

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 74.155 du 8 juin 1998

A.49.743/XIII-397

En cause : **STEPHANY** Michelle,
ayant élu domicile chez
Me Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

la Commune de Braine-l'Alleud,
ayant élu domicile chez
Me Tanguy VANDENPUT, avocat,
rue Saint-Bernard 98
1060 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la société anonyme BUREAU
IMMOBILIER BRAINOIS,**
avenue Léon Jourez 3
1420 Braine-l'Alleud.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 5 janvier 1993 par Michelle STEPHANY qui demande l'annulation du permis de bâtir délivré par le collège des bourgmestre et échevins de Braine-l'Alleud le 19 octobre 1992 à la société anonyme BUREAU IMMOBILIER BRAINOIS relatif à un immeuble à appartements situé avenue de la Grande Armée, 6 à 1420 Braine-l'Alleud, compris dans le lotissement «les Trois Lions» - bloc II, lot n° 172;

Vu l'arrêt n° 41.976 du 15 février 1993 accueillant la demande en intervention introduite par la société anonyme BUREAU IMMOBILIER BRAINOIS dans la procédure en référé et rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la requête introduite le 2 février 1993 par laquelle la société anonyme BUREAU IMMOBILIER BRAINOIS demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure au fond;

Vu l'ordonnance du 30 avril 1993 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu l'ordonnance du 17 décembre 1997 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

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

Vu l'ordonnance du 27 avril 1998, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 28 mai 1998;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour la requérante, Me T. VANDENPUT, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Me

V. SIMEONS, loco Me Y. ROSENOER, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M. THIBAUT, auditeur adjoint;

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 du recours se présentent comme suit :

Le 12 septembre 1992, la société anonyme BUREAU IMMOBILIER BRAINOIS, en abrégé : «Bureau I.B.», introduit une demande de permis de bâtir un immeuble de quatre appartements sur un terrain situé à Braine-l'Alleud, avenue de la Grande Armée, constituant le lot n° 172 du lotissement dit «des Trois Lions». La construction autorisée se présente de la manière suivante :

- rez-de-chaussée : 1 double garage, hall et un logement sur une profondeur totale de 16,60 mètres, dont 4,25 mètres couverts par une terrasse;
- 1^{er} étage : 1 logement sur 12 mètres de profondeur avec terrasse de 4,25 mètres (volume construit au rez-de-chaussée) accessible par deux escaliers et deux murs oeillères de 4,70 mètres de hauteur sur 6,50 mètres à compter du niveau du rez-de-chaussée;
- 2^{ème} étage : 1 logement sur 12 mètres de profondeur;
- sous toiture : 1 logement du type «duplex».

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles, arrêté par le Roi le 1^{er} décembre 1981. Il est en outre compris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé, délivré par le collège des

bourgmestre et échevins le 14 octobre 1965, ainsi que d'un plan particulier d'aménagement «La Semaillère», approuvé par arrêté royal du 9 mai 1960, et dont les modifications ont été approuvées le 4 décembre 1967 et le 5 novembre 1986. Tant le plan particulier d'aménagement que le permis de lotir fixent l'affectation du terrain litigieux de la manière suivante : à partir de la voirie, une zone de recul de 7,5 mètres, une zone de résidences groupées de 12,5 mètres, une zone d'annexes de 5 mètres et une zone de cours et jardins de 19 mètres, «à tolérance de dépendances» selon le plan particulier d'aménagement, et «sans dépendances» selon le permis de lotir. La requérante est propriétaire du terrain voisin, qui constitue le lot n° 173 du même lotissement.

Le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Braine-l'Alleud délivre le permis sollicité le 19 octobre 1992. Il s'agit de l'acte attaqué par la requête.

Ce permis a fait l'objet d'une demande de suspension introduite le 31 décembre 1992, examinée à l'audience du 10 février 1993 et rejetée pour défaut de risque de préjudice grave difficilement réparable par arrêt n° 41.976 du 15 février 1993.

Le 8 février 1993, le collège des bourgmestre et échevins délivre un premier permis de bâtir modificatif du permis de bâtir attaqué. Les modifications concernent le mur latéral arrière de la terrasse, qui est ramené à 60 centimètres de hauteur au lieu de 1,90 mètres, le mur brise-vues de l'escalier, qui est enlevé sur toute sa longueur et le mur de séparation, qui est pourvu de bacs à fleurs. Toutes ces modifications sont afférentes au côté de la parcelle à construire qui jouxte l'habitation de la requérante. Ce permis porte notamment la motivation suivante :

« Attendu que la demande vise à donner satisfaction au propriétaire du bien contigu qui s'est engagé à retirer le recours introduit auprès du Conseil d'Etat contre le permis délivré au Bureau I.B.;

Attendu qu'il ressort de l'examen de la demande introduite compte tenu des prescriptions urbanistiques du permis de lotir précité, du plan particulier d'aménagement précité et du dispositif de l'article 1^{er} du Code wallon visant à assurer un aménagement conçu notamment d'un point de vue économique, social et esthétique, que le projet présenté est conforme auxdites prescriptions et s'intègre au bâti existant».

