

personnes – rubrique 92.32.01 –). Il semblerait que la commune ait enregistré cette déclaration sans prescrire d'autres conditions particulières.

La défenderesse contestait l'action introduite au nom de la commune « *dès lors elle ne peut agir, par le biais de ses citoyens, à l'encontre d'une situation qu'elle a elle-même autorisée* ». La Cour d'appel, en se référant à la jurisprudence de la Cour constitutionnelle, rappelle que « la circonstance que la commune a elle-même accordé un permis ne l'empêche pas d'introduire par application de l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi du 12 janvier 1993, une action en cessation d'un acte réalisé en exécution de ce permis, même si cet acte est conforme à cette autorisation » (C.C., 26 avril 2007, n° 70/2007 et 19 septembre 2007, n° 121/2007 – cf. J. SAMBON, « Du concours de l'action *proprio motu* et de l'action en substitution des habitants en matière de cessation environnementale », *Amén.*, 2016/4, p. 257).

En ce qui concerne la violation de normes environnementales, la Cour d'appel relève d'abord que « *la capacité autorisée par le permis de classe 3 délivré par la commune, soit un accueil de maximum 150 personnes, n'est pas respectée* ». Tant par sa capacité d'accueil de plus de 150 personnes, que par l'installation d'émission de musique amplifiée électroniquement, l'exploitation de l'établissement, un permis d'environnement était requis (rubrique 92.32.02 et 92.34.01).

La Cour d'appel va cependant plus loin. Par un arrêté du 8 septembre 2000, la Région wallonne classa comme site « **le parcours wallon du Canal de l'Espierre traversant les communes d'Estaimpuis et de Pecq, y compris les infrastructures du canal, à savoir : les ouvrages éclusiers, trois ponts-levis métalliques et les chemins de halage ainsi que les rangées de peupliers qui les bordent** ». Au titre de conditions particulières, cet arrêté de classement interdit aux propriétaires, aux fins de sauvegarder l'intérêt du site, de n'apporter aucun changement définitif qui en modifie l'aspect, sauf autorisation préalable conformément à l'article 206 du CWATUP. Il est notamment interdit (sauf autorisation) d'effectuer tout travail de nature à modifier l'aspect du terrain ou de la végétation (1°), de dresser des tentes et ériger toute installation quelconque (fixe, mobile ou démontable, provisoire ou définitive) (5°), de mettre en stationnement tout véhicule sauf dans les endroits réservés à cette fin (7°) d'établir n'importe quel type d'affichage publicitaire (9°), d'exercer toute activité de nature à menacer l'intégrité du bien classé, entre autres : pratiquer les sports motorisés (10°). Par ailleurs, l'arrêté de classement précise qu'il est strictement interdit : 1°/ de déverser dans les cours d'eau ou dans le sous-sol toute substance de nature à altérer la pureté des eaux et par là influencer la composition de la faune et de la flore ; 2°/ de troubler de façon quelconque toute espèce d'animaux sauvages, 3°/ d'endommager les arbres et les plantes, 4°/ d'abandonner ou de jeter des papiers, récipients vides, déchets ou détritiques quelconques.

La Cour d'appel estime alors « *que le permis de classe 3 délivré par la commune n'a pas tenu compte des objectifs spécifiques à la police de la protection du patrimoine immobilier et ne répond pas aux exigences tirées des dispositions des articles 185 à 237 du CWATUPE et notamment l'article 207 du CWATUPE qui dispose que [...] l'arrêté de classement d'un bien immobilier peut déterminer les conditions particulières de protection et de gestion auxquelles est soumis le bien concerné. Ces conditions peuvent impliquer des restrictions au droit de propriété, en ce compris l'interdiction totale ou conditionnelle de lotir, de construire ou*

