

## *Section 10. L'évolution jurisprudentielle des rapports entre permis et droits civils*

**M. DELNOY et A. PIRSON**

### *§ 1. L'enseignement traditionnel: les permis d'urbanisme ne préjudicient pas aux droits des tiers*

L'enseignement traditionnel de la jurisprudence relative aux incidences des droits civils sur les permis d'urbanisme est connu de longue date et la formule bien ancrée tant dans la doctrine<sup>188</sup> que dans la jurisprudence administrative et judiciaire<sup>189</sup>: les permis sont accordés « sous réserve des droits des tiers ». Il en découle qu'aucune qualité particulière n'est en principe requise dans le chef du demandeur de permis pour pouvoir l'obtenir, le contrôle de la qualité suffisante du demandeur étant par ailleurs réalisé au stade de l'exécution du permis<sup>190</sup>.

Deux tempéraments à ce principe sont traditionnellement identifiables. D'une part, le demandeur doit pouvoir justifier d'un intérêt minimum à obtenir le permis qu'il sollicite<sup>191</sup>. D'autre part, l'identification du demandeur dans le dossier déposé ne peut correspondre à un détournement de procédure<sup>192</sup>.

Le Conseil d'État a rappelé qu'« aucune disposition légale ou réglementaire n'impose que les demandes de permis de bâtir soient introduites par les propriétaires du terrain sur lequel la construction est projetée »<sup>193</sup>. Une autre justification également consacrée par la Haute juridiction administrative consistait en un rappel de ce que l'organe qui délivre un per-

188. Voy. notamment : F. GUERENNE, D. LAGASSE, P. NIHOUL, E. ORBAN DE XIVRY, « Urbanisme et environnement », *R.P.D.B.*, p. 950 et jurisprudence y citée; J. VAN YPERSELE, et B. LOUVEAUX, *Le droit de l'urbanisme en Belgique et dans ses trois régions*, Bruxelles, Larcier, 2<sup>e</sup> éd., 2006, pp. 326 et 488; M. PÂQUES, « Droit administratif notarial » in Y.-H. LELEU (dir.), *Chroniques notariales*, Vol. 51, Bruxelles Larcier, 2010, pp. 110 à 234, sp. pp. 179 et s.

189. Voy. notamment C.E., n° 19.343, *Warnier*, du 22 décembre 1978 et arrêts subséquents et la jurisprudence judiciaire établie, pendant plus d'un siècle, à la suite de Cass., 4 mars 1881, *Pas.*, I, p. 92.

190. B. GORS, « De la qualité requise pour introduire une demande de permis d'urbanisme », *Am.-Env.*, 2012/1, p. 22.

191. F. HAUMONT, *L'urbanisme. Région Wallonne*, Bruxelles, Larcier, 1996, p. 602 et jurisprudence y citée.

192. En ce sens, J. VAN YPERSELE, et B. LOUVEAUX, *op. cit.*, p. 273. Tel est notamment le cas lorsqu'une demande est introduite artificiellement au nom d'une personne morale de droit public dans l'unique but de bénéficier de la procédure prévue à l'article 127 du CWATUPE. À cet égard, et pour rappel, le Conseil d'État estime que pour pouvoir se prévaloir de la compétence du fonctionnaire délégué et exclure la compétence du collègue communal, « la personne de droit public (...) doit être titulaire du droit de bâtir, ou à tout le moins, doit pouvoir elle-même mettre à exécution le permis que lui délivrera le fonctionnaire délégué » (voy. arrêts *Opstaele*, *Sporting* et *Hargot* cités ci-après).

193. C.E., n° 27.052, *Luypaert*, du 22 octobre 1986, *Am.-Env.*, 1988, p. 8 et jurisprudence subséquente.



mis n'est pas un juge civil, mais une autorité administrative à laquelle il revient de décider, en octroyant ou en refusant le permis sollicité, ce qui est compatible avec les intérêts publics liés à la compétence qui lui a été attribuée par la loi<sup>194</sup>.

La jurisprudence judiciaire a quant à elle plusieurs fois consacré le principe selon lequel un permis de bâtir pouvait aller à l'encontre de servitudes conventionnelles sans être irrégulier, le respect de ces servitudes étant du ressort du pouvoir judiciaire<sup>195</sup>.

Certes, la pérennité de ce principe semble avoir été une première fois remise en cause par les termes employés par le Conseil d'État dans un arrêt *Opstaele* rendu en 1981<sup>196</sup>, mais les enseignements à tirer de cet arrêt isolé – critiqué par la doctrine<sup>197</sup> – n'étaient pas de nature à bouleverser la règle traditionnelle. Le Conseil d'État avait en effet adopté cette position dans un contexte bien particulier où le requérant tentait de cacher sa qualité réelle à l'autorité décisionnelle, si bien que le Conseil d'État avait, à notre sens, avant tout invité l'autorité décisionnelle à examiner l'existence ou non d'un détournement de procédure lié à la qualité du demandeur de permis, si bien que ledit arrêt pouvait finalement être considéré comme une traduction de l'un des deux tempéraments ci-dessus évoqués.

L'enseignement traditionnel a d'ailleurs été consacré par le législateur à l'article 49 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, qui prévoit expressément que « les permis délivrés en vertu du présent décret ne préjudicient pas aux droits des tiers ». Cet élément n'est pas anodin. En effet, cet article est applicable non seulement au permis d'environnement, mais aussi au permis unique, qui intègre le volet urbanistique de tout projet mixte.

194. C.E., n° 33.357, du 9 novembre 1989, *Stouthuyzen*. Cette jurisprudence est par ailleurs reprise textuellement dans l'arrêt *Laurent* (C.E., n° 47.503, *Laurent*, du 19 mai 1994). En ce sens, voy. D. DÉOM et B. PÂQUES, « Les permis et autorisations administratives et la réparation des dommages causés aux tiers », *Am.-Env.*, 1995, n° spéc., p. 49.

