

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 100.685 du 8 novembre 2001

A.74.620 /XIII-217

En cause : **DELOGE** Emile,
rue du Fayt 150/4
6200 Châtelet,

contre :

1. la Ville de Châtelet,

ayant élu domicile chez
Me Hugues FLAMION, avocat,
rue de Loverval 38
6200 Châtelet,

2. la Région wallonne,

représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 9 juin 1997 par Emile DELOGE qui déclare "faire appel" du permis de bâtir accordé le 28 mai 1997 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Châtelet à Salvatore LOCICERO en vue de la régularisation de la construction d'une chambre en rehausse sur la cuisine existante au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à Châtelet, rue du Fayt, 150/5, cadastré section B, 47 E 29, ainsi que de l'avis favorable du fonctionnaire délégué;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. KOVALOVSKY, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 6 décembre 2000 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires des parties adverses;

Vu l'ordonnance du 11 septembre 2001, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 11 octobre 2001;

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

Entendu, en leurs observations, le requérant, Me H. FLAMION, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, et Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. KOVALOVSKY, premier auditeur;

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

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

1. Le 23 janvier 1997, Salvatore LOCICERO introduit une demande de permis de bâtir relatif à un immeuble sis à Châtelineau, rue de Fayt 150/5, cadastré section B, n° 47 E 29, et tendant à la régularisation d'une construction d'une chambre en rehausse sur une cuisine existante au rez-de-chaussée.

La propriété du requérant, qui avait dénoncé l'infraction commise, semble-t-il, avant que lui-même n'acquiert sa maison, est mitoyenne de celle du demandeur de permis. L'immeuble litigieux fait partie d'un groupe de quatre maisons. A l'arrière de trois d'entre elles (dont celle du requérant et celle du titulaire du permis) existe une annexe, prolongeant le bâtiment au niveau du rez-de-chaussée. Les travaux que l'acte attaqué tend à régulariser consistent dans la construction, sur cette annexe, d'une pièce prolongeant l'étage.

2. Le 20 mai 1997, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable, motivé comme suit :

" Attendu qu'au plan de secteur de Charleroi approuvé par arrêté royal à la date du 10 septembre 1979, le projet se situe en zone d'espaces verts;

Considérant qu'il s'agit de la régularisation d'une extension d'une habitation en façade arrière".

3. Le 28 mai 1997, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Châtelet délivre le permis sollicité. Cette décision se fonde sur l'avis conforme du fonctionnaire délégué.

Considérant que la requête est rédigée comme suit :

" En date du 06/06/1995, je signalais à la Région wallonne, que mon voisin, LOCICERO Salvatore, rue du Fayt, 150/5 6200 Châtelet, avait construit une annexe sans autorisation préalable. Cette construction a dû faire l'objet d'une régularisation officielle de permis de bâtir. Après un accord favorable de la Région wallonne, le Conseil Communal de Châtelet a accordé le permis le 28/05/1997. Cet avis et ce permis ont-ils été accordés sans tenir compte de mes remarques :

- 1° le voisin ne sachant plus récupérer ses eaux s'est raccordé sur ma gouttière;
- 2° les mesures fournies par l'architecte ne sont pas exactes;
- 3° pour construire cette pièce qui n'est pas une chambre mais une salle de musique, le voisin a modifié la toiture principale de nos deux bâtiments;
- 4° il semble aussi que depuis cette construction des infiltrations d'eau ont été constatées de chaque côté.

Aussi, n'étant pas d'accord avec ces modifications, je désire faire appel de ces décisions et de l'autorisation de permis de bâtir.

Un dossier plus complet avec plan et photos vous sera fourni dans les plus brefs délais.

D'avance je vous remercie de l'attention que vous accorderez à ma requête, et dans l'attente de vous lire, je vous prie d'agréer, Messieurs, mes salutations distinguées";

Considérant, quant à la compétence du Conseil d'Etat à connaître de la requête, que le requérant fait état de son désir de "faire appel" des décisions attaquées; que sa requête doit être interprétée en ce sens qu'il en demande l'annulation, ce qu'a d'ailleurs parfaitement compris la partie adverse;

Considérant, quant à la recevabilité, que la requête a été envoyée au Conseil d'Etat par pli ordinaire; que, toutefois, le greffe, par une lettre déposée sous pli recommandé à la poste le 8 juillet 1997, attire son attention sur le fait que ne sont pas satisfaites certaines exigences prescrites par le règlement général de procédure; que la requête a dès lors acquis date certaine le 8 juillet 1997, soit moins de 60 jours après l'adoption du permis du 28 mai 1997;

Considérant qu'en tant que la requête est dirigée contre l'avis favorable du fonctionnaire délégué, elle est irrecevable, puisque, ne liant pas le collège, un tel avis ne constitue pas un acte administratif faisant grief;

Considérant, quant au fond, que la requête énonce, entre autres, le grief suivant :

" Cet avis et ce permis ont semble-t-il été accordés sans tenir compte de mes remarques :

(...)