*d'ériger des clôtures* ». La Cour considère que « *les activités festives (...) nuisent de manière évidente à l'environnement et particulièrement à l'état du site que l'arrêté de classement entendait protéger* ». La Cour en déduit que « *l'autorisation d'exploiter sous forme de permis de classe 3 est donc illégale, au sens de l'article 159 de la Constitution et sera écartée des débats et donc considérée comme non avenue dans le cadre du présent litige* ». Et, « *par conséquent, à supposer même qu'elles respectent le permis de classe 3, quod non, les activités et installations de la S.P.R.L. 'Maison du Canal' ne sont pas valablement autorisées* ». Sur ce plan, l'on relèvera que ni la déclaration de classe 3, ni l'enregistrement de celle-ci ne constituent un acte administratif d'une autorité administrative. De plus, selon la jurisprudence du Conseil d'État, il se déduit du libellé de l'article 14 du décret du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement que l'autorité compétente ne peut déclarer irrecevable une déclaration d'établissement que pour les motifs énumérés à l'article 14, § 3, alinéa 1<sup>er</sup>, ou la déclarer recevable, moyennant, le cas échéant, l'imposition de conditions complémentaires d'exploitation. Et le décret relatif au permis d'environnement n'intègre pas le non-respect des règles d'urbanisme dans les hypothèses d'irrecevabilité d'une déclaration (C.E., 10 octobre 2016, sa SEB TRADING, n° 236.036 et 26 octobre 2017, n° 239.664). En l'occurrence, la Cour d'appel aurait pu constater que les activités couvertes par la déclaration emportaient une méconnaissance des conditions particulières de l'arrêté de classement sans qu'une autorisation préalable n'ait été obtenue. C'est d'ailleurs ce qu'elle constate en ce qui concerne l'exécution de certains actes et travaux, à savoir notamment « *l'installation de tentes et de tonnelles et l'installation d'un parking (qui) sont soumis à autorisation aux termes de l'article 2.2<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> de l'arrêté de classement* ». La Cour conclut qu'« *il y a donc, manifestement, en l'espèce, violation grave de l'arrêté de classement du 8 septembre 2000, et de ce fait, il y a une atteinte grave manifeste à l'environnement, en manière telle que l'action est fondée, sur la base de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 12 janvier 1993* ».

L'intimée demandait à la Cour d'appel de procéder à une balance des intérêts. La Cour d'appel relève que l'activité litigieuse n'est pas « *légalement autorisée* », que l'intimée a « *en connaissance de cause, agi en infraction des dispositions relatives à la protection du site 'La Maison du Canal', à (son) seul profit* » et que « *l'intérêt que la commune a pu trouver dans cette activité touristique de masse doit être contrebalancé par son intérêt supérieur au respect de normes environnementales qui s'imposent à elle et plus généralement au respect de l'environnement qui constitue un intérêt général supérieur* ». Il est dès lors fait droit à l'action en cessation.

Jacques SAMBON

**Trib. Liège (div. Verviers) (4<sup>e</sup> ch.), 29 mai 2018, Degeldre et Hanquet c. ville de Herve et Région wallonne, 16/1198/A**

Pollution des eaux – Rejet d'eaux usées – Absence d'épuration – Dommages – Responsabilité pour faute de la



ville (oui) – Responsabilité de la Région wallonne (non) –  
Évaluation du dommage *ex aequo et bono*

.....

## Responsabilité civile des pouvoirs publics pour absence d'épuration des eaux usées

1. Monsieur Degueldre et Madame Hanquet sont propriétaires d'une maison bâtie sur un terrain le long duquel s'écoule un cours d'eau dénommé « Bief de Xhendelesse ». Celui-ci recueille les eaux usées du village. À la suite de travaux d'égouttage réalisés en 2011 par la ville de Herve, Monsieur Degueldre et Madame Hanquet se plaignent de nuisances importantes résultant du fait que l'algolina (point d'eau) situé au fond de leur jardin reçoit des eaux usées qui n'ont pas subi d'épuration préalable. Il en résulte diverses nuisances désagréables (accumulation de matières fécales et de papiers hygiéniques notamment), ce qui entraîne des plaintes de Monsieur Degueldre et Madame Hanquet pendant 10 ans. Différentes mesures ont successivement été envisagées et mises en œuvre mais sans succès. Monsieur Degueldre et Madame Hanquet lancent citation contre la ville de Herve et la Région wallonne en septembre 2016. Ils réclament l'indemnisation de leur préjudice pour le passé et la cessation sous astreinte de tout rejet d'eaux usées non épurées dans le cours d'eau. Ultérieurement à cette citation, en juillet 2017, une réunion a lieu entre les propriétaires et la ville de Herve, au terme de laquelle il est décidé d'installer un barrage filtrant dans les premiers mètres du cours d'eau. Les résultats sont concluants. Les plaintes cessent mais l'affaire suit son cours sur le plan judiciaire.

