIENNE** Marie-Louise,
rue Dieudonné 15
6750 Baranzy-Musson,
 2. **ETIENNE** André,
rue de la Piscine 5
6791 Athus,
 3. **MAILLARD** Henri,
rue Mademoiselle Hanicq 118
7060 Soignies,
 4. **MAILLARD** Francine,
avenue Béatrice Cusance 52
1420 Braine-l'Alleud,
 5. **MAILLARD** Fernand,
avenue de Nivelles 107
1300 Wavre,
 6. **MAILLARD** Monique,
place Saint-Sébastien 64
1420 Braine-l'Alleud.

contre :

la Commune d'Aubange.

Parties intervenantes :

1. **BAILLIEUX** Franck,
2. **THIRY** Frédérique,
rue de la Fraternité 25
6792 Aubange-Halanzy.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 22 décembre 1998 par Marie-Louise ETIENNE, André ETIENNE, Henri MAILLARD, Francine MAILLARD, Fernand MAILLARD et Monique MAILLARD qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 6 octobre 1998 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Aubange aux consorts BAILLIEUX-THIRY en vue de la construction d'une terrasse à l'arrière de leur immeuble sis à Halanzy, rue de la Fraternité 25, cadastré section C, 3^e division, n^o 1594 L;

Vu la demande introduite simultanément par les mêmes requérants tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme précité;

Vu les requêtes introduites les 7 janvier et 9 avril 1999 par lesquelles Franck BAILLIEUX et son épouse Frédérique THIRY demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

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

Vu le rapport de M^{me} VOGEL, auditeur adjoint au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure et de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu l'ordonnance du 29 mars 1999 ordonnant le dépôt du rapport et convoquant les parties à comparaître le 20 avril 1999 à 9.30 heures;

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

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me M. KAUTEN, avocat, comparaissant pour les requérants et Me Ph. DARGE, avocat, comparaissant pour les intervenants;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VOGEL, auditeur adjoint;

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

Considérant que les faits de la cause se présentent comme suit :

L'acte contesté est le troisième permis de bâtir délivré aux consorts BAILLIEUX-THIRY pour la construction de la terrasse litigieuse.

Ainsi qu'il ressort des photos figurant au dossier administratif, cette terrasse se situe à l'arrière de la maison des consorts BAILLIEUX-THIRY, à mi-niveau au-dessus des jardins, et comporte un escalier d'accès vers la pelouse arrière.

L'immeuble des consorts BAILLIEUX-THIRY est bordé, du côté est, par une maison appartenant aux deux premiers requérants ("côté ETIENNE"), et, du côté ouest, par une maison appartenant aux quatre derniers requérants ("côté MAILLARD"). Ces deux maisons sont données en location et ne sont donc pas occupées par les requérants eux-mêmes.

Un premier permis avait été délivré le 18 avril 1996. Celui-ci autorisait la construction d'une terrasse allant, du côté ETIENNE, jusqu'à un mur existant, qui devait être rehaussé pour servir de support à la terrasse; du côté MAILLARD, la construction devait s'arrêter à une

distance d'un mètre de la limite de cette propriété. Les côtés de la terrasse devaient être fermés aux vues directes et obliques par des panneaux en PVC alvéolés translucides de deux mètres de hauteur.

Ce permis a fait l'objet d'une demande de suspension et d'un recours en annulation à l'initiative des deux premiers requérants actuels. Ces recours ont donné lieu à l'arrêt n° 63.964 du 10 janvier 1997 qui a jugé manifestement fondé le moyen tiré de l'absence de motivation et qui a annulé l'acte contesté dans les termes suivants :

" Considérant qu'après avoir effectué diverses démarches et pris contact informellement avec l'administration communale et leurs voisins, les époux BAILLEUX-THIRY ont demandé le 9 avril 1996 un permis de bâtir en vue de construire une terrasse à l'arrière de leur immeuble situé rue de la Fraternité, n° 25 à Halanzy; que le permis a été délivré le 18 avril 1996 sur la base de l'article 42bis du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine; que son préambule comporte divers visas ainsi que les mentions suivantes :

" Considérant qu'au plan de secteur de Aubange, approuvé par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 27 mars 1979, le projet se situe en zone d'habitat;

Considérant que, selon le règlement d'urbanisme précité, le projet se situe en unité paysagère de type "111.8. Sous-aire de rue commerçante";

Considérant que, selon le schéma communal de structure approuvé par le conseil communal de Aubange en séance du 24 juin 1991, le bien concerné se situe en zone d'habitat";

(...)

