

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 95.086 du 3 mai 2001

A.61.681/XIII-1879

En cause : **SCHEERS** Claude,
rue Clément Delpierre 66
1310 La Hulpe,
contre :
1. **la Commune de La Hulpe**,
2. **la Région wallonne**, représentée
par son Gouvernement.

Partie intervenante :

CAILLETON Hubert,
rue Clément Delpierre 64
1310 La Hulpe.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 4 janvier 1995 par Claude SCHEERS qui demande l'annulation du permis de bâtir accordé par le collège des bourgmestre et échevins de La Hulpe le 27 juin 1994 à Hubert CAILLETON;

Vu la requête introduite le 25 août 1995 par laquelle Hubert CAILLETON demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 1^{er} septembre 1995 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse de la seconde partie adverse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur adjoint au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 12 octobre 2000 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires du requérant et de la seconde partie adverse;

Vu l'ordonnance du 12 mars 2001, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 19 avril 2001;

Entendu, en son rapport, M. LEROY, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me A. della FAILLE, loco Me R. de BRIEY, avocat, comparaissant pour le requérant, Me M. JOASSART, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me Chr. DE BOCK, loco Me Y. TOURNAY, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, 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 14 juin 1993, le collège des bourgmestre et échevins de La Hulpe délivre à Hubert CAILLETON un permis de bâtir ayant pour objet la construction d'un garage sur

un bien sis rue Delpierre, 64, cadastré section D, 83v3 et 83y2, qui est situé à l'arrière de la parcelle où le requérant a son habitation et son jardin. L'accès au terrain se fait par une servitude de passage implantée sur le terrain voisin. Ce permis n'a pas été attaqué et est devenu définitif. Il a été mis en oeuvre, mais sans respecter les plans, dans la mesure qui sera précisée plus loin.

Il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement du territoire ni de permis de lotir.

Le 8 avril 1994, Hubert CAILLETON introduit une seconde demande de permis de bâtir mettant la construction du garage en conformité avec les travaux déjà exécutés. Comme la première demande, celle-ci porte sur la construction d'un bâtiment comportant un rez-de-chaussée et un étage, de taille identique, au même endroit. Les modifications sollicitées sont le percement d'une lucarne dans le toit et de deux fenêtres en façade nord, le percement d'une fenêtre et de deux lucarnes dans le toit en façade sud, la réduction de la largeur de la porte fenêtre du premier étage et le changement de l'orientation d'un escalier extérieur en façade ouest, le remplacement en façade est au rez-de-chaussée d'une fenêtre d'une hauteur de 1,25 mètre par une porte fenêtre d'une hauteur de 1,94 mètre et, à l'étage, le percement de deux fenêtres d'une hauteur de 88 centimètres à la place d'une fenêtre d'une hauteur de 1,25 mètre, et le déplacement des trois portes de garage de la façade nord à la façade sud.

Le 17 juin 1994, l'avocat du requérant informe le collège des bourgmestre et échevins de La Hulpe de l'opposition de son client à la régularisation sollicitée. A la même date, il adresse à la Région wallonne un courrier rédigé en ces termes :

« (...)»

Il se fait que compte tenu de la configuration des parcelles concernées, l'immeuble de Monsieur CAILLETON est construit en réalité précisément dans le prolongement du terrain de mes clients.

Il va de soi qu'une telle situation préjudicie ces derniers de manière particulièrement importante.

Il faut en effet savoir que Monsieur CAILLETON ne s'est pas limité à la simple mise en oeuvre du permis qu'il avait obtenu.

En réalité, tant l'implantation du bâtiment que sa hauteur et sa destination ne sont pas conformes au permis délivré.

Si effectivement il y a bien une partie qui est destinée à un garage au niveau du rez-de-chaussée, l'étage est quant à lui une véritable habitation avec des vues droites sur le terrain de mes clients, celui-ci étant par là même nettement dévalué ensuite de l'infraction commise.

Il se fait qu'actuellement une demande de régularisation a été introduite par Monsieur CAILLETON auprès de la commune et il m'est revenu que le dossier se trouvait actuellement à l'étude en vos services.

Mes clients s'opposent à toute régularisation pure et simple, ce qui reviendrait à cautionner la politique du fait accompli pratiquée par Monsieur CAILLETON.

Si une régularisation devait intervenir, il conviendrait que celle-ci soit assortie de conditions très strictes, c'est-à-dire la réalisation de travaux tendant à supprimer les inconvénients de la situation pour mes clients et à mettre le bâtiment en conformité avec sa destination primitive.