2. Saisi par les propriétaires, le Tribunal retient la responsabilité de la ville de Herve. Se fondant sur plusieurs dispositions du Code de l'eau (art. R. 277, R. 299 et R. 298), le Tribunal juge que la ville de Herve ne s'est pas conformée aux dispositions légales l'obligeant à traiter les eaux usées rejetées dans le cours d'eau. De plus, la modification du réseau d'égouttage sans mise en place d'une station d'épuration a aggravé le préjudice de Monsieur Degueldre et de Madame Hanquet. La ville de Herve a donc commis une faute causant le préjudice subi par Monsieur Degueldre et Madame Hanquet, ce qui engage sa responsabilité civile en vertu de l'article 1382 du Code civil.

Cette jurisprudence est presque devenue classique. Dans le domaine de la pollution des eaux, la jurisprudence belge a déjà retenu à plusieurs reprises la responsabilité des pouvoirs publics (communes notamment) pour avoir déversé ou toléré le déversement d'eaux usées, sans décantation ou purification préalables, causant ainsi un dommage à des exploitations ou à des propriétés voisines<sup>1</sup>.

3. La responsabilité de la Région wallonne était aussi mise en cause par les propriétaires sur la base de différents moyens : violation des articles 8 de la Convention européenne des droits de l'homme et 22 de la Constitution (point 3.2.1 de la décision) ; du principe de *standstill* (point 3.2.2) ; des articles 544, 640 et 714 du Code civil (point 3.2.3), de la directive 91/271 (point 3.2.4) ; de l'obligation générale de prudence et du principe général de bonne administration (point 3.2.5) ; de l'article 1384 du Code civil concernant la responsabilité du gardien d'une chose vicieuse, sans oublier la théorie des troubles de voisinage (point 3.2.6). La pertinence juridique de ces différents moyens est inégale et le Tribunal les réfute plus ou moins rapidement pour déclarer la demande non fondée à l'égard de la Région wallonne. Il souligne que la Région wallonne n'est pas responsable des actes dommageables aux demandeurs. Elle n'est la gardienne ni du réseau d'égouttage ni du bief. Elle ne peut pas non plus être qualifiée de voisin de Monsieur Degueldre et de Madame Hanquet au sens de la théorie des troubles de voisinage.

Un argument est écarté, un peu rapidement nous semble-t-il, celui tiré de la violation de l'obligation générale de prudence et du principe général de bonne administration (point 3.2.5). Les demandeurs reprochent à la Région wallonne de n'avoir pris aucune mesure pour s'assurer de la construction de la station d'épuration par la SCRL A.I.D.E.<sup>2</sup>. À cela, le Tribunal, reprenant un argument de la Région wallonne répond « que la mise en œuvre des travaux d'épuration des eaux est réalisée « selon les moyens disponibles et selon des priorités qui relèvent du choix politique ».

L'action des pouvoirs publics est soumise à la norme de prudence édictée par l'article 1382 du Code civil, nul ne le conteste plus. La responsabilité des pouvoirs publics risque d'autant plus d'être engagée qu'ils sont titulaires de pouvoirs et donc soumis à l'obligation de les exercer de façon prudente et diligente<sup>3</sup>. Des questions délicates restent toutefois posées. Où s'arrête le contrôle de la légalité des actes de l'administration, où commence le contrôle, interdit au juge, de leur opportunité ? Peut-on considérer comme une faute l'abstention des pouvoirs publics de procéder à la construction d'équipements d'épuration, à défaut d'avoir prévu les crédits nécessaires pour ce faire<sup>4</sup> ? De façon générale, la responsabilité civile des pouvoirs publics ne cesse de croître, notamment à cause de l'importance croissante du droit européen. La violation d'une norme de droit européen, – directive, règlement, voire le traité lui-même – peut constituer une faute au sens où l'entend le droit de la responsabilité civile. Si une directive européenne impose l'épuration des eaux usées dans un délai déterminé, le dépassement de celui-ci engage en principe la responsabilité civile de l'État belge qui ne saurait invoquer sa liberté d'appréciation pour échapper à ses obligations européennes.