195. Cass., 6 octobre 1966, *J.T.*, 1967 et Cass. 23 avril 1970, *J.T.*, 1970, p. 474 et arrêts subséquents.

196. C.E. n° 21.270, *Opstaele*, du 16 juillet 1981. Le Conseil d'État y décide que « une demande de permis de bâtir n'a de sens que si elle émane ou est introduite au nom du propriétaire ou du titulaire d'un droit réel ou d'un droit bâtir, bref d'un demandeur qui a la possibilité de mettre éventuellement en œuvre le permis délivré (...) ». En outre, lorsque l'autorité sait pertinemment que la qualité indiquée par le demandeur ne correspond pas à la réalité, l'autorité compétente ne peut pas délivrer le permis ». Le Conseil d'État reprendra partiellement le raisonnement développé dans l'arrêt *Opstaele* dans un arrêt du 28 mars 1998, dans lequel il considère que « la personne de droit public (...) doit être titulaire du droit de bâtir, ou à tout le moins, doit pouvoir elle-même mettre à exécution le permis que lui délivrera le fonctionnaire délégué » (C.E., n° 73.956, *A.S.B.L. Protection et sauvegarde du quartier du Sporting*, du 28 mai 1998, *J.L.M.B.*, 1998/2, p. 1358). Comme dans l'arrêt *Opstaele*, le Conseil d'État estime que la qualité apparente du demandeur étant utilisée pour pouvoir se prévaloir de la compétence du fonctionnaire délégué et exclure la compétence du collège communal, la condition de pouvoir mettre à exécution le permis doit être exigée par l'autorité pour que celle-ci s'assure du respect des procédures.

197. F. HAUMONT, *L'urbanisme. Région Wallonne*, Bruxelles, Larcier, 1996, p. 603.

En ce qu'il prévoit des effets particuliers sur des droits civils de tiers, l'article 97 du CWATUPE – qui, au reste, ne concerne que le permis d'urbanisation – ne constitue pas un argument textuel contraire: son objet est de permettre, par l'adoption d'un permis d'urbanisation, une suppression de servitudes conventionnelles « sans préjudice de l'indemnisation des titulaires de ces droits », si bien que cette disposition ne permet pas de justifier que la prise en compte des droits civils des tiers, et notamment ceux directement issus du Code civil, doive être imposée spécifiquement dans le cadre des permis d'urbanisation.

Enfin, la doctrine a nettement consacré le principe selon lequel le permis d'urbanisme doit être considéré comme une autorisation à caractère réel et non personnel<sup>198</sup>, ce qui implique que l'autorité ne doit en principe pas tenir compte de la faculté du demandeur de mettre en œuvre son permis, dans l'appréciation du bien-fondé de la demande qui lui est soumise.

## § 2. Les récentes évolutions jurisprudentielles

La jurisprudence récente du Conseil d'État semble, d'une part, remettre en question la faculté pour quiconque de demander un permis (A) et, d'autre part, impliquer, de manière distincte, l'intégration de considérations de droit civil dans l'appréciation du « bon aménagement des lieux » (B).



### A. La maîtrise juridique du bien par le demandeur, comme condition de l'obtention du permis

La jurisprudence *Opstaele* précitée, qui était restée très isolée jusqu'alors, a refait surface dans un arrêt *Hargot* du 18 juillet 2006<sup>199</sup>, dont l'enseignement peut être synthétisé comme suit: lorsque l'autorité sait ou « doit savoir » que la qualité du demandeur ne correspond pas à la réalité alors que cette qualité peut avoir des conséquences sur la procédure de

198. Voy., not. M. VON KUEGELGEN, «La cession des permis d'urbanisme, de lotir et d'urbanisation», *Jurimpratique*, 2012/2, n° 11, p. 340; J. VAN YPERSELE, et B. LOUVEAUX, *op. cit.*, p. 273; V. LETELLIER, *Les permis de lotir, d'urbanisme et d'environnement en Région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne*, Larcier, 2003, p. 40, ou encore P. NIHOUL et D. LAGASSE, «Les permis de bâtir ou d'urbanisme», in O. JAMAR (dir.), *L'urbanisme dans les actes*, Bruxelles, Bruylant, 1998, p. 383; F. HAUMONT, *op. cit.*, p. 602.

199. C.E. n° 161.405, du 19 juillet 2006, *HARGOT*. Dans cet arrêt, le Conseil d'État réitère l'enseignement de l'arrêt *Opstaele* et décide, de manière fort stricte, 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 ». Ce passage apporte une précision qui ne contredit pas, à notre sens, les enseignements de la jurisprudence antérieure. *A priori*, le Conseil d'État sanctionne dans cet arrêt l'autorité qui s'expose à admettre, de manière implicite, un détournement de procédure en ne tenant pas compte des faits dont elle a connaissance dans le cadre de la délivrance du permis. La portée des termes qui précèdent nous semble donc devoir être relativisée.

délivrance de permis, l'autorité compétente ne peut délivrer le permis demandé.

À la suite de cet arrêt, le Conseil d'État a pourtant à nouveau confirmé, souvent de manière explicite, l'enseignement traditionnel. À titre d'exemples, le Conseil d'État a rappelé, dans deux arrêts de 2009, *Soors* et *Résidence Asarine*, l'absence d'incidence de la qualité du demandeur dans l'appréciation, par l'autorité, de la demande de permis qui lui est soumise<sup>200</sup>.

Un second arrêt *Soors*, du 24 mars 2011<sup>201</sup>, a cependant à nouveau bouleversé, de manière importante selon nous<sup>202</sup>, une jurisprudence qui semblait (re)consolidée. Dans cet arrêt, rendu sur rapport contraire de l'auditorat, le Conseil d'État est saisi pour statuer sur un recours à l'encontre d'un permis qui permet à la Ville de La Louvière de réaliser des travaux de construction sur la propriété du sieur Soors, opposé au projet communal<sup>203</sup>. Le raisonnement du Conseil d'État est exprimé en ces termes : « Considérant qu'un permis peut être délivré sous réserve des droits des tiers ; que, toutefois, à défaut de titre évident, la demande de permis doit contenir une justification de la possibilité pour le demandeur de mettre en œuvre le permis qu'il sollicite ». Le Conseil d'État va même jusqu'à décider que « dans sa demande de permis, la demanderesse ne justifie en rien de sa possibilité de mettre en œuvre le permis envisagé ; que des négociations en cours avec le propriétaire de la parcelle concernée par le permis ne sont pas suffisantes ».