Si mes renseignements sont exacts, la commune de La Hulpe a d'ailleurs précisé dans le dossier de régularisation qu'elle n'y était favorable que pour autant que la destination soit respectée.

Or, à l'heure actuelle, il est notoire que le bâtiment sert en réalité d'habitation en violation absolue du permis accordé.

Je vous saurais gré de bien vouloir me tenir informé du suivi qui sera donné à cette affaire (...).».

Le 17 juin 1994, le fonctionnaire délégué émet l'avis suivant sur la demande de permis de régularisation :

« Vu la situation de la construction en zone d'habitat en lot de fond;

AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE que cette construction ne puisse servir à l'aménagement d'une habitation».

Par lettre du 24 juin 1994, la Région wallonne informe l'avocat du requérant qu'elle a invité l'administration communale de La Hulpe à constater l'infraction consistant en l'usage du garage comme habitation, et, s'il échet, à dresser procès-verbal.

Le 27 juin 1994, le collège des bourgmestre et échevins délivre à Hubert CAILLETON un permis de régularisation moyennant le respect des conditions prescrites par l'avis du fonctionnaire délégué. Il s'agit de l'acte attaqué.

Par lettre du 5 août 1994, l'avocat du requérant invite la Région wallonne à lui faire part de la position adoptée par l'administration communale de La Hulpe. Par courrier du 22 septembre 1994 adressé à cette administration, l'avocat du requérant demande qu'on le tienne informé du suivi du dossier.

Le 28 septembre 1994, un fonctionnaire de l'administration communale dresse un procès-verbal d'infraction n° 4431 en ces termes :

« (...) exposons avoir constaté que le bâtiment sis rue Delpierre, numéro 64, cadastré section D, numéro 83V2, appartenant à Monsieur CAILLETON, est affecté à un usage d'habitation, en infraction à l'article 41 paragraphe 9 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme.

En effet, le permis de bâtir numéro 94019, délivré à l'intéressé en date du 4 juillet 1994 précise que le bâtiment doit être affecté à un usage de garage pour le

rez-de-chaussée et de rangement pour l'étage et qu'il ne puisse servir à l'aménagement d'une habitation».

Le 21 novembre 1994, l'avocat du requérant écrit en ces termes à l'administration communale :

« (...) de façon particulièrement stupéfiante, au vu des contestations soulevées, mes clients ont appris la semaine dernière qu'un permis de bâtir avait été accordé à Monsieur Hubert CAILLETON pour la construction de garages sur un terrain lui appartenant sis Rue Delpierre 64, cadastré D83V3.

Je ne puis qu'émettre les plus expresses réserves quant à la légalité dudit permis».

Par courrier du 28 décembre 1994 adressé au collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué propose, comme mode de réparation de l'infraction, l'exécution de travaux d'aménagement consistant pour le contrevenant à respecter le programme repris dans le permis de bâtir octroyé le 27 juin 1994, soit usage de garage pour le rez-de-chaussée et de rangement pour l'étage;

Considérant que la requête en intervention introduite le 25 août 1995 par Hubert CAILLETON a été accueillie par une ordonnance n° 1356-F du 1^{er} septembre 1995, notifiée le 12 septembre; que le mémoire communiqué par l'intervenant le 25 janvier 1996 l'a été en dehors du délai de soixante jours qui lui avait été imparti; qu'il est tardif et doit être écarté des débats;

Considérant que la seconde partie adverse et la partie intervenante contestent la recevabilité du recours au motif que le permis attaqué est un permis modificatif qui ne fait qu'apporter des modifications de détail au premier permis délivré le 14 juin 1993 qui n'a pas fait l'objet d'un recours en annulation; qu'elles soulignent que le permis attaqué précise l'interdiction d'affecter le bâtiment à usage d'habitation, ce qui va précisément dans

le sens du souhait du requérant de préserver son intimité et être à l'abri du regard des voisins;

Considérant que, dans la requête, le requérant estime avoir intérêt à solliciter l'annulation du permis de régularisation, «puisque'il en subit un préjudice au vu de la stature imposante, à cet endroit, du bâtiment et des vues droites de celui-ci directement sur son fonds, ce qui a pour conséquence, d'une part, d'en diminuer la valeur et, d'autre part, d'en troubler la jouissance»; qu'il ajoute qu'«il est constamment admis par le Conseil d'Etat que quand le requérant habite un immeuble dont il est propriétaire et qui est situé à moins de 50 mètres de la construction litigieuse, il a intérêt à l'annulation du permis litigieux»; que, dans le mémoire en réplique, il fait valoir ce qui suit :

« (...) le permis litigieux a rendu habitable le premier étage du bâtiment litigieux en autorisant trois lucarnes en toiture, deux fenêtres en façade est et une porte en façade ouest.

