CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 89.920 du 29 septembre 2000

A.63.571/XIII-1594

En cause : **DELLA MONTAGNA** Fedele,
ayant élu domicile chez
Mes Bernard LOUVEAUX et
Véronique EVERS, avocats,
rue du Prince Royal 85
1050 Bruxelles,

contre :

la Commune de Rebecq,
ayant élu domicile chez
Me Paul BLESIN, avocat,
chaussée de Bruxelles 95
1410 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 5 mai 1995 par Fedele DELLA MONTAGNA qui demande l'annulation du permis de bâtir que le collège des bourgmestre et échevins de Rebecq a délivré le 21 décembre 1994 à Arnold WILMAN en vue de régulariser la construction d'un mur de clôture;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 13 mars 2000 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la partie adverse;

Vu l'ordonnance du 19 juillet 2000, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 21 septembre 2000;

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

Entendu, en leurs observations, Me I. de MOFFARTS, loco Me B. LOUVEAUX, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me M. REZETTE, loco Me P. BLESIN, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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 :

Fedele DELLA MONTAGNA est propriétaire d'une maison qui est située à Rebecq, rue du Petit-Bruxelles, 61, et dans laquelle il est domicilié. Au mois de mai 1993, Arnold WILMAN, domicilié rue du Petit-Bruxelles, 58, construit sur la parcelle cadastrée section E, n° 137 L 7, à l'arrière de son habitation, un mur de clôture constitué de plaques de béton d'une hauteur de 2 mètres 40 sur une largeur de 4 mètres. La construction a pour effet

d'empêcher l'exercice d'une servitude conventionnelle de passage.

Arnold WILMAN a érigé ce mur sans avoir préalablement obtenu le permis de bâtir requis à cette fin. Des poursuites pénales sont engagées contre lui pour cette raison. Le 25 août 1993, le fonctionnaire délégué écrit au Parquet pour demander la remise en état des lieux par la démolition du mur litigieux qui est construit sur une servitude de passage.

Le 21 décembre 1994, Arnold WILMAN introduit auprès de l'administration communale de Rebecq une demande de permis de bâtir en vue d'obtenir l'autorisation de «construire un mur de clôture». Le dossier accompagnant la demande contient une photographie en photocopie, un croquis tracé par le demandeur ainsi qu'une notice d'évaluation des incidences, laquelle se borne à mentionner l'identité du demandeur et à décrire ainsi le projet : «Mur en plaques de béton - hauteur 2 m 40 - largeur 4 m».

Le jour même où la demande de permis est introduite, le collège des bourgmestre et échevins de Rebecq accorde à Arnold WILMAN le permis de bâtir. C'est l'acte attaqué.

Le préambule de ce permis est ainsi rédigé :

« Vu la demande introduite par M. WILMAN Arnold, rue Petit-Bruxelles, 58 à 1430 Rebecq, relative à un bien sis rue Petit-Bruxelles, 58, cadastré section E nº 137 L 7 et tendant à construire un mur de clôture;

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 21 décembre 1994;

Vu les articles 301 à 304 du Code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, déterminant la forme des décisions en matière de permis de bâtir;

Vu l'article 90, 8°, de la loi communale;

Vu les articles 232 à 239 et 247 à 253 du Code précité organisant l'instruction et la publicité des demandes de permis de bâtir;

Attendu que les travaux ou actes faisant l'objet de la demande, sont repris aux articles 192 à 195 du Code précité;

Vu les règlements généraux sur les bâtisses».

Le 18 janvier 1995, le tribunal correctionnel de Nivelles condamne Arnold WILMAN à payer une amende et à remettre les lieux en état, pour avoir érigé le mur litigieux sans permis de bâtir préalable. Arnold WILMAN et le ministère public ont interjeté appel contre ce jugement; l'appel est actuellement pendant devant la cour d'appel de Bruxelles;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 203 à 206 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP),
en ce que le permis attaqué a été délivré en suivant la procédure prévue par l'article 219 du CWATUP,
alors que le mur de clôture que ce permis autorise n'est pas prévu par l'article 218 du même Code qui énumère de manière limitative les travaux et actes auxquels s'applique la section V relative aux «dossiers de demandes relatives aux travaux et actes de minime importance»,
de telle sorte que la demande de permis aurait dû être instruite sur la base des exigences de la section première du chapitre VII du CWATUP, relative au «dossier des demandes de permis de bâtir» et plus particulièrement des articles 203 à 206;
que le requérant ajoute que le dossier accompagnant la demande de permis ne contient aucun des plans prévus à l'article 204, 3°, et pas davantage le plan d'implantation prévu à l'article 204, 3°, b, de même qu'il n'indique pas «les servitudes du fait de l'homme existantes sur le

terrain» alors que pareilles servitudes existent notamment au profit de son fonds; qu'il en conclut que le permis attaqué a été délivré sur la base d'une information erronée et «délibérément tronquée»;

Considérant que le requérant prend un second moyen de la violation de l'article 219 du CWATUP dès lors que «s'il était considéré que, nonobstant la disposition de l'article 218 du CWATUP, le dossier devait être introduit sur base des exigences de l'article 219 du même Code, encore faut-il constater que le dossier présenté par le demandeur ne satisfait pas aux exigences de cette disposition»; qu'il reproche au dossier de ne pas comporter les plans, renseignements et documents imposés par :