Il nous semble, avec B. GORS, que, dans l'arrêt *Soors* du 24 mars 2011, le Conseil d'État impose implicitement au demandeur de justifier, dans sa demande, sa faculté de mettre en œuvre le permis de sorte qu'il puisse démontrer qu'il dispose d'un « titre évident », renversant ainsi la charge de la preuve du droit réel suffisant du demandeur<sup>204</sup>. En effet, à suivre les termes employés par le Conseil d'État, le demandeur devrait désormais démontrer son droit réel au stade du dépôt de la demande de permis,

200. C.E. n° 196.964, *Soors*, du 14 octobre 2009 ; sur cet arrêt, voyez M. PÂQUES, *Chroniques notariales*, Vol. 51, avril 2010, p. 185. C.E., n° 197.664, *Association des copropriétaires de la Résidence Asarine*, du 9 novembre 2009. Alors que l'arrêt *Soors* consacre davantage le caractère « réel » du permis d'urbanisme, le second arrêt précité contient le rappel de l'enseignement suivant : « aucune règle de droit n'interdit à l'autorité de délivrer un permis d'urbanisme à une personne qui, au moment où elle introduit la demande, n'est pas titulaire d'un droit lui permettant de mettre ce permis en œuvre ». Ces termes avaient déjà été utilisés dans les arrêts C.E. n° 78.168, *A.S.B.L. La Fonderie*, du 15 janvier 1999, et C.E. n° 79.737, *Bertrand*, du 1<sup>er</sup> avril 1999.

201. C.E., n° 212.228, *Soors*, du 24 mars 2011.

202. Contra P.-Y. ERNEUX « La prise en compte des « droits civils des tiers » dans les autorisations en matière d'urbanisme », *Am.-Env.*, 2013/1, p. 16 et M. VON KUEGELGEN, *op. cit.*, p. 340.

203. Dans l'affaire d'espèce, la commune de La Louvière se prévalait de ses prérogatives éventuelles d'expropriation pour justifier de sa capacité à mettre en œuvre le permis.

204. B. GORS, *op. cit.*, p. 24.

obligeant ainsi l'autorité à examiner cet élément, alors que, selon la jurisprudence antérieure à l'arrêt *Soors*, l'autorité ne devait tout au plus se saisir de l'examen de la qualité du demandeur que dans l'hypothèse où l'absence de droit réel suffisant avait été portée à la connaissance de l'autorité par un tiers ou lorsqu'un détournement de procédure devait être soupçonné sur la base d'éléments suffisants portés à la connaissance de cette autorité<sup>205</sup>.

L'enseignement traditionnel est également altéré en ce que, dans cet arrêt *Soors* de 2011, le Conseil d'État n'affirme plus, de manière absolue, que les permis sont « délivrés sous réserve des droits civils des tiers » mais seulement qu'ils « peuvent » l'être. Le juge s'abstient cependant de préciser dans quelle(s) hypothèse(s) le permis pourra ou non être délivré sous réserve des droits civils des tiers.

Au vu des termes généraux employés par le Conseil d'État pour viser le « titre évident » dont doit disposer le demandeur de permis, il semble qu'il faille assimiler à la propriété les différents types de droit réels qui confèrent à leur bénéficiaire le droit subjectif de construire : accession, emphytéose, etc. Le simple intérêt à obtenir le permis tel qu'issu de négociations contractuelles ne semble en tout cas plus suffire et il n'est même pas certain, au regard des termes utilisés par le Conseil d'État, dans un arrêt subséquent du 14 avril 2011, qu'un compromis d'acquisition constitue un « titre suffisant » dans le chef d'un demandeur de permis<sup>206</sup>.

Qu'en est-il par ailleurs de l'étendue de l'obligation de motivation formelle de l'autorité administrative amenée à rendre une décision sur ladite demande : doit-elle systématiquement permettre à l'administré de s'assurer que l'autorité a examiné la qualité du demandeur de permis ? La jurisprudence antérieure à l'arrêt *Soors* de 2011 enseignait que l'autorité n'avait en principe pas l'obligation de vérifier cette qualité<sup>207</sup> et que, dans les hypothèses où l'autorité savait ou devait savoir, au vu des informations portées à sa connaissance dans le cadre de l'instruction de la demande, que la faculté du demandeur de mettre en œuvre son permis était contestée et pouvait le cas échéant aboutir à un détournement de procédure, cette autorité devait alors en tenir compte dans sa décision et donc motiver celle-ci en conséquence. Il semblerait toutefois logique que si, comme le juge le Conseil d'État dans l'arrêt *Soors* de 2011, le demandeur doit pouvoir justifier de capacité à mettre en œuvre le permis

205. Voir arrêts cités au § 1.

206. C.E., n° 212.669, *Leclercq et crts*, du 14 avril 2011. Dans cet arrêt, le Conseil d'État, dans le cadre de l'appréciation de la qualité privée ou publique du demandeur, considère qu'« au moment auquel l'auteur de l'acte [avait statué], la condition n'avait pu encore sortir ses effets qui dépendaient précisément de cette décision administrative ».

207. Ce qui a été rappelé dans l'arrêt *Résidence Asarine*, précité.

au stade de la demande, l'autorité soit tenue de motiver formellement sa décision sur cette question. Le Conseil d'État ne le précise toutefois pas dans l'arrêt en cause. Le Conseil d'État ne précise pas davantage si, en cas de contestation du droit réel du demandeur, l'autorité administrative est tenue ou non d'attendre la solution juridictionnelle pour pouvoir délivrer le permis ou – solution encore plus extrême – est tenue ou non de refuser immédiatement le permis pour ce seul motif.

Force est donc de constater que les hésitations demeurent.

En tout état de cause, le caractère durable de la solution adoptée par le Conseil d'État dans l'arrêt *Soors* de 2011 nous semble mis à mal par le principe selon lequel un permis est délivré en fonction d'un projet et non d'une personne<sup>208</sup>. Or cet argument fut avancé par le Conseil d'État lui-même postérieurement à l'arrêt *Soors* du 24 mars 2011, pour justifier de ce qu'une erreur d'identification de destinataire du permis d'urbanisme dans le cadre de l'enquête publique ne pouvait avoir d'incidence sur la légalité de l'autorisation elle-même, au vu de son caractère réel<sup>209</sup>.

## **B. Les règles de droit civil comme élément de définition du bon aménagement des lieux**

Certaines règles du Code civil, voire du Code rural, sont l'expression de ce qui a été considéré par le législateur comme le minimum essentiel dans les relations de voisinage, au sens large, qui font manifestement partie du bon aménagement des lieux<sup>210</sup>. Dans cette mesure, comment ne pas considérer que les règles du Code civil qui sont indissociablement liées aux relations de voisinage participent nécessairement à la définition du bon aménagement des lieux, dont l'autorité doit vérifier le respect par les projets qui lui sont soumis ?

