

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 138.586 du 16 décembre 2004

A.80.652/XIII-874
A.83.155/XIII-1084

En cause : **la Société anonyme IMMOBILIERE
DE BERTRIX**, en abrégé "**IMMOBERT**",
ayant élu domicile chez
Me Patrick HENRY, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

contre :

1. **la Commune de Bertrix**,
ayant élu domicile chez
Me Joël BAUDOIN, avocat,
rue de Neufchâteau 37
6600 Bastogne,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 13 octobre 1998 par la société anonyme IMMOBILIERE DE BERTRIX, en abrégé "IMMOBERT", qui demande l'annulation de la décision du 12 août 1998 du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Bertrix accordant un permis de bâtir à Nelly ARNOULD en vue de la régularisation de la construction d'une habitation, rue de la Gare, 50/b, à Bertrix, sur une parcelle cadastrée section B, n° 503n3 (anciennement 503z2 et 503r2) (recours A.80.652/XIII-874);

Vu la requête introduite le 26 mars 1999 par la société anonyme IMMOBILIERE DE BERTRIX, en abrégé "IMMOBERT", qui demande l'annulation de la décision du 27 janvier 1999 du collège des bourgmestre et échevins de la

commune de Bertrix accordant un permis de bâtir à Nelly ARNOULD en vue de la régularisation de la construction d'une habitation rue de la Gare, 50/b, à Bertrix, sur une parcelle cadastrée section B, n° 503n3 (anciennement 503z2 et 503r2) (recours A.83.155/XIII-1084);

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, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu les ordonnances du 29 décembre 2003 ordonnant le dépôt au greffe des dossiers et du rapport;

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

Vu les ordonnances du 4 mai 2004, notifiées aux parties, fixant les affaires à l'audience du 3 juin 2004;

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

Entendu, en leurs observations, Me L. HENROTTE, loco Me P. HENRY, avocat, comparaissant pour la requérante, Me I. TRAEST, loco Me J. BAUDOIN, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde 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 des requêtes peuvent être résumés comme suit :

1. La société anonyme IMMOBILIÈRE DE BERTRIX, en abrégé "IMMOBERT", dont le siège social est établi à Bertrix, rue de la Gare, 106A, est propriétaire, dans la même rue, d'un immeuble situé au numéro 52.

2. Le 20 novembre 1984, les époux COURTIN-ARNOULD introduisent une première demande de permis de bâtir en vue d'être autorisés à construire une habitation sur une parcelle sise rue de la Gare, n° 50, et cadastrée section A, n° 503z2 et 503r2 (actuellement n° 503n3). A l'époque, le projet se présentait comme une villa isolée construite au milieu de la parcelle et en net retrait par rapport à la voirie. Le 9 décembre 1984, le fonctionnaire délégué écrit au collège des bourgmestre et échevins que l'accusé de réception de la demande doit être considéré comme nul et non avenu, le dossier n'étant pas présenté conformément à l'arrêté ministériel du 6 février 1971.

3. Une deuxième demande ayant le même objet que la précédente, est déposée le 7 janvier 1985. Par une lettre du 24 janvier 1985, le fonctionnaire délégué lui réserve le même sort.

4. Le 4 février 1985, les époux COURTIN-ARNOULD déposent une troisième demande de permis, à propos de laquelle le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable le 13 février 1985, pour la raison suivante :

" La construction projetée nuirait au bon aménagement des lieux car la parcelle est d'une largeur nettement insuffisante à front de bâtisse (5 M) pour y implanter un bâtiment; l'implantation proposée en zone de cour et jardin créerait des servitudes de vue arrière sur les bâtiments voisins. De plus, l'architecture et le volume proposés ne sont pas adaptés au caractère du quartier (villa isolée sur terrain pour constructions contiguës)".

Par voie de conséquence, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis le 18 février 1985.

5. Sur recours des demandeurs, la députation permanente du conseil provincial du Luxembourg leur accorde, le 18 avril 1985, le permis qu'ils demandaient sous la condition de prolonger sur toute la longueur de la façade nord-ouest le rideau d'arbres inscrit au nord-ouest.

6. Saisi d'un recours émanant du fonctionnaire délégué, le Ministre régional wallon chargé des technologies nouvelles et des petites et moyennes entreprises, de l'aménagement du territoire et des forêts annule, le 16 septembre 1985, le permis que la députation permanente avait accordé le 18 avril 1985. Le Ministre considère notamment que ce projet initial aurait entraîné des vues arrière sur les propriétés voisines, incompatibles avec le bon aménagement.

