

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 112.890 du 26 novembre 2002

A.72.052/XIII-187

En cause : **HERMESSE** Marc,
ayant élu domicile chez
Me Eric LEMMENS, avocat,
rue du Parc 79
4020 Liège,

contre :

**la Députation permanente
du Conseil provincial de Liège.**

Partie intervenante :

STRUELENS Luc,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LEJEUNE
et Bruno LHOEST, avocats,
boulevard Frère Orban 34/24
4000 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 13 novembre 1996 par Marc HERMESSE qui demande l'annulation de "l'arrêté de la députation permanente du conseil provincial de Liège du 23 mai 1996 accordant à Monsieur Luc STRUELENS le permis de bâtir relatif à l'agrandissement d'un cabinet médical sis à 4020 Liège, rue de Fétille, 15";

Vu la requête introduite le 5 juin 1997 par laquelle Luc STRUELENS demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 11 juin 1997 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu l'ordonnance du 21 mars 2002 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 17 septembre 2002, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 31 octobre 2002;

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

Entendu, en leurs observations, Me M. KAROLINSKI, loco Me E. LEMMENS, avocat, comparaissant pour le requérant, M^{me} M. COELMONT, directeur, comparaissant pour la partie adverse, et Me P. LEJEUNE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, 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 de la cause peuvent être résumés comme suit :

1. Le 31 mai 1991, Luc STRUELENS demande un permis de bâtir relatif à l'agrandissement de son habitation en vue d'y établir un cabinet médical. Les travaux en projet consistent à exhausser d'un étage le rez-de-chaussée arrière de la maison. Il s'ensuit que le nouvel étage dépasse d'environ trois mètres la clôture séparative de l'habitation du requérant.

2. L'enquête publique suscite la réclamation du requérant, qui s'exprime en ces termes :

- " Cette construction reposerait sur un mur mitoyen et son exhaussement entraînerait un déséquilibre entre les fonds voisins et ce, au préjudice de ma propriété. En effet, mon immeuble comprend un jardin qui bénéficie d'un ensoleillement par dessus le mur mitoyen dans sa conception actuelle.

Les travaux aujourd'hui envisagés, par l'extension en hauteur dudit mur, plongeraient pour toujours ma parcelle dans l'ombre. Or, ce jardin que j'ai créé est un élément important à mon immeuble et constitue indiscutablement une plus-value. Sans cette perspective de pouvoir jouir d'un jardin en ville, je me serais refusé d'acquérir cette propriété, il y a quatre ans maintenant".

3. Par une lettre du 20 juillet 1991, le demandeur de permis oppose les arguments suivants :

- " - les façades arrière et les jardins sont orientés au Nord-Est. Le soleil éclaire rapidement la journée les façades avant côté rue. Le jardin de Monsieur HERMESSE restera donc ensoleillé la majeure partie de la journée par dessus les immeubles et celui-ci ne sera donc pas définitivement plongé dans l'ombre comme il le prétend.
- le terrain de Monsieur HERMESSE au 13 rue de Fétille est occupé au niveau jardin par un hangar de plus ou moins 25 mètres de long et plus ou moins 12 mètres de haut. Etant donné l'importance du hangar de Monsieur HERMESSE, il occasionne aux jardins avoisinants, au sien, et en particulier au mien un désagrément plus important que ne le causerait mon cabinet de consultation étendu à l'étage sur l'annexe existante au rez-de-chaussée".

4. Le 23 août 1991, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Liège émet sur la demande un avis favorable motivé comme suit :

- " Une lettre émanant de Monsieur HERMESSE (voisin de gauche) nous est parvenue. Elle porte sur une diminution de l'ensoleillement du jardin de son immeuble. Toutefois, il existe déjà des annexes importantes aux immeubles contigus. De plus, chez le réclamant, il existe un hangar situé en fond de parcelle d'une hauteur plus importante que l'annexe à construire au 1^{er} étage (hangar de + ou - 16 m de profondeur et hors du gabarit prévu par le Règlement communal).

Le bien se trouve en zone de limitation des toitures plates ou à faible pente. L'annexe a un toit plat, mais s'harmonise parfaitement à l'ensemble des annexes (hauteur, toiture et matériaux) des annexes voisines (toutes à toit plat)".

5. Le fonctionnaire délégué donne également un avis favorable le 26 septembre 1991.

6. Le permis de bâtir est délivré le 11 octobre 1991.

7. Par une lettre du 30 octobre 1991, le collège des bourgmestre et échevins informe le requérant des motifs pour lesquels sa réclamation n'a pas été retenue. Celui-ci introduit un recours en annulation contre le permis. Par un arrêt n° 50.979 du 23 décembre 1994, le Conseil d'Etat annule l'acte attaqué aux motifs suivants :

" Considérant qu'il résulte tant de l'avis du service de l'urbanisme de la ville de Liège que de l'avis du collège des bourgmestre et échevins que la réclamation du requérant a été rejetée parce que celui-ci, disposant d'une annexe importante dans le fond de son jardin, non conforme au règlement communal, était mal venu de se plaindre d'une perte d'ensoleillement résultant d'une construction conforme au règlement sur les bâtisses; que, pour examiner si le projet n'était pas de nature à porter atteinte au bon aménagement des lieux, la partie adverse devait tenir compte de toutes ses répercussions sur les propriétés voisines; que le problème de la perte d'ensoleillement alléguée par le requérant n'a pas fait l'objet d'un examen attentif, sa réclamation ayant été rejetée pour des motifs dépourvus de pertinence; que le moyen est fondé".