1. Voir Bruxelles, 13 mai 1963, *J.T.*, 1963, pp. 695 et s. (responsabilité des communes pour l'écoulement d'égouts dans un ruisseau provoquant la pollution d'un étang voisin) ; J. P. Lens, 27 mai 1986, *Amén.*, 1987/2, pp. 52 et s. (pollution des eaux déversées par une commune dans un ruisseau provoquant une pollution dommageable à l'exploitation d'un apiculteur) ; Liège, 9 février 1984, *J.T.*, 1985, pp. 320 et s., note B. JADOT (décision statuant sur la responsabilité des communes pour le déversement d'eaux usées polluant les étangs d'une pêcherie ainsi que sur la responsabilité des pouvoirs publics, État et Région, pour n'avoir pas procédé à la création de stations d'épuration) ; Civ. Liège, 22 octobre 1996, *Amén.*, 1997/2, p. 147 (responsabilité de la commune pour déversement d'égouts communaux) ; Liège, 11 juin 1997, *Amén.*, 1997/4, p. 323 ; Civ. Huy, 7 janvier 1998, *Bull. ass* 1999, pp. 104 et s.

2. Association intercommunale pour le démergement et l'épuration des communes de la province de Liège. Cette association de même que la SPGE était partie intervenante suite à l'action en garantie intentée par la ville de Herve. Cette action en garantie a été déclarée non fondée par le Tribunal (point 3.3 de la décision). En jurisprudence, la solution contraire a pu être retenue à l'encontre d'une société d'épuration. Civ. Liège 12 octobre 1992, *Amén.*, 1993/3, pp. 172 et s. (condamnation *in solidum* d'une commune et d'une société d'épuration).

3. Cass., 12 décembre 1968, *R.C.J.B.*, 1970, p. 241, note F. DELPÉREE ; B. JADOT, « L'environnement n'appartient à personne... » in *Quel avenir pour le droit de l'environnement ?*, Bruxelles, V.U.B.- Fac. Univ. Saint-Louis, 1996, pp. 132 et s. ; D. RENDERS (coord.), *La responsabilité des pouvoirs publics*, Bruxelles, Bruylant, 2016.

4. Voir les questions de B. JADOT, obs. citées, *J.T.*, 1985, p. 323, n°5 7 et s. ; B. JADOT et X. THUNIS, « La responsabilité civile de la Région wallonne en matière de qualité des eaux de surface », *Amén.*, 1998/1, pp. 63 et s.



4. En fin de compte, le Tribunal écarte la responsable de la Région wallonne et juge l'action dirigée contre la ville de Herve partiellement fondée. Il alloue des dommages et intérêts à Monsieur Degueudre et Madame Hanquet pour troubles de jouissance subis du 1<sup>er</sup> avril 2011 au 31 juillet 2017. La somme est évaluée *ex aequo et bono* à 100 € par mois à majorer des intérêts compensatoires. En ce qui concerne le préjudice subi depuis le 31 juillet 2017, le Tribunal souligne que la solution provisoire mise en œuvre par la ville (*supra*, n° 1) paraît efficace et ordonne une visite des lieux pour apprécier le préjudice qui serait encore subi par les demandeurs.

Xavier THUNIS

**J.P. Uccle, 5 janvier 2018, R.G. n° 16A3290**

**Contrat de bail à usage de bureaux – Affectation impossible au regard des instruments planologiques (non) – Résiliation unilatérale du preneur – Refus du bailleur – Abus de droit (oui)**

Dans cette affaire, un contrat de bail de bureaux avait été conclu entre la demanderesse (ci-après, le bailleur) et la défenderesse (ci-après, le locataire) pour un loyer mensuel de 6.800 euros. Suivant une relation contractuelle de longue date, le dernier contrat signé entre les parties était entré en vigueur le 15 octobre 2011. Conclu pour une durée de 9 ans, le bail venait à échéance le 15 octobre 2020. Le locataire notifia toutefois sa volonté de mettre fin anticipativement au bail notamment en raison du regroupement de ses activités<sup>1</sup>. À la suite d'infructueux échanges entre les parties, le bailleur décida de refuser cette demande.