A l'origine, seules une porte et une fenêtre avaient été prévues.

Il en résulte que manifestement le premier étage sera affecté à l'habitation, entraînant de la sorte des inconvénients incontestables pour le requérant.

De plus, les deux fenêtres en façade est procurent une vue directe sur le jardin du requérant.

Par conséquent, celui-ci ne dispose plus de la jouissance paisible de son jardin.

En outre, il est constant que l'emploi de la servitude de passage par les véhicules destinés à occuper les garages litigieux gênera le requérant dans la jouissance de son jardin.

Au demeurant, le requérant relève que dans le dossier de demande de permis, aucune explication n'est fournie quant à la servitude de passage dont le tracé est sis sur un terrain appartenant au sieur BLATTER.

L'assiette de cette dernière ayant déjà fait l'objet de multiples difficultés, il n'est pas inconcevable de penser que le droit de passage serait un jour remis en cause, ce qui impliquerait que le bénéficiaire du permis

ne puisse plus accéder à son garage que par la parcelle cadastrée 83y2 lui appartenant.

De ce qui précède, il résulte d'évidence que l'immeuble du requérant subit une moins value, d'une part, et est troublé dans sa jouissance d'autre part (...);

que, dans le dernier mémoire, il relève les différences entre les bâtiments autorisés par les deux permis, d'où il conclut que «le permis de régularisation autorise la construction d'un bâtiment totalement différent de celui qui avait été autorisé par le premier permis»; que, par ailleurs, il expose qu'«en demandant une régularisation (...), le demandeur de permis manifeste clairement son intention de ne pas se conformer à la première autorisation qui lui a été délivrée», que «c'est bien le second projet qui a été mis en oeuvre et non le premier», et qu'il en déduit «que Monsieur CAILLETON a explicitement renoncé au premier permis délivré»; qu'il précise que «de ce premier permis, il ne reste plus rien, dès lors que la nouvelle demande portait sur la totalité du bâtiment et qu'en outre, il ne serait actuellement plus possible, et cela n'entre manifestement pas dans les intentions de Monsieur CAILLETON, de revenir concrètement à l'exécution du premier projet», et que «on ne voit pas comment pourrait être considérée l'introduction d'une demande de régularisation portant sur un projet global déjà réalisé, autrement que comme une renonciation expresse de la part du demandeur de permis à la première autorisation qu'il a pu obtenir»; qu'il conteste la pertinence d'une référence faite par l'auditeur rapporteur à une décision judiciaire et à deux arrêts du Conseil d'Etat;

Considérant que l'intervenant a reçu le 14 juin 1993 un permis de bâtir qui est devenu définitif; que les travaux qu'il a entrepris sur la base de ce permis différent de ceux qui étaient autorisés; que les différences ne portent ni sur le gabarit de l'immeuble, ni sur son implantation, ni sur sa destination; qu'il s'agit, somme toute, du même immeuble qui aurait pivoté de 180 degrés,

et où quelques ouvertures supplémentaires auraient été pratiquées (quatre fenêtres et trois lucarnes en plus, et transformation d'une fenêtre en porte-fenêtre); que l'acte attaqué tend à régulariser ces différences; que l'intérêt du requérant doit être apprécié en fonction des seules différences entre le permis initial devenu définitif et le permis attaqué;

Considérant que la seule différence dans la façade qui est orientée vers la propriété du requérant consiste en deux points : le percement d'une deuxième fenêtre à l'étage et la transformation d'une fenêtre en porte-fenêtre au rez-de-chaussée; que le permis attaqué interdit expressément d'utiliser le bâtiment à usage d'habitation, et qu'au demeurant, les plans versés au dossier indiquent que ce bâtiment n'est pas conçu pour l'habitation, n'étant notamment pourvu d'aucune installation d'eau; que la différence est insignifiante et ne peut fonder l'intérêt du requérant; qu'il n'y a pas lieu d'avoir égard à l'usage de la servitude de passage, qui est étrangère à l'acte attaqué; que le requérant n'a pas intérêt au recours,

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 du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique
de la XIII^e chambre, le trois mai deux mille un par :

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.