7. Le 26 mars 1996, l'intervenant saisit la députation permanente du conseil provincial de Liège, en application de l'article 52, § 1^{er}, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine tel qu'il était en vigueur à l'époque (CWATUPa), le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué étant demeurés en défaut de statuer sur la demande de permis, à la suite de l'arrêt d'annulation.

8. La ville de Liège transmet le dossier de la demande à la députation permanente le 16 avril 1996. Elle écrit à cette occasion qu'"après l'annulation par le Conseil d'Etat (...) le Collège ne s'est pas reprononcé sur ce dossier, car il a réclamé verbalement, mais en vain, à l'architecte de Monsieur STRUELENS, une étude d'ensoleillement afin de répondre aux arguments du Conseil d'Etat".

9. La députation permanente fait procéder à une étude complémentaire par son service des bâtiments, qui remet, le 9 mai 1996, un rapport, illustré par quatre photographies des lieux, rédigé par l'architecte principale. On extrait du rapport le passage suivant :

" Après analyse du dossier et visite sur place, il m'est apparu que l'extension, réalisée et autorisée par le Collège Echevinal de Liège, est tout à fait admissible pour l'endroit car elle respecte le règlement communal sur les bâtisses en ce qui concerne le gabarit.

Les photos 2 et 3 illustrent cette extension.

Les photos 1 et 4 illustrent les nombreuses annexes implantées en seconde zone et respectant le règlement communal à l'exception de l'annexe située en fond de parcelle (photo 4) et propriété du réclamant.

Au vu de l'orientation de la rue de Féтинne, et comme le démontre le plan d'implantation, l'annexe exhaussée porte ombre sur la propriété voisine au même titre que toutes les constructions situées sur les autres parcelles (photos 1 et 4).

Par conséquent, il appert que l'extension réalisée ne constitue pas un mauvais aménagement des lieux.

Lors de la délivrance du permis de bâtir initial, le Collège Echevinal avait accordé la dérogation à l'article 99bis.

Cet article ne fait pas partie du Règlement Communal sur les bâtisses.
Il s'agit d'une directive communale relative aux zones où les toitures plates ne sont pas autorisées.
Dans le cas présent, il s'agissait de la prolongation d'une toiture plate existante.

Dès lors, le présent recours est donc fondé et pourrait être accueilli".

10. Le 23 mai 1996, la députation permanente délivre le permis demandé.
Il s'agit de l'acte attaqué, qui est rédigé comme suit :

" Vu la mise en demeure de statuer adressée le 15 février 1996 dans les formes prescrites par l'article 51 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine au Fonctionnaire délégué, avec copie au Collège échevinal de LIEGE, et l'absence de décision de celui-ci dans les trente jours, équivalant au refus de permis de bâtir;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement légalement en vigueur ni de lotissement dûment autorisé;

Attendu que dans le cadre de l'instruction, préalable de la demande de permis de bâtir, le Collège échevinal de LIEGE a, en séance du 23 août 1991, émis un avis favorable conditionné comme suit :

- l'exhaussement du mur mitoyen sera construit plein, en briques et d'une brique et demie d'épaisseur, sauf accord écrit et préalable du propriétaire voisin;
- ramener les eaux pluviales vers l'égout public;
- la dérogation de l'article 99bis du Règlement communal est accordée;

Attendu qu'invité à faire connaître son avis complémentaire sur les travaux susdits, en raison du recours interjeté, le Collège échevinal de LIEGE a, en date du 16 avril 1996, fait savoir qu'après l'annulation par le Conseil d'Etat le 23 décembre 1994, le Collège ne s'est pas reprononcé sur ce dossier, car il a réclamé verbalement, mais en vain, à l'architecte de M. STRUELENS une étude d'ensoleillement afin de répondre aux arguments du Conseil d'Etat;

Attendu qu'invité à faire connaître son avis sur les travaux susdits, en raison du recours interjeté, le Fonctionnaire délégué de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme n'a pas satisfait à cette requête;

- Attendu qu'il résulte de l'instruction à laquelle elle a fait procéder que :
- la parcelle en cause est située en zone d'habitat au plan de secteur de LIEGE approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987;
 - dans cette zone, la construction d'une annexe à une maison existante est conforme à l'article 170 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;
 - celle-ci respecte le règlement communal sur les bâtisses en ce qui concerne le gabarit et a fait l'objet d'un accord de la part du Collège échevinal de déroger à l'article 99bis en ce qui concerne la toiture;
 - il s'agit d'ailleurs d'une prolongation d'une toiture plate existante;
 - au vu de l'orientation de la rue de Fétille et comme le démontre le plan d'implantation, l'annexe exhaussée ne portera que très partiellement ombrage à la propriété voisine et certainement pas de manière à créer un préjudice dit grave;
 - le Service de l'Urbanisme de la Région wallonne et le Collège échevinal, respectivement les 26 septembre 1991 et 23 août 1991, avaient d'ailleurs émis des