Même si un demandeur de permis dispose d'un droit réel sur le bien suffisant pour lui permettre d'y mettre le permis en œuvre, encore peut-il se voir opposer, la plupart du temps par un « voisin », une servitude ou règle de mitoyenneté visée par le Code civil<sup>211</sup>. Dans une telle hypothèse, la « maîtrise » du bien par le demandeur est-elle considérée comme suffisante pour obtenir un permis d'urbanisme ?

---

208. Voy. doctrine citée au § 1 de cette section.

209. C.E., n° 215.547, *Bulincks*, du 4 octobre 2011.

210. En ce sens, voy. M. PÂQUES, « Chroniques du notariat – droit administratif notarial », *Chron. Not.*, 2010/4, n° 51, p. 180 et D. DÉOM et B. PÂQUES, *op. cit.*, p. 49. Les liens entre la préservation des relations de voisinage et l'aménagement du territoire sont d'ailleurs parfois inscrits dans la loi elle-même. Ainsi, l'article 26 du CWATUPE relative à la zone d'habitat impose que les projets qui s'écartent de l'affectation au logement doivent être « compatibles avec le voisinage ».

211. Certaines règles de ce type, comme le droit de passage pour irrigation d'un terrain ou les distances de plantations, sont issues d'autres règles législatives, comme le Code rural.

Dans nombre d'arrêts, le Conseil d'État a considéré que le respect des règles du droit civil était, sur la base des éléments de faits propres à chaque affaire dans laquelle il a été saisi, le corollaire du bon aménagement des lieux<sup>212</sup>, si bien que les autorités doivent en tenir compte dans le cadre des demandes de permis et sont soumises, le cas échéant, à la censure du Conseil d'État sur la base du contrôle de leur obligation de motivation formelle et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Nombre d'arrêts récents nous semblent généraliser cette tendance à aspirer l'examen du respect des droits civils existant dans celui du bon aménagement des lieux et ce, de manière parfois fort contraignante pour les autorités publiques et les demandeurs de permis.

Dans un arrêt *Dewez*<sup>213</sup>, le Conseil d'État décide qu'une autorité ne peut délivrer, sous peine de porter atteinte au bon aménagement des lieux, un permis d'urbanisme ayant pour objet l'extension d'une construction sur un bien dont elle a connaissance qu'il fait l'objet d'une servitude *a priori* incompatible avec le projet en cause.

Dans un arrêt *Hannosset*<sup>214</sup>, le Conseil s'estime compétent pour contrôler si l'autorité n'a pas commis une erreur manifeste d'appréciation du bon aménagement des lieux lorsqu'elle délivre un permis d'urbanisme alors qu'elle avait connaissance d'un litige entre le demandeur de permis et un riverain qui bénéficiait d'une servitude de passage sur le bien en cause. Le Conseil d'État y juge par ailleurs que, lorsque le projet contrarie, d'une part, un droit civil à propos duquel une contestation en cours n'est pas résolue et, d'autre part, le bon aménagement des lieux en l'absence de solution au litige civil en cause, l'autorité n'a d'autre choix que de refuser le permis d'urbanisme sollicité aussi longtemps que litige de droit civil n'est pas résolu. Le Conseil d'État apporte donc deux précisions majeures à l'arrêt *Dewez*. Premièrement, l'obligation de prise en considération des droits civils s'étend aux droits civils conventionnels<sup>215</sup>, tels que l'existence d'une servitude de passage suffisante. Deuxièmement, aussi longtemps que le problème de droit civil n'est pas tranché par un juge judiciaire, l'autorité n'a d'autre choix que de refuser le permis d'urbanisme sollicité.



212. À titre exemplatif et non exhaustif, citons, parmi les arrêts les plus récents: C.E., n° 215.645, *Joes et Paterakis*, du 7 octobre 2011; C.E. n° 190.228, *Malbrant*, du 5 février 2009; C.E. n° 176.966, *Drogmans*, du 21 novembre 2007; C.E. n° 167.305, *Bailly*, du 30 janvier 2007; C.E. n° 141.195 du 24 février 2005.

213. C.E. n° 212.619, *Dewez*, du 12 avril 2011. Dans cet arrêt, ce n'est pas la qualité du demandeur ou le respect de dispositions du Code civil qui fondent l'annulation, mais l'obligation de motivation formelle telle qu'issue de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

214. C.E. n° 216.113, *Hannosset*, du 28 octobre 2011.

215. Ce qui est donc contraire à la jurisprudence judiciaire visée au § 1.



Dans un arrêt *Timmermans*<sup>216</sup>, le Conseil d'État décide que l'autorité qui délivre un permis d'urbanisme de régularisation ne peut pas délivrer ce permis sans porter atteinte au bon aménagement des lieux si elle sait qu'un litige judiciaire est pendant relativement à la capacité de mise en œuvre du permis sur une parcelle voisine. Ce disant, le Conseil d'État invite implicitement l'autorité administrative à refuser un permis relatif à un bien qui fait l'objet d'un litige en cours non résolu ou à attendre une décision judiciaire lorsqu'un litige civil est porté à sa connaissance.

Dans un arrêt *Orban*<sup>217</sup>, le Conseil d'État considère que, bien que le respect des servitudes de vues issues du Code civil relève du contentieux judiciaire, le Conseil d'État peut vérifier que l'autorité n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation quant au bon aménagement des lieux en ne respectant pas les distances légales en matière de vues, le Conseil d'État devant « avoir égard à toute question préalable, fût-elle de droit civil ». Ce faisant, le Conseil d'État « s'approprie » un contrôle de l'appréciation des règles du Code civil en matière de servitudes, imposant par là même aux autorités administratives d'en tenir compte lorsqu'elles délivrent des autorisations urbanistiques.

Dans un arrêt *Vangansbeck et Melillo*<sup>218</sup>, le Conseil d'État décide que l'autorité, dans le cadre de son appréciation du bon aménagement des lieux, est tenue de prendre en considération l'existence de fenêtres qui apparaissent dans un reportage photographique du dossier administratif et qui seraient obstruées en cas de mise en œuvre du permis<sup>219</sup>. En d'autres termes, le Conseil d'État invite l'autorité à examiner le respect des servitudes de vue et ce, même si la licéité des fenêtres existantes est en cause.