Considérant que les requérants prennent notamment un moyen de l'absence de motivation du permis attaqué;

Considérant que l'acte attaqué n'expose en rien les raisons pour lesquelles le collège des bourgmestre et échevins aurait estimé que le projet ne portait pas atteinte au bon aménagement des lieux, alors qu'il n'ignorait pas l'opposition manifestée dès le mois d'août 1994 par les parties requérantes, (et) que des solutions de compromis ont ensuite été recherchées mais refusées par les requérants qui, dans une lettre de réclamation du 5 octobre 1995, ont fait valoir leur crainte de voir leur propriété "emmurée (et) privée de

toute source de lumière naturelle"; que les justifications fournies a posteriori par la partie adverse ne sauraient tenir lieu de motivation formelle de l'acte attaqué; que le moyen est manifestement fondé";

Un deuxième permis de bâtir relatif à la terrasse fut délivré le 13 mars 1997. Ce permis fut annulé par le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Équipement et des Transports le 6 mai 1997.

Les requérants continuèrent à manifester leur opposition au projet auprès de l'administration communale d'Aubange, en soutenant notamment que la construction de la terrasse leur ferait perdre de la luminosité.

Les conjoints BAILLIEUX-THIRY, qui avaient entre-temps entamé les travaux de construction de la terrasse, furent cités à comparaître devant le tribunal correctionnel d'Arlon pour infraction aux dispositions du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine.

Les intéressés déposèrent alors une nouvelle demande de permis de bâtir portant la date d'accusé de réception du 28 septembre 1998. Les plans de la terrasse étaient modifiés par rapport à ceux qui accompagnaient la première demande de permis. Selon les nouveaux plans, la terrasse s'arrêtait désormais du côté ETIENNE à une distance de 1,90 mètre de la limite des propriétés; du côté MAILLARD, la construction d'un mur était prévue pour empêcher toutes vues directes et obliques de ce côté; l'idée de placer des parois translucides était abandonnée.

C'est cette demande de bâtir qui donna lieu à la délivrance du permis du 6 octobre 1998 faisant l'objet du recours.

Selon les informations fournies par le conseil des requérants, les travaux autorisés par le permis attaqué ont été réalisés dès que celui-ci a été délivré.

Une copie du permis contesté a été envoyée par le conseil des consorts BAILLIEUX-THIRY au conseil des requérants le 29 octobre 1998;

Considérant que, par requêtes introduites les 7 janvier et 9 avril 1999, Franck BAILLIEUX et Frédérique THIRY demandent à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir ces requêtes;

Considérant que les intervenants soulèvent une exception d'irrecevabilité tirée de la tardiveté des recours; qu'ils soutiennent que les requérants auraient eu connaissance du permis contesté bien avant que celui-ci leur fut communiqué par une lettre du conseil des consorts BAILLIEUX-THIRY du 29 octobre 1998; qu'ils affirment que dès 1997, en effet, les requérants auraient été au courant des démarches effectuées par les consorts BAILLIEUX-THIRY pour l'obtention d'un nouveau permis, grâce à des contacts qu'ils auraient eus avec l'architecte et le conseil de ceux-ci; qu'ils ajoutent qu'à l'audience du tribunal correctionnel d'Arlon du 22 octobre 1998, le conseil des consorts BAILLIEUX-THIRY aurait mentionné la délivrance du permis du 6 octobre 1998 en présence des premier et deuxième requérants personnellement, ainsi qu'en présence du conseil de l'ensemble des requérants; que, selon les intervenants, les requérants auraient dû faire diligence dès ce moment pour s'informer au sujet du permis délivré; que, dès lors, à leur estime, les recours introduits le 22 décembre 1998 seraient tardifs;