7. Le 10 février 1986, les époux COURTIN-ARNOULD introduisent une quatrième demande qui porte sur un projet remanié, le bâtiment projeté étant cette fois conçu comme joignant les deux constructions voisines.

8. Vu l'avis défavorable émis par le fonctionnaire délégué le 28 avril 1986, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis en sa séance du 6 mai 1986.

9. A la suite de ce refus, les plans sont remaniés et une nouvelle demande de permis est introduite le 14 juillet 1986. Le fonctionnaire délégué émet un avis favorable le 31 juillet 1986 et le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis de bâtir le 4 août 1986. Les travaux de construction débutent le 13 avril 1987.

10. Par son arrêt n° 32.761 du 16 juin 1989, le Conseil d'Etat annule le permis de bâtir du 4 août 1986 pour la raison suivante :

" Considérant qu'il ressort du dossier que T. GONTY était désigné comme l'un des entrepreneurs chargés des travaux critiqués au plus tard lorsque ceux-ci ont commencé, alors qu'il avait assisté comme échevin à la délibération qui les avait autorisés; qu'en présence d'une cause de suspicion de cette importance, le Conseil d'Etat doit avoir la preuve que l'intérêt direct de T. GONTY à l'objet de cette délibération n'est né qu'après celle-ci; qu'il en est ainsi d'autant plus en l'espèce, qu'il ressort d'une délibération du 24 février 1986 au cours de laquelle «M. GONTY Thierry, échevin, intéressé professionnellement, s'(est) retir(é)», que cet entrepreneur avait déjà été pressenti pour des travaux antérieurement projetés et relatifs à la même parcelle; qu'un devis daté du 10 février 1987 et demandé pour les travaux litigieux au seul entrepreneur GENATZY ne constitue pas la preuve exigée; que le moyen est fondé;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens du recours, l'acte attaqué devant être complètement annulé sur la base du moyen pris de l'irrégularité viciant la délibération du collège".

A la date de la prononciation de cet arrêt, les travaux de construction étaient achevés.

11. Le 10 décembre 1990, la société anonyme IMMOBILIERE DE BERTRIX se constitue partie civile entre les mains du juge d'instruction près le tribunal de première instance de Neufchâteau à l'encontre des époux COURTIN-ARNOULD auxquels elle reproche d'avoir construit un bâtiment sans respecter les plans autorisés par le permis de bâtir et d'avoir maintenu la construction en dépit de l'annulation du permis.

12. Dans le cours de l'année 1992, Nelly ARNOULD a tenté à deux reprises d'obtenir un permis de bâtir régularisant la construction faisant l'objet du permis annulé

par le Conseil d'Etat. Le 31 juillet 1992, le fonctionnaire délégué écrit au collège des bourgmestre et échevins que le dossier de la demanderesse est incomplet et que le projet nuirait au bon aménagement des lieux, notamment par son implantation en retrait des façades avant existantes et en raison du fait qu'il insère le bâtiment en totale opposition avec le bâti de la rue, constitué de façades en alignement au domaine public; il précise qu'un projet remanié supprimera le retrait de la façade en fermant la cour non adaptée à la rue et en présentant un bâtiment en front de bâtisse continu. Le 11 décembre 1992, le fonctionnaire délégué fait à nouveau savoir au collège des bourgmestre et échevins que le dossier accompagnant une nouvelle demande introduite le 16 novembre 1992, est incomplet.

13. Il ressort des explications de la requérante que, par ordonnance du 1^{er} avril 1994, la chambre du conseil a déclaré établie la prévention d'avoir construit et maintenu une construction dont le permis a été annulé et qu'elle a fait bénéficier les époux COURTIN-ARNOULD d'une suspension simple de trois ans pour la prévention d'avoir construit et maintenu une construction autorisée par un permis annulé, et d'un non-lieu pour celle de faux et usage de faux. Sur appel de la requérante, la chambre des mises en accusation de Liège a confirmé, par arrêt du 27 juin 1995, le non-lieu pour faux et usage de faux et elle a remis la cause sine die en ce qui concerne le maintien d'une construction sans permis. Il semble également qu'une procédure civile ait été diligentée en référé dans le courant de 1987, relative notamment à la désignation d'un expert judiciaire.

14. Le 15 avril 1998, Nelly ARNOULD introduit auprès de l'administration communale de Bertrix une nouvelle demande de permis de bâtir en vue de "régulariser sa situation pour construction d'une habitation suite à l'annulation du permis par le Conseil d'Etat le 16/6/1989". La notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement fait état d'un accord ("aval écrit") de "l'urbanisme provincial" donné au sujet de l'avant-projet. L'avis de réception est délivré le 23 avril 1998.