3° pour construire cette pièce qui n'est pas une chambre mais une salle de musique, le voisin a modifié la toiture principale de nos deux bâtiments";

Considérant que la seconde partie adverse répond que ce différend doit être tranché par le juge judiciaire, puisqu'il concerne une atteinte au droit de propriété;

Considérant que le requérant réplique qu'il est bien au courant qu'un permis est accordé sous réserve des droits des tiers mais il déclare "insister sur le fait qu'il s'agit dans ce cas d'une régularisation" et que donc "les travaux n'ont pas pu faire l'objet du suivi prévu par le permis de bâtir"; qu'il fait valoir, entre autres, que sa maison et celle de Salvatore LOCICERO font partie d'un lot de 10 maisons ayant fait l'objet d'un permis de bâtir du 19 janvier 1977, que, suivant les annexes 3 et 4 de ce permis, les 10 maisons sont en tous points semblables et que, dès lors, la modification de la toiture effectuée par Salvatore LOCICERO rompt l'architecture de l'ensemble des 10 maisons;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la seconde partie adverse estime qu'à la lecture de cet argument, on comprend que le requérant reproche à son voisin d'avoir modifié la toiture principale des deux habitations, sans plus; qu'elle fait valoir qu'à aucun moment, le requérant ne fait état d'appréciations qu'aurait portées la partie adverse sur la conformité du projet au bon aménagement des lieux; qu'à supposer qu'à la lecture du mémoire en réplique, il faille voir une violation de l'article 184, alinéa 3, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), il faudrait en déduire qu'il s'agit d'un moyen nouveau, qui est irrecevable, que ce soit parce qu'il n'est pas d'ordre public ou que ce soit parce qu'il n'énonce pas la disposition légale qui aurait été violée ni en quoi elle l'aurait été;

Considérant que la première partie adverse, dans son dernier et unique mémoire, conteste de même la recevabilité du moyen; qu'elle souligne qu'elle n'a pas déposé de mémoire en réponse tant lui paraissait évidente l'irrecevabilité des moyens; que, selon elle, le moyen doit à tout le moins être rejeté sur la base de l'exceptio obscuri libelli et du respect des droits de la défense, aucune des parties adverses n'ayant compris à la lecture de la requête que le moyen portait sur le non-respect des prescriptions

urbanistiques; que le moyen ne peut, selon elle, non plus être interprété comme reprochant un défaut de motivation formelle de l'acte attaqué; qu'enfin, la première partie adverse estime qu'il n'y a de toute façon pas atteinte au bon aménagement des lieux, la surface bâtie au sol restant inchangée, la nouvelle construction s'intégrant parfaitement dans l'ensemble architectural, ne modifiant pas la distance entre les bâtiments et n'étant pas d'un niveau inférieur à celui des constructions préexistantes; que la prétendue uniformité des maisons, qui n'existe pas, n'empêche pas, selon elle, qu'il y soit porté atteinte;

Considérant qu'en exposant dans la requête que "le voisin a modifié la toiture principale de (leurs) deux bâtiments", le requérant dénonce l'incidence de la construction litigieuse sur les toitures des immeubles concernés; que, des photos annexées à la requête, ainsi que de celles jointes à la demande de permis, il apparaît qu'il vise ici la rupture qu'introduit le rehaussement autorisé par rapport au bâti environnant, eu égard au fait que les toitures principales des maisons faisant partie du bloc concerné sont identiques; qu'ainsi, le requérant critique, de manière implicite mais certaine, l'appréciation qu'a faite la partie adverse de la conformité du projet au bon aménagement des lieux, de sorte que serait violé, en l'espèce, l'article 184, alinéa 3, de l'ancien CWATUP; que cette critique est développée par le mémoire en réplique, dans lequel le requérant précise que sa maison et celle du titulaire du permis "font partie d'un lot de 10 maisons ayant fait l'objet du permis de bâtir (...) accordé par le Collège le 19/01/1977" et qu'il peut être constaté que "suivant les annexes 3 et 4, (...) les 10 maisons sont en tous points semblables et que dès lors la modification de la toiture effectuée par LOCICERO rompt l'architecture de l'ensemble des 10 maisons";

Considérant que l'acte attaqué est motivé par référence à l'avis du fonctionnaire délégué, qui se limite à relever, d'une part, qu'au plan de secteur de Charleroi, le projet se situe en zone d'espaces verts et, d'autre part, "qu'il s'agit de la régularisation d'une extension d'une habitation en façade arrière"; que le permis est muet sur la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux, alors que, de surcroît, s'agissant d'un permis de régularisation, il aurait dû être particulièrement motivé sur ce point, en vue d'établir que l'appréciation du bon aménagement des lieux qui a présidé à la prise de décision n'a pas été infléchie par le poids des faits accomplis; qu'à défaut de connaître les éléments qui ont été pris en considération par la première partie adverse pour apprécier la compatibilité de la transformation avec le voisinage immédiat, le moyen est, dans cette mesure, bien fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis de bâtir accordé le 28 mai 1997 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Châtelet à Salvatore LOCICERO en vue de la régularisation de la construction d'une chambre en rehausse sur la cuisine existante au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à Châtelet, rue du Fayt, 150/5, cadastré section B, 47 E 29.

Article 2.

La requête est rejetée pour le surplus.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 7.000 francs, sont mis à charge de la première partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le huit novembre deux mille un par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.