Considérant que les contacts que les requérants auraient eus, selon les consorts BAILLIEUX-THIRY, au sujet de la nouvelle demande de permis de bâtir, sont tous antérieurs à la délivrance de celui-ci de sorte qu'ils ne peuvent constituer le point de départ du délai de recours contre un permis qui n'était pas encore délivré à ce moment;

Considérant, quant à la connaissance que les requérants auraient obtenue de la délivrance du nouveau permis de bâtir lors de l'audience du tribunal correctionnel d'Arlon du 22 octobre 1998, qu'elle est effectivement confirmée par le procès-verbal de cette audience qui mentionne ce qui suit:

" Me DARGE, avocat, signale qu'il a introduit, au nom de son client, une demande de permis de bâtir rectificatif et qu'en date du 6 octobre 1998, il lui a été octroyé un nouveau permis de bâtir prévoyant la construction d'une terrasse nouvelle mouture. Il sollicite remise de l'affaire afin qu'il puisse communiquer les plans en sa possession à son confrère, Me M. KAUTEN, avocat";

Considérant qu'à la suite de cette audience, le conseil des consorts BAILLIEUX-THIRY a envoyé une copie du permis de bâtir ainsi que des plans de construction de la terrasse au conseil des requérants par une lettre officielle du 29 octobre 1998; que seule cette dernière communication a donné aux requérants une connaissance suffisante du permis pour leur permettre de formuler leurs moyens contre celui-ci; qu'en attendant la communication annoncée lors de l'audience du tribunal correctionnel du 22 octobre 1998 pendant une huitaine de jours, jusqu'à la réception de la lettre du 29 octobre 1998, les requérants n'ont pas manqué de diligence; que dès lors le présent recours, introduit dans le délai de soixante jours à compter de la réception de la lettre susdite du 29 octobre 1998, est recevable ratione temporis; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que les requérants prennent un moyen, le premier de la requête en annulation, de l'absence de motivation de l'acte attaqué; qu'ils font valoir que, malgré leurs réclamations répétées (lettres des premier et deuxième requérants des 25 juin 1996, 26 mai 1997 et 2 octobre 1997), l'acte attaqué ne contient aucune motivation particulière quant à l'ensemble des doléances écrites faites par les voisins; qu'ils reproduisent à cet égard le

passage suivant de l'arrêt n° 63.964 du 10 janvier 1997 par lequel le Conseil d'Etat a annulé le premier permis de bâtir délivré pour le projet litigieux :

" (...) que l'acte attaqué n'expose en rien les raisons pour lesquelles le collège des bourgmestre et échevins aurait estimé que le projet ne portait pas atteinte au bon aménagement des lieux, alors qu'il n'ignorait pas l'opposition manifestée (...)" ;

qu'ils soutiennent que l'acte attaqué ne motiverait pas non plus la raison pour laquelle le projet autorisé prévoit la démolition de la terrasse jusqu'à une distance de 1,90 mètre de la propriété ETIENNE, alors que, du côté de la propriété MAILLARD, cette distance ne serait pas imposée; qu'ils relèvent encore que les responsables communaux n'ont pris aucun contact avec les consorts MAILLARD et qu'ils n'ont pas jugé utile de se déplacer sur les lieux;