15. Une enquête publique est organisée du 23 avril au 8 mai 1998.

Au cours de cette enquête publique, deux réclamations sont déposées. L'une d'elles émane de l'avocat de l'époque de la société anonyme IMMOBILIERE DE BERTRIX; cette réclamation, envoyée le 7 mai 1998, expose de manière circonstanciée les raisons qui conduisent son auteur à s'opposer à une régularisation qu'il juge déraisonnable et qui cause un préjudice certain à la réclamante.

16. En sa séance du 13 mai 1998, le collège des bourgmestre et échevins décide à l'unanimité d'émettre un avis qu'il qualifie de "TRÈS (en majuscules dans le texte) favorable" au sujet de la demande de régularisation introduite au nom de Nelly ARNOULD.

Cet avis est motivé notamment comme suit :

" Considérant qu'en toute cette affaire, la Commune n'a fait que traiter un dossier parmi d'autres, de demande de permis de bâtir par des particuliers en vertu du droit qu'ils détiennent de la Constitution belge, en suivant scrupuleusement les avis du fonctionnaire délégué.

Que le motif retenu par l'arrêt péremptoire du 16.06.89 susvisé est manifestement forcé lorsque l'on sait que M. Gonty, Echevin, collaborateur occasionnel de M. Genatzy, s'étant une première fois retiré, n'avait pas jugé nécessaire de se retirer lors du permis querellé, prouvant ainsi qu'il n'existait aucune intention de collaboration pour ce chantier-là entre les deux entrepreneurs, thèse constamment soutenue par M. Gonty;

Qu'en dehors de cette constatation, les péripéties décrites par le réclamant quant au fond sont étrangères à la Commune et ressortissent aux procédures civiles;

(...)

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble admis tel depuis 10 ans par la population à l'exception des deux réclamants, érigé à cet endroit, faute d'avoir pu l'implanter en retrait au voeu du demandeur, pour des motifs hypothétiques de voisinage, et qu'il n'apparaît actuellement aucune raison publique valable de s'opposer après autant de temps à sa régularisation;

(...)"

17. Le 25 mai 1998, la demande de permis est adressée au fonctionnaire délégué pour avis. Cet avis ne figure pas parmi les documents transmis au Conseil d'Etat.

18. Le 12 août 1998, le collège des bourgmestre et échevins délivre à Nelly ARNOULD le permis de bâtir que celle-ci sollicitait afin d'obtenir la régularisation de l'habitation qu'elle avait fait construire rue de la Gare, 50/b. La décision du 12 août 1998, qui constitue l'acte attaqué par le recours n° A.80.652/XIII-874, n'est pas motivée en la forme en ce qui concerne l'indication, dans l'acte, des raisons de fait qui ont conduit le collège à accorder un permis de bâtir à Nelly ARNOULD.

19. Par une première délibération du 27 janvier 1999, qui vise le recours en annulation formé par la société anonyme IMMOBILIERE DE BERTRIX contre la décision du 12 août 1998, le collège des bourgmestre et échevins décide de retirer le

permis de bâtir délivré à Nelly ARNOULD pour la raison que celui-ci est "manifestement insuffisamment motivé".

20. Le 27 janvier 1999, le collège adopte une seconde délibération par laquelle il délivre à Nelly ARNOULD le permis de bâtir que celle-ci sollicitait en vue d'obtenir la régularisation de l'habitation existante construite rue de la Gare, 50/b.

L'article 1^{er} du dispositif de l'arrêté du 27 janvier 1999, qui constitue l'acte attaqué par le second recours enrôlé sous le n° A. 83.155/XIII-1084, fait obligation à sa bénéficiaire de "respecter scrupuleusement les plans dressés en date du 31 janvier 1998 et corrigés le 2 avril 1998". L'article 2 précise que le permis est valable deux ans et que les travaux doivent être terminés dans les cinq ans. Le préambule de l'arrêté énonce notamment ce qui suit :

