CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 134.401 du 26 août 2004

A.154.909/XIII-3445

En cause : **BULTOT** Christine,

ayant élu domicile chez
Mes Roger LORENT, Brigitte DUBUISSON,
et Philippe HERMAN, avocats,
rue Tumelaire, n° 93,
6000 Charleroi,

contre :

la Commune de Montigny-le-Tilleul,

ayant élu domicile chez
Me Olivier JADIN, avocat,
boulevard Audent, n° 15,
6000 Charleroi.

LA VI^e^ CHAMBRE DES VACATIONS,
SIEGEANT EN REFERE,

Vu la demande introduite le 20 août 2004 par Christine BULTOT, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de "l'arrêté du 4.6.2004 du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Montigny-le-Tilleul accordant à Monsieur Jean-Luc VERMISSEN un permis d'urbanisme relatif à un bien sis rue de la Montagne, 149 à 6110 Montigny-le-Tilleul cadastré section B, n° 677 c2 et ayant pour objet la construction d'une terrasse en bois en zone arrière de l'habitation et à l'extension de l'habitation existante";

Vu la requête introduite le même jour par la même requérant qui demande l'annulation du même acte;

Vu l'arrêt n° 134.372 du 24 août 2004 qui ordonne la suspension provisoire de l'acte attaqué, et fixe la cause à l'audience du 27 août 2004 à 10 heures;

Vu l'ordonnance du 24 août 2004, notifiée aux parties, fixant la cause à l'audience du 26 août 2004 à 10 heures;

Vu le mémoire de la partie adverse et le dossier administratif;

Vu la note de la partie requérante;

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

Entendu, en leurs observations, Me Philippe HERMAN, avocat, comparaissant pour la requérante et Me Olivier JADIN, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, auditeur au Conseil d'Etat;

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 de la demande ont été exposés dans l'arrêt n^{o} 134.372 du 24 août 2004;

Considérant que la partie adverse conteste l'intérêt de la requérante au motif que les vues de sa propriété sur le fonds voisin seraient irrégulières, ce qui permettrait au titulaire de ce fonds d'exercer toutes ses prérogatives de propriétaire, notamment celle de construire à sa convenance, même à l'extrême limite de son héritage, quitte à obstruer les jours ou les vues irrégulièrement percés;

Considérant que les droits que tiendrait le bénéficiaire du permis d'urbanisme de l'application des règles du Code civil ne dispensent pas l'autorité administrative d'apprécier la demande de permis en fonction des exigences du bon aménagement des lieux; que la requérante, voisine immédiate de la construction projetée, a intérêt à contester la légalité d'un permis qui méconnaîtrait ces exigences; qu'au stade actuel de la procédure, l'exception n'est pas accueille;

Considérant que la requérante prend un moyen unique "de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de la notion de bon aménagement des lieux, de l'article 6 du décret du 11 août 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement en Région wallonne"; qu'elle reproduit, dans la première branche,

la motivation du permis contesté et constate l'absence de toute motivation formelle quant à la notion de bon aménagement des lieux et quant aux incidences du projet sur l'environnement; que, se basant sur les plans annexés à la demande, elle expose que la terrasse projetée sera construite à hauteur de la fenêtre et de la porte vitrée de sa propriété et que le collège des bourgmestre et échevins a commis une erreur manifeste d'appréciation en autorisant la construction d'une terrasse de pur agrément au détriment du cadre de vie élémentaire du voisin et de l'ensoleillement de ses pièces de séjour;

Considérant qu'outre la référence aux dispositions applicables et à la procédure suivie, le préambule du permis d'urbanisme contesté énonce les motifs suivants :

" Considérant l'activité projeté est compatible avec le voisinage;
Considérant que le projet s'intègre au cadre bâti existant;
Considérant la configuration des lieux et le contexte bâti";

Considérant que ces formules stéréotypées ne reflètent aucun examen concret du voisinage; qu'il apparaît au vu des plans qu'il y aura, depuis la terrasse projetée, une vue plongeante dans l'habitation de la requérante; qu'eu égard à la situation des lieux, aucune autre autorité, placée dans les mêmes circonstances, n'aurait, sans autre explication, admis une telle atteinte à la vie privée des occupants de la maison voisine; que le moyen unique est sérieux ;

Considérant qu'au titre du préjudice grave difficilement réparable, la requérante soutient que la terrasse contestée privera de luminosité et d'ensoleillement le corps de logis principal et l'annexe de sa propriété et donnera au voisin une vue plongeante sur la cuisine, privant cette pièce de toute intimité; qu'elle fait valoir que ce préjudice est, par nature, difficilement réparable, compte tenu du caractère aléatoire de la démolition de la terrasse après l'annulation du permis;

Considérant que la partie adverse soutient que la requérante ne peut se plaindre d'aucun préjudice, compte tenu de l'illégalité des vues qu'elle a sur l'héritage voisin; qu'elle conteste également le caractère aléatoire de la démolition de la terrasse après une éventuelle annulation du permis d'urbanisme;

Considérant que, saisi selon la procédure d'extrême urgence - non contestée en l'espèce -, le Conseil d'Etat se prononce sur les apparences; qu'il résulte des débats que les parties ne s'accordent pas sur l'origine et la qualification des vues de la propriété de la requérante sur le fonds de son voisin, titulaire du permis contesté; qu'il n'est pas manifeste que le préjudice invoqué serait illégitime;

Considérant que les plans et les photos versés au dossier établissent la perte d'intimité alléguée; que cette perte ne serait pas différente si les porte et fenêtre de la requérante étaient situées à 1,90 mètre de la limite séparative des fonds plutôt qu'à 1,47 mètre; que ce préjudice est par nature grave et difficilement réparable;

Considérant que les conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué puisse être ordonnée sont réunies,

D E C I D E :

Article 1er.

La suspension ordonnée par l'arrêt no 134.372 du 24 août 2004 est confirmée.

Article 2.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 3.

Conformément à l'article 3, § 1er, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI[e] chambre des vacations, siégeant en référé, le vingt-six août deux mille quatre par :

M.	MESSINNE,	Président de Chambre,
M[me]	GELHEN,	Conseiller d'Etat,
M.	VANDERNOOT,	Conseiller d'Etat,
M[me]	SCHMITZ,	Greffier.

Le Greffier, Le Président,

V. SCHMITZ. J. MESSINNE.