

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 76.759 du 29 octobre 1998

A.48.314/XIII-605

En cause : 1. **BARIN TURICA** Joseph,
2. **JORDANT** Odette,
avenue du Chêne Madame 2
4120 Neupré,

contre :

la Commune de Neupré,
ayant élu domicile chez
Me Daniel SMAL, avocat,
rue de Sélys 22
4000 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 15 septembre 1992 par Joseph BARIN TURICA et Odette JORDANT qui demandent l'annulation de la délibération du collège des bourgmestre et échevins de Neupré du 1^{er} juillet 1992 accordant à Monsieur et Madame FONTAINE un permis de bâtir en vue de la construction d'une serre en façade latérale droite de l'immeuble sis à Neupré, avenue du Chêne Madame 4, cadastré section B, n° 315 p 3;

Vu le mémoire ampliatif;

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

Vu l'ordonnance du 23 avril 1998 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite par les requérants et le dernier mémoire de la partie adverse;

Vu l'ordonnance du 14 septembre 1998, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 15 octobre 1998;

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

Entendu, en ses observations, Me Ch. LOURTIE, loco Me R. XHARDE, avocat, comparaissant pour les requérants;

Entendu, en son avis conforme, M. KOVALOVSKY, 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 du recours se présentent comme suit :

Le permis attaqué porte sur la construction en façade latérale de l'immeuble sis avenue du Chêne Madame 4 à Neupré, d'une serre de 2 sur 6 mètres, ce qui réduit de 4 à 2 mètres l'espace séparant le bâtiment des titulaires du permis de la limite de propriété. Par une lettre du 24 juillet 1992, le conseil des requérants attire l'attention des titulaires du permis sur le fait que celui-ci viole une clause des conditions générales du domaine de Neuville-en-Condroy auxquelles se réfère l'acte d'acquisition de chacune des parcelles dudit domaine. Il précise ce qui suit :

« Tous les actes d'achat successifs d'ailleurs, jusqu'au moment de la création du lotissement, portent ces conditions générales, lesquelles imposent, page 4, une

distance minimum latérale de non bâtisse de 4 m. de part et d'autre des immeubles isolés, ce qui est votre cas.

Ces conditions générales forment la loi des parties, et s'imposent à tous, à moins que vous n'obteniez, en respectant les formes légales, une dérogation générale de l'ensemble du lotissement».

Le même jour, le conseil des requérants s'adresse au collège des bourgmestre et échevins de Neupré en vue d'attirer l'attention «sur le fait qu'il y a lieu à ne pas accorder un permis de bâtir à Monsieur et Madame FONTAINE, permis de bâtir qui serait en contradiction avec les règles du droit civil»;

Considérant que les requérants prennent un moyen de la violation du «règlement de lotissement qui lie les co-propriétaires»; qu'ils exposent que la commune de Neupré a oublié l'existence de ce règlement qui fait la loi des parties, et qu'aucune demande de dérogation répondant aux formes légales n'a été introduite;

Considérant que le «règlement de lotissement qui lie les co-propriétaires», dont la violation est alléguée, est en réalité un ensemble de prescriptions de nature contractuelle, qui peuvent sans doute faire naître des droits subjectifs dans le chef des parties aux actes translatifs de propriété dans lesquels elles sont insérées, mais qui n'en constituent pas pour autant un règlement dont le Conseil d'Etat pourrait sanctionner la violation; que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 8.000 francs,
sont mis à charge de chacun des requérants à concurrence
de 4.000 francs.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.