" Attendu que le nouveau dossier réintroduit a été présenté selon le contenu défini au siège décentralisé de la D.G.A.T.L. à Neufchâteau le 17/02/98 en présence du délégué de la Région wallonne, de M. Hardy, Echevin, et M. Pierret, fonctionnaire communal;
Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité prévues par le code précité, que deux réclamations écrites ont été introduites, que le Collège en a délibéré le 13/05/1998 et a émis un avis très favorable quant à ce dossier de régularisation d'une habitation existante;
Attendu que le permis de bâtir 98/04 octroyé à la requérante par décision du 12 août 1998 est attaqué par une demande en annulation devant le Conseil d'Etat (G/A 50.652/XIII-874);
Vu les moyens invoqués dans cette procédure;
Vu l'avis favorable du Collège, émis lors de la séance du 13 mai 1998;
Attendu que le procès-verbal de l'enquête de commodo et incommodo ouverte du 23 avril au 08 mai 98 fait état de deux observations écrites parvenues - le 05/08/98 de la part de M. Paul KINON, qui confirme son opposition de départ et dénonce une ouverture de porte (de garage) en pignon;
- le 07/05/1998 de Me JENTGES, avocat, déposée par M. CHAIDRON, invoquant d'une part le motif d'annulation du 16/06/1989 par le Conseil d'Etat et rappelant d'autre part l'évolution du dossier;
Attendu que ces deux observations ont reçu une réponse d'une part dans le projet remanié (voir les plans dressés le 31 janvier 1998 et corrigés le 2 avril 1998 par l'Architecte DELVAUX) et d'autre part dans la constatation que le motif de l'annulation d'un précédent permis (arrêt du Conseil d'Etat du 16 juin 1984 (lire : 89)) n'est pas relevant;
Considérant qu'en toute cette affaire, la Commune n'a fait que traiter un dossier parmi d'autres, de demande de permis de bâtir par des particuliers en vertu du droit qu'ils détiennent de la Constitution belge, en suivant scrupuleusement les avis du fonctionnaire délégué;
Que le motif retenu par l'arrêt péremptoire du 16/06/1989 susvisé est manifestement forcé lorsque l'on sait que Mr Gonty, Echevin, collaborateur occasionnel de M. Genatzy, s'étant une première fois retiré, n'avait pas jugé nécessaire de se retirer lors du permis querellé, prouvant ainsi qu'il n'existait aucune intention de collaboration pour ce chantier-là entre deux entrepreneurs, thèse constamment soutenue par M. Gonty;
Qu'en dehors de cette constatation, les péripéties décrites par le réclamant quant au fond, sont étrangères à la Commune et ressortissant aux procédures civiles;
Considérant qu'il s'agit d'un immeuble admis tel depuis 10 ans par la population à l'exception des deux réclamants, érigé à cet endroit, faute d'avoir pu l'implanter en

retrait au vœu du demandeur, pour des motifs hypothétiques de voisinage, et qu'il n'apparaît actuellement aucune raison publique valable de s'opposer après autant de temps à sa régularisation;

Que l'argument susceptible d'être pris en compte, objet d'un plan dressé le 02/04/98 n° 84.364/05 de 07/a, introduit la construction d'un porche d'entrée sur l'alignement des façades voisines répondant ainsi au motif de l'avis défavorable du 31/07/92 du fonctionnaire délégué et restaurant le bon aménagement des lieux;

Qu'en outre, le vide existant entre les deux bâtiments trouve sa solution dans le plan n° 84.364/06 de 07/a;

Que les plans introduits par la demanderesse répondent au contenu de l'avis précédent du fonctionnaire délégué du 31 juillet 1992;

Qu'en effet, ce nouveau dossier répond ainsi aux exigences du bon aménagement des lieux avec la construction d'un porche d'entrée sur l'alignement des façades voisines et reprenant la fermeture prévue entre les deux murs et le toit;

Attendu que l'avis du fonctionnaire délégué est réputé favorable en vertu de l'article 116, § 5, al. 2;

Attendu que le permis de bâtir n° 98/040 délivré à Mme Arnould Nelly, épouse Courtin en séance du 12 août 1998 a été retiré par décision de notre Collège de ce jour".

21. Une copie de ce nouveau permis a été communiquée par l'avocat de la commune aux avocats de la société anonyme IMMOBILIERE DE BERTRIX. Le dossier ne porte la trace d'aucune notification officielle et régulière de la décision aux réclamants conformément à l'article 343 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) et à l'article 19 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat.

22. Le projet qu'autorise le permis de régularisation attaqué est assez semblable à celui du 4 août 1986 annulé par le Conseil d'Etat en son arrêt n° 32.761 du 16 juin 1989. Dans son rapport du 15 juin 1988 déposé à l'occasion de l'instruction de cette cause, M. le premier auditeur J. HOEFFLER avait décrit comme suit les principales caractéristiques de ce projet :

" La situation parcellaire est chaotique.

Dans le front de bâtisse en ordre continu de la rue de la Gare s'ouvre un espace vide de 4,28 mètres de largeur.

