

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 161.405 du 19 juillet 2006

A.110.429/XIII-2396

En cause : **HARGOT** Monique,
place Albert I^{er} 15A/12
1400 Nivelles,

contre :

1. **la Ville de Nivelles,**
ayant élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre,
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

DESMET Régine,
rue du Coq 10
1400 Nivelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 18 septembre 2001 par Monique HARGOT qui demande l'annulation de "la décision prise par la ville de Nivelles datée du 10 juillet 2001 d'accorder un permis d'urbanisme à Monsieur COUVREUR et Madame DESMET pour la construction d'une annexe";

Vu l'arrêt n° 102.394 du 28 décembre 2001 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 24 janvier 2002 par la requérante;

Vu la requête introduite le 12 mars 2002 par laquelle Régine DESMET demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 26 avril 2002 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 30 septembre 2005 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 25 avril 2006, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 18 mai 2006;

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

Entendu, en leurs observations, Me Ph. DE KEYSER, avocat, comparaisant pour la requérante, Me B. HAVET, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, et comparaisant loco Me P. LAMBERT, pour la seconde partie adverse, et M^{me} Régine DESMET, partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, 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 requête peuvent être résumés comme suit :

1. Par acte authentique dressé par le notaire MOLLE le 17 novembre 1995, Roland COUVREUR et Régine DESMET ont acquis une maison d'habitation avec cour sise à Nivelles, rue du Coq, n° 10, cadastrée ou l'ayant été section D, n° 1021b. Le bien est repris en zone d'habitat d'intérêt culturel, historique et esthétique au plan de secteur de Nivelles approuvé par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981. Il existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, un plan particulier d'aménagement n° 3, approuvé par arrêté royal du 7 juillet 1951.

2. Monique HARGOT est, depuis 1963, propriétaire de la maison sise au n° 8 de la même rue. A l'inverse des constructions voisines se trouvant à front de rue, la villa de Monique HARGOT est sise au fond de la parcelle, à l'arrière de l'immeuble des époux COUVREUR-DESMET.

3. Chacune des parties revendique la propriété de la partie non-bâtie de l'actuelle parcelle n° 1021b qui, depuis 1963, sert d'accès à l'immeuble de Monique HARGOT, et sur laquelle celle-ci a fait placer une barrière avec serrure à la limite de la rue.

4. Le 9 juillet 1996, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Nivelles délivre aux époux COUVREUR-DESMET un permis de bâtir tendant à remplacer la menuiserie, nettoyer la façade, placer une descente d'eau et réparer le pignon et la cheminée de leur habitation.

5. Le 25 septembre 1996, le bourgmestre de Nivelles informe les époux COUVREUR-DESMET que ses services ont constaté qu'ils sont occupés à construire une annexe sans permis de bâtir et qu'il leur appartient d'introduire, le plus rapidement possible, une demande pour ce faire.

6. Par courrier du 11 octobre 1996, les époux COUVREUR-DESMET signalent au collège des bourgmestre et échevins qu'ils n'ont pas construit une annexe à leur habitation mais que les travaux entrepris consistent dans la consolidation d'un mur fissuré et déstabilisé dans lequel ils ont percé une brèche. Ils sollicitent, par ailleurs, l'autorisation de restaurer l'ancienne écurie précédemment adjacente à leur habitation,

à savoir la reconstruction des deux murs manquants, soit un mur aveugle de 3,40 mètres dans le prolongement du mur existant à l'arrière et un mur dans l'axe du vestige; ils sollicitent, en outre, l'autorisation de percer une ouverture pour une fenêtre "pour la partie de l'habitation qui sera affectée en cuisine". Cette demande n'est, semble-t-il, accompagnée d'aucun plan.

7. Le 22 octobre 1996, les époux COUVREUR-DESMET obtiennent un permis ayant pour objet la transformation de l'annexe à l'arrière de leur immeuble.

8. Par courrier du 19 novembre 1996, le fonctionnaire délégué de la Région wallonne informe les époux COUVREUR-DESMET que l'ampleur des travaux entrepris dépasse l'application des articles 192 à 195 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) et les invite à introduire une demande de régularisation. Les époux COUVREUR-DESMET interrompent, à cette époque, l'ensemble des travaux.