Enfin, dans un arrêt *Coulon*<sup>220</sup>, le Conseil d'État considère encore plus nettement que le fait qu'un permis d'urbanisme soit délivré sous réserve des droits civils des tiers « ne dispense aucunement l'autorité qui délivre ce permis d'effectuer un examen au moins sommaire de la conformité des projets aux normes de droit civil », dans la mesure où « il y va de la protection élémentaire des droits des administrés sur leur territoire ». Sur cette base, le Conseil d'État décide dans cette affaire que l'appréciation du bon aménagement des lieux n'était pas suffisante et que le permis doit être considéré comme illégal. En d'autres termes, l'autorité qui délivre le permis doit prouver qu'elle a adéquatement examiné, même « sommairement », les obstacles à l'exécution du permis issus du droit civil. Les

216. C.E. n° 216.367, *Timmermans*, du 11 novembre 2011.

217. C.E. n° 216.719, *Orban*, du 7 décembre 2011.

218. C.E. n° 216.964, *Vangansbeck et Melillo*, du 20 décembre 2011.

219. Bien que, dans le cas d'espèce, la licéité des fenêtres litigieuses était contestée par la partie adverse sur la base des dispositions du Code civil relatives aux servitudes de vue.

220. C.E., n° 218.135, *Coulon*, du 20 février 2012.



termes généraux employés par le Conseil d'État laissent à penser que cette solution devrait donc être généralisée si bien qu'un permis ne pourrait respecter le bon aménagement des lieux que dans l'hypothèse où l'autorité a examiné d'initiative, et dans une certaine mesure, la compatibilité du projet avec les normes de droit civil.

Cette nouvelle jurisprudence semble donc aboutir à la conclusion que le Conseil d'État inclut désormais de manière presque systématique, et avec plus ou moins de contraintes pour le demandeur et l'autorité décisionnelle, le respect des règles de droit civil issues du Code civil, voire des droits civils conventionnels, dans l'appréciation du bon aménagement des lieux. Parfois, cette exigence consiste en l'obligation d'un « examen sommaire » par l'autorité du respect des dispositions du Code civil<sup>221</sup>, parfois, cette exigence revient à contraindre l'autorité soit à refuser tout permis qui contrarierait des droits civils contestés et pour lesquels ladite contestation n'a pas été tranchée au stade de la délivrance du permis, voire au stade du dépôt de la demande<sup>222</sup>, soit à attendre qu'une décision judiciaire soit rendue pour pouvoir se prononcer sur la demande dont il est saisi<sup>223</sup>.

Il semble également devoir être déduit de la jurisprudence ci-dessus exposée que l'exigence d'« examen sommaire » s'étend désormais, outre aux dispositions du Code civil, à tout droit civil conventionnel, ce qui contredit manifestement la jurisprudence antérieure du Conseil d'État<sup>224</sup>. Une telle « extension » dépend par ailleurs du fondement véritable de cette jurisprudence. Si ce sont, comme semble le suggérer le Conseil d'État, les principes de bonne administration et de minutie, intrinsèquement liés au bon aménagement des lieux dans les matières urbanistiques, qui fondent les évolutions jurisprudentielles récentes, il est probable que la réponse soit positive. Si, en revanche, c'est le principe de hiérarchie des normes<sup>225</sup> qui fonde l'obligation d'examen sommaire du respect du Code civil, ce que laisse parfois à penser certains arrêts récents, la réponse est plus que probablement négative.



221. C.E. n° 216.719, *Orban*, du 7 décembre 2011 et C.E., n° 218.135, *Coulon*, du 20 février 2012, précités.

222. C.E. n° 216.113, *Hannosset*, du 28 octobre 2011.

223. Voy. arrêt *Timmermans*, précité.

224. Voyez, en ce sens, C.E. n° 192.385, *Mottet*, du 14 avril 2009, au sujet de prescriptions issues d'un lotissement privé et C.E. n° 195.690, *Hayot et Francq*, du 1<sup>er</sup> septembre 2009, au sujet d'une servitude de droit privé.

225. Sur la question de la « longue portée » du Code civil et du respect de la hiérarchie des normes, voy. *infra*.

### § 3. *L'analyse critique des récentes évolutions jurisprudentielles*

#### **A. Les inconvénients liés à l'exigence de la pleine maîtrise et de l'examen sommaire de la compatibilité du projet avec les normes de droit civil**

On l'a dit, la critique de l'érection de l'examen du respect des droits civils comme critère d'appréciation de la demande n'est pas neuve<sup>226</sup> et elle fut réitérée à la suite des évolutions récentes de la jurisprudence<sup>227</sup>.

De manière générale, le risque qu'implique l'obligation pour l'autorité de devoir examiner la pleine maîtrise du demandeur sur le bien relatif à la demande de permis qu'il sollicite, se trouve, d'une part, dans le fait que l'autorité se sente investie du devoir de refuser un permis lorsqu'elle a connaissance d'une difficulté non résolue sur le plan de la faculté à le mettre en œuvre et, d'autre part, dans la multiplication des contestations susceptibles d'être déposées dans le cadre de l'instruction du permis et qu'il sera impossible à l'autorité d'examiner.

En tout état de cause, le degré d'exigence de cette obligation d'examen par l'autorité demeure indéfini, et la sécurité juridique ne s'en trouve que plus ébranlée. Les concepts d « examen sommaire », de « titre évident » ou de « contestation sérieuse » restent ainsi indéfinis et ouvrent la porte à un contentieux illimité devant le Conseil d'État. La ligne de démarcation a été franchie : l'autorité doit non seulement examiner la conformité du projet à des dispositions du Code civil mais également à l'égard de servitudes conventionnelles. Cela implique-t-il que l'autorité doive également s'assurer de la compatibilité du projet avec des engagements contractuels qu'elle aurait bien du mal à connaître et pour lesquels elle ne dispose d'aucune compétence pour en connaître ?

Dans toutes les hypothèses, si cette jurisprudence est affirmée, l'autorité n'osera plus délivrer des permis, sans compter qu'elle s'interrogera sur sa compétence pour traiter de la question au regard de la séparation des pouvoirs et sur les moyens dont elle dispose pour pouvoir vérifier la compatibilité du projet avec les droits civils des tiers.

Les réticences de l'autorité à délivrer le permis seront d'autant plus grandes que celle-ci pourrait incidemment engager sa responsabilité dès qu'elle octroiera une autorisation qui contrarie des droits civils existants.

---

226. F. HAUMONT, *op. cit.*, p. 603. Voy. également P. HENRY et N. VAN DAMME, « Permis de lotir et permis collectif », note sous C.E. n° 163.246, du 5 octobre 2006, *Beeckmans et Cosemans, Revue du notariat belge*, 2007, p. 295.