La maison située à droite de cet espace vide en regardant la façade appartiendrait en nue-propriété à Mme ARNOULD, épouse COURTIN et en usufruit à Mme Marie-Louise TALLIERE (n° 50a, parcelle 503 r 2). Les pignons de cette maison, notamment celui longeant l'espace vide, sont perpendiculaires à l'alignement.

L'espace vide qui va en s'élargissant vers le fond constitue le débouché sur la voirie d'un terrain de plus de 65 mètres de profondeur et dont la largeur atteint 17,62 mètres (parcelle 503 z 2). Ce terrain, en retrait de la maison COURTIN, n° 50 a, dont il est contigu, s'élève vers le fond; il est délimité par deux lignes parallèles tracées en oblique par rapport à l'alignement. La limite de propriété à gauche en regardant la façade se prolonge en ligne plus ou moins droite jusqu'à la

voirie, en bordure de l'espace vide. Elle forme, par rapport à l'alignement, un angle aigu à l'intérieur duquel se situe la parcelle voisine appartenant à la S.A. IMMOBERT. Le grand terrain en question appartiendrait soit à Mme ARNOULD, épouse COURTIN, soit à M. et Mme COURTIN-ARNOULD.

Le bâtiment situé à gauche de l'espace vide en regardant la façade (n° 52, parcelle n° 503 t 2) appartenant à la S.A. IMMOBERT, s'inscrit dans l'angle aigu dont il vient d'être question. Il est, en conséquence, encastré dans le terrain où M. COURTIN érige sa maison. Le pignon de l'immeuble IMMOBERT est construit à la limite du terrain COURTIN; il est, dès lors, en forte oblique par rapport à l'alignement. La limite de propriété qui passe derrière le bâtiment IMMOBERT, ne laisse subsister qu'un minuscule espace libre triangulaire derrière la façade arrière du bâtiment IMMOBERT. A l'axe de cette façade arrière, la distance entre celle-ci et la limite entre les fonds n'excède pas 2 mètres.

La première version du projet COURTIN prévoyait la construction d'une villa isolée, au milieu du terrain, à 17,50 mètres en retrait de l'alignement (dossier de la commune, p. 92 et 93).

Après diverses vicissitudes, ce projet fut définitivement rejeté par l'arrêté ministériel du 16 septembre 1985.

La seconde version, annexée à la demande du 10 février 1986 (p. 97 à 99), laquelle donna lieu à une enquête publique et aboutit au refus du permis du 6 mai 1986, prévoyait une implantation totalement différente.

La maison COURTIN allait, cette fois, être accolée, d'une part, à la partie arrière du pignon du bâtiment IMMOBERT, et d'autre part, à la façade arrière de la maison COURTIN-ARNOULD-TALLIERE.

La nouvelle maison COURTIN, placée à l'endroit où le terrain s'élargit, occuperait toute la largeur de celui-ci d'une limite de propriété à l'autre, soit 17,62 mètres. Du côté gauche de l'espace vide, sa façade se trouverait maintenant à +/- 9,50 mètres de l'alignement, à l'endroit le plus proche de celui-ci.

A la limite entre l'espace vide et la voirie serait construite une baie pourvue d'une grille.

Les limites latérales parallèles du terrain COURTIN sont, nous l'avons vu, en oblique prononcée par rapport à la voirie. Il s'ensuit que le nouveau bâtiment COURTIN, de forme rectangulaire entre limites, est lui-même de guingois vis-à-vis de l'alignement. Il raccorde certes entre elles les maisons situées à front de bâtisse, de part et d'autre de l'espace vide, mais en retrait progressif depuis le pignon de la maison IMMOBERT jusqu'à la façade arrière de la maison COURTIN-ARNOULD-TALLIERE.

C'est, en quelque sorte, comme si, faute de trouver une place suffisante dans l'espace vide, la nouvelle maison COURTIN avait été refoulée de biais vers le second rang, à l'instar de l'intrus qui cherche en vain à s'insérer dans une haie trop serrée de spectateurs ! Celui-ci, en sa position inconfortable, coince l'un d'eux et s'accroche au dos de l'autre !

Les plans joints à la nouvelle demande du 14 juillet 1986, qui aboutirent à la délivrance du permis de bâtir attaqué du 4 août 1986, allaient reprendre le principe de cette implantation.

La façade de la nouvelle maison COURTIN donnant sur l'espace vide y est toutefois avancée jusqu'à 6,40 mètres de l'alignement, à l'endroit le plus proche de

celui-ci. Le spectateur intrus a réussi à s'insérer quelque peu, mais pas beaucoup, au premier rang !