- avis favorables ou favorables conditionnels tenant compte de la situation particulière des lieux;
- au vu de cette situation existante de fait dans l'environnement de la parcelle concernée, le projet correspond à un aménagement des lieux raisonnable, ne saurait constituer un précédent fâcheux et s'intègre, tant par la nature des matériaux que par le gabarit au bâti existant;

Considérant dès lors que le recours peut être accueilli";

Considérant que l'intervenant conteste la compétence du Conseil d'Etat; qu'il soutient que le Conseil d'Etat est incompétent, en raison de l'objet véritable du recours par lequel le requérant réclame le bénéfice d'un droit subjectif, à savoir la correction du déséquilibre (perte d'ensoleillement) que la construction litigieuse crée entre les deux fonds, au préjudice de celui du requérant (application de l'article 544 du Code civil);

Considérant que le requérant a intérêt à contester tout acte administratif mettant en péril le bon aménagement de son quartier, et à faire valoir, comme c'est le cas en l'espèce, tout moyen pris de la violation des règles législatives ou réglementaires relatives à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire; que le déclinaire de juridiction ne peut être accueilli;

Considérant que le requérant prend un moyen, le deuxième de la requête, de "l'erreur de fait dans les motifs apparents et la motivation de l'acte attaqué"; qu'en la première branche de ce moyen, il expose que l'acte attaqué repose "sur un élément de fait inexact qui a exercé une influence déterminante sur l'appréciation de l'autorité administrative", à savoir que "l'annexe exhausmée ne portera que très partiellement ombrage à la propriété voisine et certainement pas de manière à créer un préjudice dit grave", alors que "le plan d'implantation révèle que l'annexe en question se trouve au Sud, en sorte que l'arrière de l'immeuble du requérant et son jardin sont ainsi privés de soleil pendant les meilleures heures de la journée";

Considérant que la partie adverse répond qu'"il est un peu court d'affirmer ex abrupto que, parce que simplement une annexe se trouve au sud, elle augmente de manière importante la perte d'ensoleillement de la propriété voisine et que donc l'arrêt de la députation permanente serait entaché d'excès de pouvoir parce que se fondant sur des éléments inexactes" et que "la députation permanente, forte des investigations décrites ci-avant à laquelle elle a fait procéder, et du constat unanime de la conformité du projet avec les articles 55, 56, 57 et 58 du Règlement communal d'Urbanisme traitant de la hauteur, des volumes et gabarits autorisables, a répondu, pour ce qui est de l'essentiel, à l'objection soulevée en se référant à la destination de la zone, au Règlement communal

et aux plans déposés par le demandeur de permis; qu'elle ajoute qu'elle n'est restée que dans les limites de son pouvoir en fondant sa décision sur sa propre appréciation des exigences de l'aménagement des lieux";

Considérant que si le Conseil d'Etat ne peut substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité, il est compétent pour sanctionner l'erreur manifeste d'appréciation; qu'en l'espèce, la question de la conformité de la construction autorisée avec le bon aménagement des lieux se pose par rapport à la perte d'ensoleillement subie par le requérant et qu'à ce propos l'acte attaqué contient la justification suivante :

" au vu de l'orientation de la rue de Fétille et comme le démontre le plan d'implantation, l'annexe exhauscée ne portera que très partiellement ombrage à la propriété voisine et certainement pas de manière à créer un préjudice dit grave;

(...)

au vu de cette situation existante de fait dans l'environnement de la parcelle concernée, le projet correspond à un aménagement des lieux raisonnable, ne saurait constituer un précédent fâcheux et s'intègre, tant par la nature des matériaux que par le gabarit au bâti existant";

Considérant qu'au vu des plans joints en annexe de la demande de permis et des photographies annexées au rapport de l'architecte provinciale, il y a lieu de constater que l'annexe créée augmentera de 3 mètres la hauteur du bâtiment existant, faisant passer celle-ci de 3,50 mètres à 6,50 mètres, sur une longueur de 4 mètres, que la nouvelle construction est orientée au sud et que l'ombre portée s'étendra sur le jardin du requérant, large de 7,20 mètres et long de 8 mètres, et sur l'arrière de sa maison, privant d'ensoleillement une grande partie de la surface du jardin pendant la plus grande partie de la journée; qu'au vu de ces éléments la partie adverse n'a pu qualifier de très partielle la perte d'ensoleillement subie par le requérant sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation; que la première branche du deuxième moyen est fondée;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens qui, seraient-ils fondés, ne seraient pas de nature à entraîner une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté de la députation permanente du conseil provincial de Liège du 23 mai 1996 accordant à Luc STRUELENS un permis de bâtir relatif à l'agrandissement de son habitation en vue d'y établir un cabinet médical, sise à 4020 Liège, rue de Fétinne, 15.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 297,48 euros, sont mis à charge de la Région wallonne à concurrence de 99,16 euros et à charge de la partie intervenante à concurrence de 123,95 euros.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.