- l'article 219, 2° : plan de situation;
- l'article 219, 3° : plan d'implantation conforme aux exigences de cette disposition;
- l'article 219, 4° : plan des travaux;
- l'article 219, 5° : photographies;
- l'article 219, 7° : questionnaire statistique;

Considérant que la partie adverse répond que le requérant est en défaut d'établir que l'absence des documents qu'il cite aurait empêché le collège des bourgmestre et échevins de délivrer le permis attaqué en connaissance de cause; qu'elle soutient que les documents annexés à la demande de permis ont suffisamment éclairé les autorités compétentes sur l'aspect que présentaient les travaux soumis à permis et qu'elle a pu prendre une décision en connaissance de cause; qu'elle relève que la demande visait à régulariser une situation de fait et que le collège des bourgmestre et échevins a pu se fonder sur les documents suivants : la demande de permis, un plan cadastral, une photographie et une notice d'évaluation des incidences; qu'au sujet de la servitude de passage, elle affirme que le collège, qui agit non pas comme juge chargé de statuer sur le droit subjectif du demandeur à construire sur son terrain mais comme une autorité

administrative appelée à vérifier si un mode d'exercice de ce droit est conciliable avec les intérêts dont elle a la charge, n'a pas à se préoccuper de la compatibilité entre le projet qui lui est soumis et les droits civils des tiers; qu'elle invoque la jurisprudence constante du Conseil d'Etat, selon laquelle sont irrecevables, les moyens pris de la violation du Code civil, «moyens qui en outre sont réputés échapper à la compétence du Conseil d'Etat dans la mesure où ils imposent de se prononcer sur des droits subjectifs dont la connaissance est réservée aux cours et tribunaux par les articles 144 et 145 de la Constitution»; que, dans le dernier mémoire, elle fait valoir que l'appréciation de l'intégration de la construction dans le cadre bâti et non bâti résulte du rapprochement des données figurant dans le dossier joint à la demande; qu'elle estime avoir pu prendre sa décision sur la demande de permis de bâtir en connaissance de cause, suite au rapprochement des indications du formulaire de demande, de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, de la photographie produite de la construction et de l'extrait du plan cadastral; qu'elle indique, de manière plus précise, que du rapprochement des mentions (mur en plaque de béton hauteur : 2 m 40, largeur : 4 m) de la notice d'évaluation et de la photographie produite, elle a pu être suffisamment éclairée tant sur l'aspect et la nature de la construction que sur son importance et son incidence sur l'environnement, et que, par ailleurs, du rapprochement de la photographie produite et de l'extrait du plan cadastral sur lequel le requérant avait apposé des indications manuscrites, elle a pu avoir une connaissance suffisamment précise des lieux où la construction était implantée; qu'elle relève, à cet égard, que les mentions manuscrites de l'extrait du plan cadastral renseignaient l'implantation exacte de la construction litigieuse et, partant, son incidence sur l'environnement; qu'elle conclut qu'en définitive, il ressort du rapprochement des pièces du dossier annexées à la demande que ces plans, photographie et descriptifs

ont suffisamment éclairé les autorités compétentes sur l'aspect que présenterait la construction et que, dès lors, ces autorités ont pu, en connaissance de cause, émettre des avis et prendre des décisions sur la demande de permis de bâtir;

Considérant, sur les moyens réunis, que le dossier accompagnant la demande de permis de bâtir était incomplet et n'a pas été complété pour satisfaire aux exigences des articles 203 à 206 du CWATUP, dans la version qui était applicable à l'époque de la décision attaquée; que le collège a statué le jour même du dépôt de la demande, sur le vu d'un plan consistant en un extrait cadastral où l'emplacement exact du mur litigieux n'est pas indiqué, et d'une photocopie de photographie de mauvaise qualité qui, elle non plus, ne permet pas de situer l'ouvrage avec précision; qu'aucun document annexé à la demande de permis ne faisait état de l'existence d'une servitude de passage; qu'aucun de ces documents ne permet de se faire une idée précise des lieux, du mur faisant l'objet de la demande de permis et de l'incidence de sa construction sur les droits des tiers; que ni isolément, ni rapprochés, ces documents ne permettent d'apprécier exactement l'incidence de la construction autorisée; qu'en outre, le permis attaqué a été délivré le jour même de l'introduction de la demande, quelques jours avant la sortie de charge du collège, sans instruction par l'administration et sur la base d'un avis de réception indiquant erronément que le dossier relatif à la demande est complet, et qu'il n'indique pas les considérations de fait servant de fondement à la décision, notamment au regard de cette servitude; que la circonstance que la demande visait à régulariser un mur déjà construit, n'établit pas que le collège aurait apprécié en pleine connaissance de cause l'opportunité d'accorder un permis de bâtir; qu'en effet, saisie d'une demande de permis de régularisation, l'autorité se doit de veiller à acquérir une connaissance précise de la situation de fait et des exigences du bon aménagement des lieux, sans que

son appréciation soit infléchie par le poids du fait accompli; qu'il n'apparaît pas qu'elle aurait agi de la sorte; que les moyens sont fondés,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé le permis de bâtir que le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Rebecq a délivré le 21 décembre 1994 à Arnold WILMAN en vue de régulariser la construction d'un mur de clôture.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 4.000 francs, sont mis à charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt-neuf septembre deux mille par :

MM.	LEROY,	président de chambre,
	QUERTAINMONT,	conseiller d'Etat,
Mmes	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. LEROY.