Le bailleur saisit le juge de paix afin d'obtenir la condamnation du locataire à exécuter le contrat de bail jusqu'à son échéance. À titre subsidiaire, le bailleur réclamait que soit prononcée la résolution du bail aux torts du locataire et que ce dernier soit condamné au paiement des loyers jusqu'à l'échéance du bail<sup>2</sup>, outre des dommages et intérêts. Pour sa part, le locataire invoquait la nullité du contrat de bail en raison de la violation des prescriptions urbanistiques, en l'occurrence le classement des bureaux loués dans une zone destinée à l'habitation. À titre subsidiaire, le locataire contestait devoir s'acquitter d'une quelconque indemnité à l'égard du bailleur.

Le juge se penche, en premier lieu, sur la demande en nullité. Le juge rejette la demande au double motif que le bien est loué à l'usage de bureaux sans aucune opposition de la commune depuis près de 29 ans, et qu'une clause du contrat

stipule que le preneur renonce à réclamer une quelconque indemnité au bailleur au cas où l'affectation du bien à usage de bureaux ne pourrait plus être poursuivie à la suite de l'intervention des autorités publiques. La demande du locataire pose, en réalité, l'intéressante question de la force obligatoire des instruments planologiques – à tout le moins des plans de secteur – aux actes non soumis à permis. Tel est précisément le cas de la conclusion d'un contrat de bail qui n'est pas, sauf lorsqu'il réalise un changement de destination soumis à permis, un acte assujéti à permis (sur ceci, voir spéc. M. DELNOY, « Licéité des baux au regard de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme », *Act. jur. baux*, 1999, pp. 98 et s.). On sait que la question est controversée (voir not. M. DELNOY, « Infractions et sanctions d'urbanisme en Région wallonne : vers une nouvelle réforme », *J.T.*, 2011/30, n° 6448, pp. 617 à 630). Si on y répond par l'affirmative, et pour autant que la violation du plan soit sanctionnée pénalement, la modification de la destination admise par le plan en cours de bail est susceptible de rendre impossible l'affectation qui est contractuellement donnée au bien loué. Il s'agit alors d'une application de la théorie des risques. Elle s'analyse comme une perte juridique de la chose louée au sens de l'article 1722 du Code civil qui emporte, en principe, la dissolution du contrat de bail sans dommages et intérêts.

Le juge examine, en second lieu, la demande en exécution, qu'elle soit en nature ou par équivalent, formulée par le bailleur. Dans sa décision, le juge de paix d'Uccle estime qu'« en réclamant le respect, sans restriction aucune, du contrat de bail » et « en ne tenant pas compte de solutions alternatives existantes rencontrant les intérêts des parties », le bailleur s'est rendu coupable d'un abus de droit. Par conséquent, la demande visant à obtenir l'exécution, en nature ou par équivalent, du bail en cours est rejetée. Le juge condamne le locataire à verser au bailleur une indemnité de résolution de 140 000 €.

Il est vrai que le bailleur est en droit de s'opposer à la résiliation anticipée du bail par le preneur, sous réserve de l'application de la théorie de l'abus de droit. Toutefois, afin d'apprécier le caractère abusif du refus du bailleur, la jurisprudence prend généralement en compte l'attitude du preneur et les propositions que ce dernier formule afin de trouver un nouveau locataire (Y. MERCHERS, *Le bail en général*, 3<sup>e</sup> éd., *Rép. not.*, Bruxelles, Larcier, 2015, n° 539). La décision commentée est donc singulière en ce sens que le juge considère le refus du bailleur comme abusif, tout en dénonçant l'attitude du locataire qui « n'a pris aucune initiative sérieuse pour essayer de trouver une solution en [tenant compte des intérêts du bailleur] » et qui « n'a même pas proposé de trouver un nouveau locataire ». Tout au plus est-il souligné, dans la décision, que le locataire a respecté un délai de préavis de 12 mois.

François ONCLIN

1. En l'espèce, le locataire demandait qu'il soit mis fin au bail le 28 février 2017, soit un peu plus de trois ans avant le terme convenu.  
2. Ce qui représentait, en l'espèce, une somme approximative de 328 000 €.