Dans le mémoire en réplique, la requérante demande que le recours en annulation soit étendu à ce permis modificatif.

Le 1^{er} mars 1993, le collège des bourgmestre et échevins délivre un second permis modificatif autorisant la modification de 20 centimètres d'une des fenêtres de la façade avant et la construction de balcons à l'arrière des «niveaux» 2 et 3. Ce permis est motivé notamment de la manière suivante :

« Attendu qu'il ressort de l'examen approfondi du dossier complet introduit compte tenu des prescriptions urbanistiques du permis de lotir précité, du plan particulier d'aménagement précité et du dispositif de l'article 1^{er} du Code wallon visant à assurer un aménagement conçu notamment d'un point de vue économique, social et esthétique, que le projet présenté est conforme auxdites prescriptions et s'intègre au bâti existant».

Dans le mémoire en réplique, la requérante demande que le recours en annulation soit également étendu à ce second permis modificatif;

Considérant que la requérante et l'intervenante ont conclu le 15 novembre 1994 une «convention transactionnelle» dont l'objet principal est de mettre fin à un litige qui les oppose devant le juge de paix au sujet du rachat de la mitoyenneté et de troubles provoqués par la construction de l'immeuble de l'intervenante; que cette

convention contient notamment un article 5 qui comporte les passages suivants :

« Moyennant la bonne et entière exécution de ces paiements et/ou prestations, Madame STEPHANY renonce à :

(...)

3° - à tout recours civil en démolition ou en indemnisation à l'encontre de la S.A. B.I.B. dans l'hypothèse où le recours en annulation introduit devant le Conseil d'Etat à l'encontre de la délivrance par la commune de Braine-l'Alleud du permis de bâtir de l'immeuble sis avenue de la Grande Armée, 6, procédure actuellement pendante sous le numéro de référence G/A. 49.743/III-14117, aboutissait à une annulation même partielle dudit permis de bâtir.

Madame STEPHANY s'engage, en outre, en cas de vente de l'immeuble, à demander à l'acquéreur de renoncer à tout recours en démolition ou en indemnisation à l'encontre de la S.A. B.I.B. au cas où il y aurait annulation même partielle dudit permis de bâtir»;

Considérant que les parties adverse et intervenante déduisent de cette convention que la requérante n'a plus intérêt au recours; que la requérante soutient n'avoir renoncé à ses droits qu'à l'égard de la S.A. «Bureau I.B.» et nullement à l'égard de la commune ni des éventuels acquéreurs d'appartements;

Considérant que la requérante a renoncé à obtenir du bénéficiaire du permis la démolition des ouvrages qui auraient été jugés illégaux ou une indemnisation de ce chef; que le bénéficiaire du permis étant une société qui a pour objet social, notamment, «la construction, la gestion et la vente d'immeubles», il est conforme à son objet social autant de gérer l'immeuble en donnant les différents appartements en location, que de le vendre en bloc ou par appartement; qu'ayant renoncé à toute démolition ou indemnisation à charge de la partie intervenante, la requérante n'a plus d'intérêt actuel à obtenir l'annulation de l'acte attaqué; qu'à supposer qu'elle ait conservé le droit d'exiger démolition ou indemnisation à charge des nouveaux propriétaires qui viendraient à

acquérir l'immeuble ou des parties de celui-ci, l'intérêt qu'elle aurait à obtenir l'annulation de l'acte attaqué serait tributaire de la manière dont la partie intervenante choisit d'exploiter l'immeuble; que cet intérêt est incertain et ne peut justifier la poursuite du recours en annulation; qu'à supposer qu'une action en réparation soit concevable à charge de la commune, l'annulation demandée tendrait moins à faire anéantir un acte illégal qu'à faciliter, grâce à l'arrêt d'annulation, l'administration de la preuve d'une faute dans une action fondée sur les articles 1382 et suivants du Code civil; que, par ailleurs, les cours et tribunaux peuvent se prononcer sur une action en responsabilité aquilienne, et notamment sur l'existence d'une faute de l'autorité administrative, sans qu'il soit nécessaire que le Conseil d'Etat ait, par un arrêt préalable, annulé la décision attaquée; que la thèse suivant laquelle l'intention d'introduire une action en responsabilité suffirait à elle seule à justifier l'existence d'un intérêt pour agir au contentieux de l'excès de pouvoir aboutirait à vider de sa substance la condition de recevabilité que constitue l'exigence d'un intérêt actuel et certain, et à dénaturer le recours objectif en annulation devant le Conseil d'Etat; que, dès lors, la seule possibilité pour la requérante de poursuivre une action judiciaire en paiement de dommages-intérêts ne suffit pas à justifier qu'elle possède et conserve l'intérêt légal requis; que le recours est irrecevable,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 7.000 francs, sont mis à charge de la requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique
de la XIII^e chambre, le huit juin 1900 nonante-huit par :

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.