9. Par citation introduite devant le juge de paix de Nivelles le 30 mai 1997, Monique HARGOT sollicite la cessation des travaux entamés par les conjoints COUVREUR-DESMET à l'arrière de leur habitation et la remise des lieux dans leur primitif état. Le 2 juin 1997, les époux COUVREUR-DESMET intentent une action devant le tribunal de première instance de Nivelles tendant à dire pour droit qu'ils sont seuls propriétaires de la cour se trouvant à l'arrière de leur bien. Par décision du 5 novembre 1997, le juge de paix de Nivelles ordonne le renvoi de la cause devant le tribunal de première instance de Nivelles, lequel, par décision du 5 janvier 1998, ordonne la jonction des deux causes et la désignation d'un expert ayant notamment pour mission de décrire les propriétés des parties et d'éclairer le tribunal sur l'évolution de la contenance de chacune d'elles.

10. Aux termes d'un jugement rendu le 4 mai 2000 par le tribunal de première instance, ni Monique HARGOT, ni les époux COUVREUR-DESMET ne peuvent faire valoir un titre quant à la partie non bâtie de la parcelle n° 1021b. Monique HARGOT a fait appel de ce jugement, le 13 juin 2000.

11. A la suite du jugement précité du 4 mai 2000, les époux COUVREUR-DESMET procèdent à l'élagage de certains arbustes et à l'abattage de sapins sur la parcelle litigieuse.

12. Le 12 septembre 2000, un procès-verbal dressé par la police de Nivelles constate l'exécution de travaux non conformes au permis de bâtir délivré le 22 octobre 1996.

13. Le 26 septembre 2000, à la suite d'une visite sur les lieux effectuée le 5 juillet 2000, Vincent MAGITERRI, architecte communal, constate que le permis délivré le 22 octobre 1996 n'est pas respecté et établit au sujet des travaux réalisés par les époux COUVREUR-DESMET un rapport rédigé comme suit :

" En effet :

1. Il ne s'agit pas de la consolidation du mur du fond, mais bien de sa reconstruction totale (emploi de blocs de béton pour la totalité du mur).
2. Percement de deux baies dans ce mur au lieu d'une seule autorisée dans le permis.
3. Percement non autorisé d'une baie dans le mur mitoyen opposé à la propriété de M^{me} HARGOT.
4. Surélévation du mur latéral (vers propr HARGOT) non autorisée dans le permis.
5. Abattage de sapins sur le site.

D'autre part, le permis de bâtir stipulait clairement en son article 1^{er}, 3^{ème} paragraphe, que les travaux de transformation nécessitaient le concours d'un architecte afin d'établir un dossier en bonne et due forme.

(...)"

14. Le 17 janvier 2001, les époux COUVREUR-DESMET sollicitent un permis de régularisation ayant pour objet les travaux entrepris pour la transformation de leur habitation. La demande de permis de régularisation est introduite en dérogation au plan communal d'aménagement n° 3, en ce qui concerne la zone de bâtisse, les habitations étant frappées d'alignement. La notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement accompagnant la demande précise que "le projet consiste en la transformation d'une habitation (régularisation) et la construction d'un volume annexe, dans un souci de respect du cadre bâti existant. Les matériaux sont choisis en vue d'une intégration optimale. Ce sont des briques de récupération de format identique aux briques utilisées pour les maçonneries de parement existantes, des tuiles de même ton que celles du volume principal, des menuiseries en bois semblables aux anciens châssis. Le toit-terrasse de l'annexe arrière sera aménagé en jardin suspendu. Le projet vise à rendre la maison habitable pour une personne à mobilité réduite, Madame COUVREUR étant atteinte d'une sclérose en plaques et risque donc d'avoir besoin d'une chambre au rez-de-chaussée dans l'avenir". La commune accuse réception de la demande de permis le 25 janvier 2001.

15. Le 14 février 2001, la commission consultative d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) émet l'avis défavorable suivant :

- " Cette demande de transformation d'une habitation déroge aux prescriptions du Plan Communal d'Aménagement n° 2 en ce qui concerne la zone de bâtisse. Le volume principal de l'habitation est lui-même frappé d'alignement par la zone de bâtisse du plan; D'autre part la profondeur du bâtiment est supérieure à celle admise par les prescriptions. (14,13m au lieu de 10m).