Considérant que la partie adverse, suivie par les intervenants, répond que le fait d'imposer une distance de 1,90 mètre entre la terrasse et la limite de la propriété ETIENNE aurait résolu le problème de luminosité invoqué par les deux premiers requérants et que ce problème résulterait d'ailleurs en réalité des aménagements anarchiques réalisés sans autorisation par les consorts ETIENNE eux-mêmes; qu'elle ajoute que tous les requérants étaient au courant du dossier et qu'en ce qui concerne les requérants MAILLARD, un accord aurait été trouvé avec eux pour le démontage d'une ancienne annexe gênant la réalisation du projet et qu'ils n'auraient d'ailleurs marqué aucune opposition sur les deux demandes de permis de bâtir précédentes; qu'elle constate que la construction d'un mur sur la terrasse du côté de la propriété MAILLARD éviterait toutes vues directes et obliques sur celle-ci et que le reproche de perte de luminosité et d'ensoleillement allégué par les mêmes requérants ne serait pas fondé, les fenêtres de la propriété MAILLARD se situant à 1,60 mètre de la terrasse et la situation actuelle apportant même une

amélioration par rapport à la situation antérieure; qu'elle affirme que, contrairement à ce qu'écrivent les requérants, les responsables communaux auraient procédé à plusieurs visites des lieux, comme en témoignerait le reportage photographique figurant au dossier administratif; que la partie adverse fait valoir en outre que la construction de terrasses à l'arrière des habitations de la rue en cause, établies en fonction de la déclivité du sol, serait une constante dans le quartier jusqu'à l'angle de la Grand-Place; qu'elle en déduit que l'intérêt de l'habitabilité du quartier, et donc du bon aménagement des lieux, si l'on ne veut pas en faire une rue commerçante sans résidence à l'étage, serait donc d'autoriser des équipements et des logements qui permettent un contact avec les jardins ou pelouses à l'arrière;

Considérant que l'obligation de motivation découlant de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs suppose que la motivation soit exprimée dans l'acte lui-même, ou encore par référence à un acte reproduit dans la décision ou annexé à celle-ci;

Considérant que la comparaison du permis attaqué et du permis du 18 avril 1996 qui a été annulé pour absence de motivation fait apparaître que le texte de ces deux permis est tout à fait identique (hormis les dispositions finales relatives à la péremption, l'exécution du permis, la publicité et les sanctions);

Considérant que l'acte attaqué est dès lors affecté du même vice de motivation que celui qui a été retenu par l'arrêt n° 63.964 du 10 janvier 1997 pour le premier permis de bâtir; qu'en effet, les requérants avaient continué à marquer leur opposition au projet, exprimant la crainte que la construction de la terrasse n'entraîne pour eux une perte de luminosité; que dès lors, comme il résulte de l'arrêt précité, il incombait au

collège des bourgmestre et échevins d'exposer, dans l'acte attaqué, pour quelles raisons le projet ne portait pas atteinte à "la destination générale de la zone ou son caractère architectural"; que force est de constater que l'acte attaqué ne contient aucune motivation à cet égard; que l'obligation de motivation s'imposait avec d'autant plus de force en l'espèce qu'il s'agissait d'un permis de régularisation; que les explications contenues dans la note d'observations de la partie adverse ("mémoire en réponse") ne peuvent couvrir le vice tenant à l'absence de motivation formelle de l'acte attaqué lui-même; que l'arrêt n° 63.964 du 10 janvier 1997, qui a annulé le premier permis de bâtir relatif à la terrasse litigieuse, précise d'ailleurs que "les justifications fournies a posteriori par la partie adverse ne sauraient tenir lieu de motivation formelle de l'acte attaqué"; que le premier moyen est manifestement fondé;

Considérant que l'acte attaqué devant être annulé, il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les requêtes en intervention introduites par Franck BAILLIEUX et Frédérique THIRY sont accueillies.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 6 octobre 1998 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Aubange aux conjoints BAILLIEUX-THIRY en vue de la construction d'une terrasse à l'arrière de leur immeuble sis à Halanzy, rue de la Fraternité 25, cadastré section C, 3^e division, n° 1594 L.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 52.000 francs, sont mis à charge de la partie adverse à concurrence de 42.000 francs et à charge de chacune des parties intervenantes à concurrence de 5.000 francs.

L'administration de l'enregistrement et des domaines est chargée de poursuivre le recouvrement de la taxe de 1.000 francs non acquittée par les parties intervenantes.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-deux avril 1900 nonante-neuf par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{me} MALCORPS, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.