227. B. GORS, *op. cit.*, p. 26.

Cette conséquence susceptible d'être liée à la jurisprudence récente du Conseil d'État impliquerait qu'une faute soit imputée à l'autorité administrative dès qu'une autorisation cause un préjudice à des droits civils de tiers et ce, alors que l'autorité administrative n'est pas investie de cet examen par la loi<sup>228</sup>.

Pour débloquer les situations de doute juridique, une décision de justice est nécessaire<sup>229</sup>. Consacrer l'obligation pour l'autorité administrative de ne pas délivrer un permis qui pourrait porter à des droits civils de tiers ne ferait que générer un litige qui non seulement n'aurait peut-être pas été initié et devrait l'être uniquement pour permettre la délivrance du permis. Une telle situation amènerait à encourager... le demandeur de permis lui-même à générer ce contentieux judiciaire, alors que ce dernier est présenté à l'autorité administrative comme défendeur lorsqu'un tiers conteste sa maîtrise sur le bien.

Le Conseil d'État avait pourtant déjà bien identifié cette problématique en précisant que si l'autorité décisionnelle avait du prendre en considération la contestation relative à un droit civil, cette obligation « aurait dû la conduire à attendre l'issue de ce procès avant de pouvoir statuer en connaissance de cause », si bien « qu'elle a raisonnablement pu délivrer le permis attaqué, sous réserve des droits des tiers »<sup>230</sup>. Malheureusement, à notre sens, la Haute juridiction administrative ne s'en est pas tenue à ce principe.

Outre ces inconvénients, l'évolution jurisprudentielle ci-dessus examinée risque sans aucune doute de placer les porteurs de projets dans des situations inextricables, où la longueur des procédures et l'incertitude liés aux investissements fonciers ne peuvent que les mener à se décourager de déposer une demande de permis.

## B. L'absence de justification de cette évolution

Force est de constater qu'aucun texte n'imposait au Conseil d'État d'adopter cette jurisprudence relative à la prise en compte des droits civils

228. En ce sens, D. DÉOM et B. PÂQUES, *op. cit.*, p. 50.

229. Pour rappel, la jurisprudence judiciaire considère de manière constante que les procédures de délivrances de permis et le contentieux relatif aux droits civils des tiers mis en cause par un permis litigieux doivent être traités séparément. Pour une application relativement récente de ce principe, voy. cour d'appel de Liège, *Maon et consorts*, 1<sup>er</sup> septembre 2009.

230. C.E. n° 195.689, *Dupont*, du 1<sup>er</sup> décembre 2009.

des tiers pour délivrer un permis d'urbanisme<sup>231</sup>. Au contraire, certaines dispositions tendaient à consacrer la solution inverse<sup>232</sup>.

Certes, depuis la consécration séculaire par la Cour de cassation de l'enseignement traditionnel, le droit de l'aménagement du territoire a connu l'ascension de nombreuses institutions juridiques telles que l'obligation de motivation formelle des actes administratifs<sup>233</sup>, la prise en compte des résultats de la participation<sup>234</sup> et... le bon aménagement des lieux comme critère de décision. Mais aucun texte n'a expressément consacré l'obligation de prise en compte des droits civils des tiers.

Il est par ailleurs malaisé, à l'examen des arrêts précités, de déterminer quelle est la justification exacte apportée par le Conseil d'État à sa jurisprudence récente selon laquelle, d'une part, le demandeur doit disposer d'un « titre évident » et, d'autre part, l'autorité doit procéder à un examen sommaire de la compatibilité du projet avec les normes de droit civil. En effet, seules quelques pétitions de principe, telle que l'impossibilité pour l'autorité d'ignorer la contestation éventuelle ou l'absence de faculté de mettre en œuvre le permis dans le chef du demandeur, sont identifiées par le Conseil d'État.

Serait-ce la hiérarchie des sources, qui justifierait cette obligation, accordant ainsi en quelque sorte une « longue portée » au code civil, de manière analogue à l'obligation de prendre en considération les prescriptions du plan de secteur pour l'autorité qui délivre une autorisation relevant d'une autre police administrative<sup>235</sup> ? Dans l'affirmative, cela signifierait que l'obligation de l'autorité de prendre en considération les droits civils se limite au respect des dispositions des normes législatives civiles et ne s'étend pas au contrôle du respect des droits civils conventionnels. Or tel n'est manifestement pas le cas en l'espèce, au vu des enseignements récents de la jurisprudence. La hiérarchie des sources n'impose par ailleurs une telle solution que quand il y a intersection entre la règle et l'objet de la police dont relève le permis<sup>236</sup>.

231. Ce que le Conseil d'État a lui-même rappelé dans l'arrêt *Hargot*, de 2006, dont la portée est à notre sens bien moindre que celle de l'arrêt *Soors* du 12 avril 2011.

232. Voy. l'article 49 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et l'analyse susvisée et nos observations au § 1, sur l'article 97 du CWATUPE.

233. Par le biais de la loi du 29 juillet 1991 mais également des autres sources légales d'obligation de motivation spéciale.

234. En ce compris de toute réclamation pertinente, même en l'absence d'enquête publique ; voy. en ce sens : C.E. n° 219.264, *Poensgen*, du 8 mai 2012.

235. Sur cette question, voyez M. PÂQUES, « L'inscription des protections environnementales dans les procédures d'urbanisme, Rapport de synthèse », in *L'environnement dans le droit de l'urbanisme en Europe, Colloque de l'association internationale de droit de l'urbanisme*, Paris, Les cahiers du Gridauh, n° 18, 2008, pp. 125 et s.

236. M. PÂQUES, « Police générale et urbanisme », note sous C.E., n° 134.321, *A.S.B.L. Ardennes Liégeoises*, du 18 août 2004, *Am.-Env.*, 2005/1, p. 65.

Il est bien plus évident de considérer que la délivrance des permis « sans préjudice des droits civils des tiers » signifie que les règles relatives aux intérêts publics visés par la police de l'urbanisme et des intérêts privés concernés par le Code civil coexistent et se cumulent. Dans cette hypothèse, l'administré supporte la charge de veiller au respect de ces intérêts dans le cadre de chaque procédure propre au droit concerné et l'administré ne se voit pas chargée d'apprécier la demande qui lui est soumise « au regard de tout la légalité »<sup>237</sup>.