Les membres de la Commission émettent les remarques suivantes :

- il existe un problème de propriété sur cette parcelle. Le demandeur de ce permis et son voisin sont en litige devant les tribunaux quant à la propriété de la zone située autour du bâtiment.
- ce projet présente beaucoup de qualités architecturales mais il ne se base pas sur des limites bien précises.
- la limite de copropriété renseignée dans le dossier n'a fait l'objet d'aucune convention avec les voisins.
- ce projet réduit considérablement les espaces verts situés entre les deux maisons.
- le projet ne respecte pas les dispositions du Code Civil en ce qui concerne les vues vers la propriété voisine. (hauteur du mur de terrasse de 1,90 m minimum).

Les membres de la Commission estiment que dans ce contexte, il serait plus prudent d'obtenir, préalablement, les garanties nécessaires quant aux limites exactes des propriétés avant de délivrer un tel permis d'urbanisme".

16. Une enquête publique s'est tenue du 5 au 19 février 2001 et a donné lieu à deux réclamations portant essentiellement sur :

- la contestation des limites de propriété entre l'habitation de Monique HARGOT et celle des bénéficiaires du permis;
- la création d'une fenêtre dans le mur mitoyen vers le n° 12 de la rue du Coq;
- les matériaux utilisés pour la rehausse du mur mitoyen.

17. En sa séance du 17 avril 2001, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable sur la demande moyennant le respect des conditions suivantes :

" Article 1^{er} : (...)

1 le titulaire du permis devra, pour l'exécution de ces travaux, respecter les dispositions du Code civil, notamment, en matière de propriété, de vue directe et de servitude;

2 la surélévation du mur mitoyen donnant vers la propriété sise au n° 12 de la rue du Coq sera démontée et reconstruite à l'aide de briques de réemploi et de pierres naturelles;

Article 2 : la dérogation est proposée au Fonctionnaire délégué du Ministère de la Région Wallonne".

18. Le 10 juillet 2001, le collège des bourgmestre et échevins délivre aux époux COUVREUR-DESMET le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué. Il est motivé comme suit :

" Attendu que le bien est situé dans les limites du plan communal d'aménagement n° 3 approuvé par arrêté royal du 07/07/1951;

Attendu que cette demande de permis d'urbanisme est introduite en dérogation aux prescriptions du Plan Communal d'Aménagement n° 3 approuvé par arrêté royal en date du 07/07/51, en ce qui concerne la zone de bâtisse, les habitations étant frappées d'alignement;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2001 au 19/02/2001;

Vu le certificat de publication et le procès-verbal d'enquête duquel il résulte que deux réclamations ont été enregistrées portant essentiellement sur :

- La contestation des limites de propriété entre l'habitation de Madame HARGOT et celle de Monsieur et Madame COUVREUR-DESMET;
- La création d'une fenêtre dans le mur mitoyen vers le numéro 12 de la rue du Coq;
- Les matériaux utilisés pour la rehausse du mur mitoyen;

Vu l'avis défavorable de la Commission Communale de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme, émis en date du 14 février 2001;

Vu la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement;

Attendu que l'avis du Fonctionnaire Délégué de la Région wallonne a été sollicité en date du 20 avril 2001;

Vu l'absence d'avis du Fonctionnaire Délégué de la Région Wallonne;

Attendu qu'en application de l'article 116 du C.W.A.T.U.P., l'avis du Fonctionnaire Délégué est réputé favorable passé le délai de trente-cinq jours;

Considérant que le bâtiment transformé est exclusivement destiné à l'habitation;

Considérant dès lors que ce projet est conforme à la destination générale de la zone considérée;

Considérant que les contestations soulevées lors de l'enquête publique et relatives aux dispositions du Code Civil, plus particulièrement en matière de propriété, ne doivent pas être prises en compte dans la mesure où cette problématique relève de la compétence des tribunaux civils et non de celle du Collège des Bourgmestre et Echevins;

Considérant néanmoins que le titulaire du permis devra respecter les droits civils des tiers lors de l'exécution de ces travaux;

Considérant que la dérogation relative à la zone de bâtisse se justifie au vu de l'alignement dérogatoire de l'ensemble des habitations de la rue du Coq;