En fin de compte, la maison COURTIN joint la partie arrière du pignon IMMOBERT sur une longueur de 5 mètres. Elle se prolonge ensuite de 6,60 mètres vers l'arrière. En raison de la direction oblique par rapport à la voirie de la limite de propriété le long de laquelle il est construit, le bâtiment COURTIN arrive derrière le bâtiment IMMOBERT, dont il enferme dans un puits la façade arrière";

Considérant que les causes enrôlées sous les n^{os} A.80.652/XIII-874 et A.83.155/XIII-1084 sont connexes et qu'il y a lieu de les joindre;

Considérant qu'en séance du 27 janvier 1999, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Bertrix a décidé de retirer le permis de bâtir qu'il avait délivré le 12 août 1998 à Nelly ARNOULD; qu'en raison de ce retrait, le recours A.80.652/XIII-874 a perdu son objet en cours d'instance; qu'il n'y a plus lieu de statuer sur le premier recours;

Considérant que la première partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité du recours; qu'elle "met en doute" l'intérêt de la requérante à poursuivre l'annulation de l'acte attaqué par le recours A.83.155/XIII-1084 dès lors que c'est à tort qu'elle énoncerait des "préjudices et inconvénients énormes", soit des "problèmes de voisinage" alors que ces allégations resteraient sans preuve aucune; qu'elle souligne qu'il n'y a pas d'habitation dans l'immeuble de la requérante de sorte que tout argument relatif à une quelconque privation d'air ou de lumière (à l'arrière uniquement) de ce bâtiment n'aurait pas de "relevance" et ne pourrait pas non plus être la justification de l'intérêt ou du "soi-disant dommage" dont se plaint la requérante; qu'elle ajoute que si la requérante pouvait prouver son dommage matériel ou esthétique ou un trouble de voisinage, elle aurait, depuis déjà longtemps, entamé des procédures civiles afin soit de se voir dédommager, soit d'imposer des mesures réparatrices, ce qu'elle n'a pas fait; qu'elle relève que la requérante a remarqué dans sa requête que le dossier n'a pas connu d'évolution entre 1992 et 1998;

Considérant que la société requérante est propriétaire de l'immeuble qui est contigu à la construction que le permis attaqué régularise; qu'il ressort de l'exposé des faits que cette construction est de nature à affecter défavorablement la situation du propriétaire voisin puisque, compte tenu de l'implantation respective des différents bâtiments concernés, ladite construction vient s'appuyer sur la partie arrière du pignon de l'immeuble de la requérante et se prolonge ensuite de 6,60 mètres vers l'arrière le long de ce qui correspond à la cour attenante à cet immeuble; que la qualité de voisin immédiat donne à la requérante intérêt à poursuivre l'annulation du permis d'urbanisme

attaqué; que, contrairement à ce que soutient la première partie adverse, l'existence de l'intérêt à agir n'est pas subordonnée à la preuve d'un préjudice esthétique ou matériel ou d'un trouble de voisinage; que la circonstance que le dossier n'aurait pas connu d'évolution entre 1992 et 1998, n'est pas de nature à priver la requérante de son intérêt à agir contre un permis de régularisation délivré le 27 janvier 1999; que l'exception d'irrecevabilité ne peut pas être accueillie;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ainsi que des articles 2 et 6 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement en Région Wallonne; que, dans une première branche, la requérante, invoquant le rapport du 15 juin 1988 de M. le premier auditeur J. HOEFFLER, critique le caractère absurde et manifestement déraisonnable du projet que l'acte attaqué autorise; qu'elle déduit ce caractère des éléments suivants :

- l'implantation du bâtiment à régulariser est de nouveau faite sans respecter l'alignement existant;
- son propre bâtiment est littéralement enfermé dans un "puits" et ses occupants seront privés d'air et de lumière;
- le bâtiment régularisé empiète sur sa propriété;
- le projet entraîne de fâcheux problèmes au niveau de l'aération des sanitaires se trouvant dans son propre immeuble;