Un inconvénient majeur à la solution émergente apportée par le Conseil d'État peut par ailleurs être identifié : les concepts civils sont eux-mêmes étanches et font l'objet d'interprétations différentes selon que c'est le juge civil ou le Conseil d'État qui l'examine. Tel est le cas, par exemple, du concept de mitoyenneté<sup>238</sup>.

Serait-ce le principe général de bonne administration qui justifie cette obligation d'examiner les droits civils des tiers et, plus spécialement, celui de l'efficacité de l'action administrative ?

Si c'était le cas, il serait permis de douter fortement du bien-fondé de son évocation en l'espèce, dès lors que l'insertion des droits civils des tiers dans l'appréciation des demandes de permis peut engendrer des conséquences pratiques très dommageables en termes de contentieux<sup>239</sup>.

Il reste évidemment le bon aménagement des lieux, propre à la police de l'aménagement du territoire et souvent cité par le Conseil d'État pour, semble-t-il, justifier sa position. Mais celui-ci n'est pas indissociablement lié aux droits civils, notamment lorsque la problématique civile n'est liée qu'à la qualité du demandeur de permis et non à la configuration de celui-ci. En tout état de cause, l'examen du respect du bon aménagement des lieux ne nous semble pas pouvoir se confondre avec un examen, même « sommaire » des normes de droit civil.

Il n'est à notre sens pas envisageable de faire de l'autorité compétente pour délivrer le permis, et donc, incidemment au Conseil d'État, une autorité compétente pour apprécier les droits civils, car c'est bien à cette solution que l'évolution jurisprudentielle aboutirait<sup>240</sup>, sauf à considérer que dès qu'il y a une contestation simplement affirmée, l'autorité doit

237. En ce sens, M. DELNOY, M. PÂQUES et C. VERCHEVAL, « Autorisations administratives et troubles de voisinage », in M. DAMBRE et P. LECOCQ (éd.), *Chronique de droit à l'usage des juges de paix et de police 2013*, Bruges, La Chartre, 2013, p. 126.

238. Ph. COENRATS et Y. SCHNEIDER, « Mitoyenneté et urbanisme : une impossible rencontre ? », *Rev. Prat. Imm.*, 2011/3, p. 8.

239. Voy. ci-dessus.

240. Dans le même sens, voy. B. GORS, *op. cit.*, p. 26. Sur l'absence de compétence du Conseil d'État pour apprécier les questions de droits civils liées aux demandes d'autorisation urbanistique, voy. P.-P. RENSON « La compensation des troubles de voisinage : les aléas liés à l'appréciation souve-



refuser le permis, ce qui serait une solution trop dommageable pour les porteurs de projet en pratique.

Dans la présentation de la jurisprudence actuelle par la doctrine<sup>241</sup>, on aboutit à la conclusion que le Conseil d'État censure une erreur manifeste d'appréciation des droits subjectifs en cause. Or, rien dans la loi d'habilitation ne lui confère cette mission, celle-ci étant liée à l'appréciation de la préservation des intérêts protégés par la police spéciale de l'urbanisme<sup>242</sup>.

Ainsi qu'évoqué ci-dessus, cette évolution a par ailleurs pour conséquence d'attribuer au Conseil d'État un pouvoir d'examiner l'appréciation correcte ou non de règles de droit civil, et, incidemment, de droits subjectifs privés, ce pour quoi il n'est clairement pas compétent sur la base de l'article 144 de la Constitution<sup>243</sup>.

Si, comme dans l'arrêt *Coulon*, le Conseil d'État justifie que la solution récemment consacrée est nécessaire à «la protection élémentaire des droits des administrés sur leur territoire», n'est-ce pas un désaveu implicite des juridictions judiciaires? A notre sens, la mission dont serait investie aujourd'hui les autorités délivrant les permis sur la base de la jurisprudence récente du Conseil d'État n'est absolument pas nécessaire, au vu de l'existence des recours judiciaires existant pour la préservation des droits subjectifs privés. En effet, à supposer même que l'autorité soit tenue d'attendre qu'un juge judiciaire se prononce sur le litige civil en cause, délivrer un permis à celui qui a perdu en justice sur la question de son droit de construire ne l'autorisera pas pour autant à violer la décision de justice.

### C. Le bon aménagement des lieux comme justification, dans une certaine mesure

La seule justification raisonnablement admissible de l'insertion des droits civils des tiers dans les critères d'appréciation de la demande de permis à l'égard du droit de l'urbanisme nous semble être celle liée au bon aménagement des lieux. En effet, si le législateur s'est exprimé sur des sujets qui relèvent du bon aménagement des lieux – qui constitue indéniablement un critère d'appréciation des demandes d'autorisation urbanistique – il

---

raine du juge du fond», in *Préjudice, indemnisation et compensation*, Les Ateliers des FUCaM, Limal, Anthemis, 2012, p. 56.

241. B. GORS, *op. cit.*, p. 23.

242. Le Conseil d'État l'avait clairement indiqué dans son arrêt n° 141.195, dans lequel il a décidé qu'«il n'appartient pas à l'autorité qui délivre un permis d'urbanisme de s'immiscer dans le litige pendant devant un juge de paix en ce qui concerne la limite des fonds et le caractère mitoyen du mur de séparation entre la propriété du demandeur de permis et celle de son voisin, requérant, et, partant, de motiver sa décision à cet égard». C.E., n° 141.195, *Schiltz*, du 24 février 2005

243. À nouveau, ce risque avait été identifié par le Conseil d'État lui-même, notamment dans l'arrêt C.E. 150.227, *Biname*, du 14 octobre 2005.

est sans doute logique qu'il faille en tenir compte pour apprécier le bien-fondé des demandes de permis<sup>244</sup>.

Certes, le bon aménagement des lieux semble la plupart du temps fonder les évolutions jurisprudentielles susvisées. Toutefois, nous l'avons vu, les termes généraux employés par le Conseil d'État invitent malgré tout l'autorité à prendre en considération le respect ou non des droits civils existants, ce qui rend difficile à tracer la frontière entre l'examen du bon aménagement des lieux et celui de l'examen pure du respect du droit civil.

Dans cette optique et pour éviter l'ensemble des inconvénients majeurs susvisés, il nous semble souhaitable que l'obligation de l'autorité ne puisse s'étendre au-delà de l'obligation générale de motivation formelle. De la sorte, l'autorité ne sera jamais amenée à trancher une contestation civile non résolue et, incidemment, le Conseil d'État ne sera jamais investi d'un pouvoir de contrôle qui pourrait l'amener à s'écarter de l'article 144 de la Constitution.