Considérant que le mur mitoyen avec la propriété de l'habitation située au n° 12, rue du Coq, devra être démonté et reconstruit à l'aide de pierres naturelles et de briques de réemploi;

Considérant que la volumétrie de ce projet de transformation et d'extension est étudiée dans le respect des gabarits des immeubles de cette rue;

Considérant que la profondeur de bâtisse sollicitée se justifie au vu de la faible profondeur du volume principal;

Considérant que les matériaux utilisés, c'est-à-dire la tuile de tonalité rouge pour la couverture ainsi que la brique et la pierre naturelle pour les façades sont de nature à intégrer ce projet à l'ensemble architectural existant;

Considérant que ce projet présente un caractère architectural cohérent, par la destination claire des volumes secondaires par rapport au volume principal, et par les percements de baies proposés;

Considérant que cet immeuble tel que transformé, s'intégrera au contexte existant";

Considérant que la première partie adverse conteste la recevabilité rationne temporis de la demande; qu'elle affirme qu'en l'espèce, l'acte attaqué a été notifié au conseil de la requérante le 16 juillet 2001; qu'elle en déduit que la requérante et son conseil avaient nécessairement connaissance du permis attaqué plus de soixante jours avant l'introduction de la requête, le 18 septembre 2001;

Considérant que la requérante a introduit, par l'intermédiaire de son conseil, une réclamation dans le cadre de l'enquête publique relative à la demande; qu'il a été accusé réception de ladite réclamation par une lettre adressée le 21 février 2001 par la première partie adverse au conseil de la requérante;

Considérant qu'en vertu de l'article 343 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), l'administration communale doit notifier la décision aux réclamants dans les vingt jours de l'octroi ou du refus de permis;

Considérant que l'article 19, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat dispose que les délais de prescription des recours visés à l'article 14, alinéa 1^{er}, desdites lois coordonnées ne prennent cours que si la notification par l'autorité administrative de l'acte ou de la décision à portée individuelle indique l'existence de ces recours ainsi que les formes et délais à respecter;

Considérant qu'en l'espèce, ni l'acte attaqué, ni la notification de celui-ci n'indiquent l'existence d'un recours au Conseil d'Etat, ni les formes et délais à respecter; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'insuffisance, la contradiction, l'erreur et l'inadéquation des motifs et de la violation de l'article 6 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne; que, dans la deuxième branche du moyen, la requérante estime que l'acte attaqué est entaché d'une erreur de droit en ce qu'il considère que "les contestations soulevées lors de l'enquête publique et relatives aux dispositions du Code civil, plus particulièrement en matière de propriété, ne doivent pas être prises en compte dans la mesure où cette problématique relève de la compétence des tribunaux civils et non de celle du Collège des bourgmestre et échevins; (que) le titulaire du permis devra, pour l'exécution de ces travaux, respecter les dispositions du Code civil notamment, en matière de propriété, de vue directe et de servitude"; qu'elle estime que "la question ne se situe pas au niveau des modalités d'exécution du projet de bâtir mais au niveau du droit de bâtir, les extensions étant faites sur des parcelles ne se trouvant pas être la propriété de Monsieur et Madame COUVREUR-DESMET comme cela a été jugé par le tribunal civil de Nivelles" et que "en raison du caractère peu important de la motivation, à peine quelques considérants de véritable motivation, cette erreur prend une importance toute particulière au regard de l'absence de compréhension de l'acte attaqué par l'administré"; qu'elle en déduit que " l'octroi du permis est frappé d'illégalité";

Considérant que la première partie adverse répond que l'acte attaqué ne contient aucune erreur de droit; qu'elle soutient que, d'une part, la délivrance du permis relève de la compétence du collège des bourgmestre et échevins, et d'autre part, l'éventuelle contestation relative à l'exercice du droit de propriété relève de la compétence des tribunaux civils de l'ordre judiciaire; que, selon la première partie adverse, c'est précisément ce qui est mentionné dans l'acte attaqué qui conclut que le titulaire du permis devra respecter les droits civils des tiers lors de la mise en oeuvre du permis, éventuellement consacrés par des décisions judiciaires;