que, dans une deuxième branche, la requérante critique la motivation formelle du permis de régularisation dès lors que cette motivation, qui consiste uniquement à ajouter à la décision l'avis du 13 août 1998 du collège des bourgmestre et échevins, ne permet pas d'apercevoir les raisons pour lesquelles le collège estime que le bon aménagement des lieux est rétabli; qu'elle considère que l'affirmation selon laquelle la construction d'un porche d'entrée sur l'alignement des façades voisines répondrait à l'avis défavorable du 31 juillet 1992 du fonctionnaire délégué, est "fausse et inadéquate" puisque le fonctionnaire délégué, dans cet avis, n'entendait nullement faire référence à un simple portail avec grille mais n'acceptait une régularisation du bâtiment que pour autant que le bâtiment soit décalé vers la rue et soit ainsi aligné sur les bâtiments voisins; que, dans une troisième branche, la requérante rappelle que, selon la jurisprudence du Conseil d'Etat, la délivrance d'un permis de régularisation implique une motivation toute particulière du permis et que cette motivation doit permettre de vérifier que l'appréciation du bon aménagement des lieux qui a présidé à la décision n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli; qu'elle soutient qu'en l'espèce, le permis

attaqué pêche par un défaut total de motivation et que l'un des motifs de l'avis préalable du collège, repris ensuite dans le nouveau permis, est d'ailleurs particulièrement révélateur de ce que la décision a été prise sous le poids du fait accompli afin de régulariser une situation compromettante pour la commune ainsi que pour le bénéficiaire du permis;

Considérant que la première partie adverse répond que les allégations relatives à "l'erreur manifeste d'appréciation", au "heurtement de l'entendement et du sens commun", au "caractère absurde et déraisonnable" du permis de régularisation, ne sont pas prouvées; qu'elle considère que la jurisprudence citée par la requérante ne serait pas "adaptable" au cas d'espèce puisque la privation d'air et de lumière ou le dépassement de la mesure des charges normales du voisinage ne seraient pas d'application à l'immeuble de la requérante, à défaut, notamment, d'habitation dans ledit immeuble; qu'elle ajoute que la requérante ne pourrait pas faire appel à l'article 2 du décret du 11 septembre 1985 ("la qualité du cadre de vie" et les "cadre et conditions de vie convenables") qui ne pourrait donc pas, selon elle, être appliqué; qu'à son estime, la motivation de l'acte attaqué "est bien suffisante" puisqu'elle expliquerait comment et pourquoi le "collège échevinal" aurait apprécié le bon aménagement des lieux, en regard du caractère, notamment, commercial, de la rue; que la première partie adverse soutient qu'à défaut pour le fonctionnaire délégué d'avoir donné un avis adapté à la situation réelle, la motivation du permis aurait répondu entre autres à l'objection, qui date de 1992, concernant l'alignement et l'implantation en retrait de rue : la modification apportée aux plans originaux et précisément le portail qui fut ajouté; qu'elle affirme que si on peut comprendre que cet élément ne soit pas approuvé par tout le monde, la motivation relative à l'ajout du portail relève de l'appréciation de la commune, à laquelle ne peut être substituée ni celle de la requérante, ni celle du Conseil d'Etat; qu'elle dénie qu'il puisse être soutenu que la commune se serait laissée influencer par le "poids du fait accompli"; qu'elle estime que l'acte attaqué est motivé "soit par la réalité des choses - le silence de la requérante pendant des années -, soit par l'irréalité des problèmes de voisinage dont se plaint la requérante et le manque de raison publique pour refuser le permis demandé"; qu'elle en conclut qu'"il n'y a pas lieu de faire primer l'intérêt de la requérante, fort contesté, sur l'intérêt général que défend la commune";

Considérant que la seconde partie adverse déclare se référer à la sagesse du Conseil d'Etat quant au bien-fondé des moyens;

Considérant, sur les trois branches du premier moyen, que si l'autorité compétente statue de manière discrétionnaire sur les exigences de l'aménagement local et de l'aménagement du territoire ainsi que sur la compatibilité entre le projet de

construction qui lui est soumis et ces conditions, et si le Conseil d'Etat n'est dès lors pas compétent pour substituer son appréciation à cet égard à celle de l'administration, il appartient au Conseil d'Etat de vérifier si, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, l'autorité s'est inspirée d'éléments exacts en fait et en droit et si, sur la base de ces faits, elle pouvait raisonnablement aboutir à la décision qu'elle a prise; qu'une décision est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation lorsqu'elle apparaît manifestement déraisonnable, c'est-à-dire comme une décision qu'aucune autorité agissant selon la raison ne prendrait dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire;