#### **D. Le détournement de procédure comme justification raisonnable**

L'ensemble des considérations qui précèdent n'impliquent pas qu'à notre sens, les droits du demandeur ne sont susceptibles d'avoir aucune incidence sur l'appréciation de la demande de permis. Ainsi, si la qualité du demandeur influe, par exemple, sur certaines modalités procédurales, il revient à l'autorité de veiller à apprécier que la demande n'a pas pour objet de détourner celles-ci. Dans cette hypothèse, l'appréciation du détournement de procédure n'est jamais lié à une question de droit subjectif sur l'immeuble en cause.

À notre sens, cet enseignement était parfaitement compatible avec la jurisprudence du Conseil d'État, même dissidente, produite avant l'arrêt *Soors* de 2011. C'est ainsi que le Conseil d'État a considéré que pour pouvoir se prévaloir de la compétence du fonctionnaire délégué et exclure la compétence du collège communal, « la personne de droit public (...) doit être titulaire du droit de bâtir, ou à tout le moins, doit pouvoir elle-même mettre à exécution le permis que lui délivrera le fonctionnaire délégué »<sup>245</sup>. Dans cette hypothèse, l'exigence d'examiner la qualité du demandeur est directement liée au respect des règles de procédure prévues par la police spéciale de l'urbanisme.

244. Dans un sens comp., voy. B. GORS, *op. cit.* p. 27.

245. Jurisprudence *Opstaele, Sporting* et *Hargot* précitée.





#### § 4. *La transposition des évolutions jurisprudentielles au permis d'urbanisation*

Le principe selon lequel les permis d'urbanisme sont délivrés sans préjudice des droits civils des tiers vise, à notre sens et de manière générale, toutes les autorisations urbanistiques, qu'il s'agisse du permis d'urbanisme ou de l'ancien permis de lotir<sup>246</sup>.

Les inconvénients que soulèverait une distorsion à ce principe en matière de permis de lotir avaient par ailleurs déjà été soulevés par la doctrine<sup>247</sup>.

Les évolutions récentes dont il est fait état ci-dessus concernent des permis d'urbanisme et leurs enseignements ne sont *a priori* affirmés que pour ce qui concerne ce permis. Il n'existe toutefois aucune raison de ne pas transposer l'application des arrêts précités au permis d'urbanisation. Selon P.-Y. ERNEUX, l'évolution jurisprudentielle ici analysée tend à consacrer également la prise en considération du droit civil des tiers dans le cadre des demandes de permis d'urbanisation<sup>248</sup>.

Au vu de l'analyse critique qui précède, il est permis de s'interroger sur les motifs qui justifieraient que la prise en compte des droits civils des tiers s'applique au permis d'urbanisation.

Une première justification pourrait être liée à l'exigence de mentionner dans le formulaire de demande de permis d'urbanisation la personne qui a la maîtrise foncière du bien concerné. Cependant, cette exigence, qui s'applique par ailleurs, de manière plus indirecte, aux formulaires de demandes de permis d'urbanisme<sup>249</sup>, ne nous semble constituer qu'une source d'information utile<sup>250</sup>, principalement dans le cadre de l'examen par l'autorité de sa compétence<sup>251</sup>.

Une autre justification pourrait résider dans le fait que l'article 97 du CWATUPE encadre la prise en compte par le permis d'urbanisation de servitudes conventionnelles, dont le sort peut être réglé par la décision de délivrer ou non la demande de permis. Toutefois, ainsi qu'évoqué au 1<sup>er</sup> § de cette section, cet argument ne permet pas de justifier une application

246. En ce sens: V. LETELLIER, Les permis de lotir, d'urbanisme et d'environnement en Région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne, Larcier, 2003, p. 40 et D. DÉOM et B. PÂQUES, *op. cit.*, p. 49. Contra: F. HAUMONT, *op. cit.*, p. 602.

247. P. HENRY et N. VAN DAMME, « Permis de lotir et permis collectif », note sous C.E. n° 163.246, du 5 octobre 2006, *Beeckmans et Cosemans, Revue du notariat belge*, 2007, p. 295.

248. P.-Y. ERNEUX, *op. cit.*, p. 17.

249. Annexe 20 du CWATUPE.

250. En ce sens, P. GORS, *op. cit.*, p. 20.

251. Ce qui se justifie pleinement en pratique au vu du fait que la qualité publique ou non d'un demandeur ou d'un bien peut constituer un critère de compétence sur la base de l'article 127 du CWATUPE.

différenciée du principe traditionnel au permis d'urbanisation, que du contraire.

Plus fondamentalement, l'exigence de prise en compte des droits civils des tiers, issus directement ou indirectement du Code civil, pourrait s'appliquer aux permis d'urbanisation sur la base du principe de hiérarchie des sources<sup>252</sup> en raison du fait que cette autorisation a une portée normative et valeur réglementaire<sup>253</sup>? C'est en ce sens que semble se prononcer P.-Y. ERNEUX<sup>254</sup>. Certes, l'explication peut paraître convaincante, mais nous semble insatisfaisante, car tout acte administratif, qu'il s'agisse d'une autorisation individuelle ou un d'acte à portée réglementaire, doit être légal. Il conviendrait sans doute de considérer que le permis d'urbanisation ne doit se prononcer, sauf dispositions légale expressément contraire<sup>255</sup>, que sur les intérêts relatifs à la police de l'aménagement du territoire et non sur les intérêts civils existants.

Enfin, il pourrait être considéré que la prise en compte des droits civils des tiers dans l'octroi des permis d'urbanisation se justifierait par le fait que l'acte de division qui fait l'objet de cette autorisation est indissociablement lié au droit de propriété. C'est en tout cas sans doute pour cette demande, outre les commodités d'examen par l'autorité de sa compétence, que le formulaire de demande doit renseigner la propriété du bien concerné.

Il n'en demeure pas moins que, même si certains arguments juridiques nous semblent davantage autoriser l'autorité administrative à prendre considération les droits civils des tiers dans le cadre des demandes de permis d'urbanisation que dans le cadre des demandes de permis d'urbanisme, une telle solution s'expose aux critiques susvisées.

252. Voy. *supra*.

253. P.-Y. ERNEUX, *op. cit.*, p. 15.

254. P.-Y. ERNEUX, *op. cit.*, p. 17.

255. Comme c'est le cas de l'article 97 du CWATUPE.