Considérant que, pour la seconde partie adverse, la délivrance d'un permis d'urbanisme est de la compétence du collège des bourgmestre et échevins qui le délivre sous réserve des droits civils des tiers; que, selon cette partie, en l'espèce, le collège des bourgmestre et échevins a considéré que le permis pouvait être délivré et a souligné que l'éventuelle contestation relative à l'exercice du droit de propriété relevait de la compétence des tribunaux de l'ordre judiciaire;

Considérant que l'article 6 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne dispose que l'octroi du permis et le refus de permis doivent être motivés en regard notamment des incidences sur l'environnement et des objectifs précisés à l'article 2, lesquels sont les suivants :

- la protection et l'amélioration de la qualité du cadre de vie et des conditions de vie de la population, pour lui assurer un environnement sain, sûr et agréable;
- la gestion du milieu de vie et des ressources naturelles de façon à préserver leurs qualités et utiliser rationnellement et judicieusement leurs potentialités;
- l'instauration entre les besoins humains et le milieu de vie d'un équilibre qui permette à l'ensemble de la population de jouir durablement d'un cadre et de conditions de vie convenables;

Considérant que, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif, au sens de l'article 1^{er}, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que cette motivation doit être adéquate, claire, complète, précise et permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce;

Considérant que si aucune disposition légale ou réglementaire ne porte expressément que les demandes de permis d'urbanisme ne peuvent être introduites que par les propriétaires du terrain sur lequel il sera construit ou par les titulaires d'un droit de bâtir, il ne peut cependant être admis que n'importe qui puisse introduire une demande de permis d'urbanisme pour n'importe quelle parcelle; qu'une demande de permis n'a de sens que si elle émane ou est introduite au nom du propriétaire, du titulaire d'un droit réel ou d'un droit de bâtir; que si l'autorité compétente n'est pas tenue de vérifier l'exactitude de la qualité indiquée par le demandeur sur le formulaire de demande, elle peut, en cas de doute, exiger que lui soit présenté un titre attestant de la qualité indiquée; que lorsqu'elle sait pertinemment ou doit savoir que la qualité indiquée par le demandeur ne correspond pas à la réalité, l'autorité compétente ne peut pas délivrer le permis demandé;

Considérant qu'en l'espèce, la parcelle n° 1021b était constituée, à l'origine, d'une maison d'habitation, d'une cour entièrement murée, d'un jardin (ancienne écurie)

ainsi que d'une bande de terrain longeant le tout, et donnant accès à la propriété de la requérante Monique HARGOT; qu'une annexe a été construite par les époux COUVREUR-DESMET en lieu et place de la cour; que le mur qui séparait anciennement la cour du jardin et qui faisait face à la maison de Monique HARGOT a été entièrement abattu et reconstruit en blocs de béton, que des baies y ont été percées et la cour recouverte d'une toiture plate; que le nouveau mur est plus haut que le précédent et que l'annexe est constituée de deux niveaux, soit un rez-de-chaussée destiné à usage de cuisine et un étage destiné à usage de bureau;

Considérant qu'il n'est pas contesté que cette première annexe située sur la parcelle n° 1021b est la propriété des époux COUVREUR-DESMET; qu'en revanche, les parties en présence revendiquent chacune la propriété de la partie non bâtie de la parcelle n° 1021b, soit le jardin sur lequel les époux COUVREUR-DESMET souhaitent construire une seconde annexe, et la bande de terrain donnant accès à la propriété de Monique HARGOT;

Considérant qu'aux termes d'une seule et même demande de permis d'urbanisme introduite le 17 janvier 2001, les consorts COUVREUR-DESMET sollicitent l'autorisation, d'une part, de régulariser les travaux relatifs à la première annexe (presque entièrement achevée), et d'autre part, de construire une seconde annexe dans le jardin; qu'ils précisent qu'ils agissent en qualité de propriétaires du bâtiment sis à Nivelles rue du Coq, 10, cadastré section D1, n° 1021b;

Considérant qu'il ressort de la décision du tribunal de première instance de Nivelles du 4 mai 2000, portée à la connaissance de la partie adverse, que ni les époux COUVREUR-DESMET, ni Madame HARGOT, ne peuvent faire valoir de titre concernant la partie non bâtie de la parcelle n° 1021b;