Considérant que l'immeuble litigieux est implanté en retrait du front de bâtisse, à environ 6,40 mètres (au point le plus proche) de l'alignement; qu'à son débouché dans la rue de la Gare, le terrain sur lequel la construction est érigée compte à peine 4,28 mètres de largeur pour s'élargir ensuite, à mesure que l'on s'éloigne de l'alignement, à la manière d'un entonnoir, tandis que la bâtisse, d'une largeur de plus de 17 mètres, occupe tout l'espace compris entre les propriétés voisines dans la partie la plus large du terrain; que cette bâtisse est de guingois par rapport à l'alignement des constructions voisines, s'encastre dans la maison située au numéro 50 de la rue et vient s'accoler au pignon arrière et à la cour arrière du numéro 52, courette qui se trouve ainsi complètement enfermée; que la rue de la Gare se caractérise, à cet endroit, par l'existence d'un front de bâtisse en ordre continu à l'alignement avec des pignons perpendiculaires à celui-ci, tout en comportant quelques discontinuités dans le tissu urbain;

Considérant que, dans son rapport du 15 juin 1988, M. le premier auditeur J. HOEFFLER a écrit qu'"il saute aux yeux que le projet était incompatible avec tous les modèles réputés valables et communément admis en matière d'urbanisme";

Considérant que lorsqu'on se trouve comme en l'espèce, en présence d'une construction qui soulève à l'évidence des problèmes graves d'intégration dans son environnement urbanistique, il appartient à la partie adverse d'expliquer concrètement comment elle a pu raisonnablement arriver à la conclusion que cette construction est néanmoins conforme au bon aménagement des lieux;

Considérant que le préambule de l'acte attaqué considère que le "nouveau dossier" répond aux exigences du bon aménagement des lieux grâce à la construction d'un porche d'entrée sur l'alignement des façades voisines et "reprenant la fermeture prévue entre les deux murs et le toit"; qu'il se réfère aux plans n^{os} 05 et 06, corrigés le 2 avril 1998;

Considérant qu'au vu des plans versés aux débats, il s'agit d'une simple baie d'une hauteur totale de 3,80 mètres, dotée d'une grille en fer forgé de 2,95 mètres de hauteur, faisant à l'alignement, la liaison entre les deux maisons voisines portant les numéros de police 50/a et 52; que cet élément, qui n'est d'ailleurs pas neuf (le rapport du 15 juin 1988 de M. le premier auditeur J. HOEFFLER (page 9) signale déjà, à propos d'un précédent projet : "A la limite entre l'espace vide et la voirie serait construite une baie pourvue d'une grille"), ne peut suffire à résoudre tous les problèmes évidents de conformité du projet au bon aménagement des lieux et ne répond pas à l'avis du 31 juillet 1992 du fonctionnaire délégué qui réclamait "un bâtiment en front de bâtisse continu"; que les autres considérations que contient l'acte attaqué ne permettent manifestement pas de comprendre pour quelles raisons la construction devrait, en dépit de ses "particularités", être considérée comme étant conforme au bon aménagement des lieux; que les unes consistent, en effet, en des critiques adressées à l'arrêt d'annulation que le Conseil d'Etat a prononcé le 16 juin 1989, les autres en un renvoi à des procédures civiles auxquelles ressortiraient les "péripéties" décrites par le réclamant "quant au fond"; que l'argument selon lequel il s'agit d'une construction existant depuis dix ans et admise comme telle par la population, outre que ce motif est illégal à l'appui d'une décision de régularisation, ne peut fonder la conclusion que cette construction s'intègre harmonieusement dans son environnement;

Considérant que, saisie d'une demande 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; que la motivation du permis doit être d'autant plus précise et complète lorsqu'il s'agit d'un permis de régularisation et faire apparaître 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'en considérant que le permis de régularisation doit être accordé parce "qu'il s'agit d'un immeuble admis tel depuis 10 ans" et parce qu'"il n'apparaît actuellement aucune raison publique valable de s'opposer après autant de temps à sa régularisation", le second arrêté attaqué contient lui-même l'aveu que l'appréciation du collège des bourgmestre et échevins a bien été infléchie sous le poids des faits accomplis irrégulièrement puisqu'ils l'ont été à la suite d'un premier arrêt d'annulation du Conseil d'Etat; que le moyen est fondé en ses trois branches,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les affaires inscrites sous les n^{os} A.80.652/XIII-874 et A.83.155/XIII-1084 sont jointes.

Article 2.

Est annulée la décision du 27 janvier 1999 du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Bertrix accordant un permis de bâtir à Nelly ARNOULD en vue de la régularisation de l'habitation existante construite rue de la Gare, 50/b, à Bertrix, sur une parcelle cadastrée section B, n^o 503n3 (anciennement 503z2 et 503r2).

Article 3.

Il n'y a plus lieu à statuer sur le recours A.80.652/XIII-874.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 347,06 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le seize décembre deux mille quatre 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.