Considérant que la première partie adverse ne pouvait ignorer ni les prétentions de Monique HARGOT ni que celle-ci avait interjeté appel de ce jugement et que l'affaire était pendante devant la cour d'appel de Bruxelles; que, dans son avis défavorable du 14 février 2001, la C.C.A.T. relevait expressément qu'il existe un problème de propriété sur cette parcelle et que le demandeur de permis et son voisin sont en litige devant les tribunaux quant à la propriété de la zone située autour du bâtiment; que la C.C.A.T. a estimé que, dans ce contexte, il serait prudent d'obtenir, préalablement, les garanties nécessaires quant aux limites exactes des propriétés avant de délivrer un permis d'urbanisme;

Considérant que la première partie adverse, qui connaissait ainsi l'existence du conflit entre les époux COUVREUR et Monique HARGOT quant à la propriété de la partie non bâtie de la parcelle, a néanmoins estimé pouvoir délivrer le permis d'urbanisme sollicité et a motivé sa décision comme suit :

" Considérant que les contestations soulevées lors de l'enquête publique et relatives aux dispositions du Code civil, plus particulièrement en matière de propriété, ne doivent pas être prises en compte dans la mesure où cette problématique relève de la compétence des tribunaux civils et non de celle du collège des bourgmestre et échevins;

Considérant néanmoins que le titulaire du permis devra respecter les droits civils des tiers lors de l'exécution de ces travaux";

Considérant que s'il est exact que le problème relatif à la propriété du bien relève de la compétence des tribunaux civils et qu'il n'appartenait pas au collège de déterminer le propriétaire de la parcelle litigieuse, il n'en demeure pas moins qu'en estimant pouvoir délivrer, aux demandeurs de permis, le permis d'urbanisme relatif à la construction nouvelle, la partie adverse a commis une erreur; qu'elle ne disposait pas des informations suffisantes pour pouvoir délivrer un quelconque permis d'urbanisme relatif à cette partie non bâtie de la parcelle; qu'est sans incidence à cet égard le délai imparti à la partie adverse pour prendre sa décision, en vertu de l'article 117 du CWATUP; que le moyen est fondé en sa deuxième branche;

Considérant, quant à l'étendue de l'annulation, que la première partie adverse soutient, notamment en son dernier mémoire, qu'"il est clair qu'il ressort de la motivation du permis et de la condition de celui-ci que la partie des constructions autorisée et pour laquelle aucun litige civil n'est pendant ou pour laquelle il existe des certitudes en ce qui concerne les droits civils peut être mise en oeuvre";

Considérant que l'acte attaqué contient notamment les motifs suivants :

" Considérant que la volumétrie de ce projet de transformation et d'extension est étudiée, dans le respect des gabarits des immeubles de cette rue;

Considérant que la profondeur de bâtisse sollicitée se justifie au vu de la faible profondeur du volume principal;

Considérant que les matériaux utilisés, c'est-à-dire la tuile de tonalité rouge pour la couverture ainsi que la brique et la pierre naturelle pour les façades sont de nature à intégrer ce projet à l'ensemble architectural existant;

Considérant que ce projet présente un caractère architectural cohérent, par la destination claire des volumes secondaires par rapport au volume principal, et par les percements des baies proposés;

Considérant que cet immeuble, tel que transformé, s'intégrera au contexte existant";

Considérant que le dispositif de l'acte attaqué est rédigé comme suit :

" Article 1^{er} : Le permis est délivré à Monsieur et Madame COUVREUR DESMET et relative (sic) à la transformation de l'immeuble, rue du Coq n° 10 à Nivelles sous réserve des dispositions suivantes : (...)"

Considérant qu'il faut constater que la première partie adverse a porté une appréciation sur la demande envisagée comme un tout; que l'essentiel de la motivation et le dispositif de l'acte attaqué ne distinguent pas le "volet régularisation" du "volet construction nouvelle"; que le permis est par ailleurs assorti de la condition de "respecter les dispositions du Code civil, notamment, en matière de propriété, de vue directe et de servitude", cette condition concernant à la fois la construction à régulariser et la construction nouvelle; que l'acte attaqué doit dès lors être annulé dans son intégralité,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Nivelles le 10 juillet 2001 à Monsieur et Madame COUVREUR-DESMET, relatif à la transformation de l'immeuble, rue du Coq, n° 10 à Nivelles.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 472,06 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 173,53 euros chacune et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
dix-neuf juillet deux mille six 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.