

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 123.545 du 26 septembre 2003

A.137.170/XIII-3009

En cause :

1. **MALVAUX** Charles,
2. **ENTRINGER** Charles,
ayant élu domicile chez
Mes Frédéric GAVROY,
Jean-Christian WITTAMER et
Bernard FELLER, avocats,
rue des Martyrs 19
6700 Arlon,

contre :

1. **la Ville d'Arlon**,
2. **la Région wallonne**, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme THOMAS & PIRON,
ayant élu domicile chez
Me Xavier XHARDEZ, avocat,
rue de Naomé 1
6852 Opont-Paliseul.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 26 mai 2003 par Charles MALVAUX et Charles ENTRINGER, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 19 mars 2003 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville d'Arlon autorisant la société anonyme THOMAS & PIRON à construire un immeuble à appartements multiples sur un bien sis à Arlon, au lieu-dit Waschbourg, rue du Lavoir, cadastré section A, n^{os} 1273b, 1274h3, 1267g et 1266p;

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demandent l'annulation du même acte;

Vu la requête introduite le 17 juin 2003 par laquelle la société anonyme THOMAS & PIRON demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu les notes d'observations et le dossier administratif des parties adverses;

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

Vu l'ordonnance du 25 juillet 2003 fixant l'affaire à l'audience du 17 septembre 2003 à 9.30 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour les requérants, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me A. CORNET, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, 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 de la demande de suspension se présentent comme suit :

1. Le 7 novembre 2002, la S.A. THOMAS & PIRON introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de la construction d'un immeuble à appartements multiples sur un bien sis à Arlon, au lieu-dit Waschbourg, rue du Lavoir, cadastré section A, n^{os} 1273b, 1274h3, 1267g et 1266p. Le 29 novembre 2002, il est accusé réception de cette demande.

Le bâtiment consiste en une construction s'élevant tantôt sur deux, tantôt sur trois niveaux, en plus du rez-de-chaussée et des combles. Il est destiné à accueillir 54 appartements.

2. Comme le projet nécessite qu'il soit dérogé aux prescriptions urbanistiques d'un permis de lotir délivré le 18 septembre 1998 en ce qui concerne l'implantation du bâtiment, l'accès au garage, le parti architectural et la volumétrie, une enquête publique se tient du 14 au 29 décembre 2002.

Cette enquête suscite les remarques des requérants, lesquelles portent sur les points suivants :

- la hauteur du bâtiment projeté (29,50 mètres) est excessive et permet des vues directes dans leurs maisons, portant ainsi atteinte à leur intimité;
- le bâtiment projeté est trop proche de leurs maisons;
- la densité de 15 à 25 logements par hectare, fixée par le permis de lotir, est dépassée;
- le permis de lotir ne permet que des constructions d'un ou deux niveaux en plus du rez-de-chaussée.

3. Le 29 janvier 2003, le collège des bourgmestre et échevins d'Arlon répond à ces réclamations en mettant en évidence les points suivants :

- en matière de vues, les dispositions du Code civil sont "largement respectées";
- la perte d'intimité est incontestable; le site étant situé en zone constructible, rien ne s'oppose à la construction d'un bâtiment dont le gabarit respecte les dispositions du permis de lotir; les inconvénients subis par les voisins ne sont pas anormaux dans un contexte urbain;
- en ce qui concerne la hauteur du bâtiment, les réclamants font "une mauvaise lecture des profils" puisque cette hauteur n'est pas de 29,50 mètres mais est inférieure aux 20 mètres prévus par le permis de lotir;
- le permis de lotir délivré le 18 septembre 1998 tient compte des remarques émises lors de l'enquête publique qui s'est déroulée lors de la procédure d'élaboration du schéma de structure adopté par le conseil communal le 29 mars 1991;

- en ce qui concerne la densité d'habitants, il convient de tenir compte du manque de logements dont souffre la commune;

4. Ce même 29 janvier 2003, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable sur le projet.

5. Le 10 mars 2003, le fonctionnaire délégué accorde les dérogations au permis de lotir sollicitées.

6. Le 19 mars 2003, le collège des bourgmestre et échevins accorde le permis d'urbanisme. Celui-ci reproduit la décision du fonctionnaire délégué d'accorder les dérogations au permis de lotir. Il s'agit de l'acte attaqué par le présent recours.

Le permis est notifié à la S.A. THOMAS & PIRON par lettre du 19 mars 2003; il est porté à la connaissance des requérants par lettre du 24 mars 2003;

Considérant que, par requête introduite le 17 juin 2003, la S.A. THOMAS & PIRON demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les requérants exposent comme suit le préjudice grave difficilement réparable que risque de leur causer l'exécution immédiate du permis d'urbanisme attaqué :

- " L'exécution immédiate de l'acte attaqué risquerait de causer un préjudice grave difficilement réparable.

On rappellera à cet égard que les parcelles en cause sont contiguës des propriétés habitées des requérants et que le bâtiment litigieux constituera un complexe de plus de 50 appartements bénéficiant de vue directe et plongeante sur les propriétés des requérants.

La construction projetée, qui comprend donc de très nombreuses ouvertures donnant sur l'arrière des habitations des requérants, en ce compris des terrasses et balcons, entraînera une incontestable perte d'intimité constituant pour les requérants un préjudice grave.

Quant au caractère difficilement réparable du préjudice, il ne saurait être contesté dans la mesure où il est constant que les autorités administratives sont peu enclines à démolir des bâtiments, même lorsque Votre Conseil vient à annuler le permis qui les a autorisés.

La construction est imminente et les travaux doivent en principe débiter le 02 juin 2003.

Si celle-ci se poursuit, le préjudice subit (sic) par les requérants sera dès lors privé de toute réparation effective";

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant que l'article 8, alinéa 2, 5^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, dispose que la demande de suspension doit contenir un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que, pour satisfaire aux dispositions précitées, les requérants doivent, dans leur demande de suspension, démontrer in concreto que l'exécution de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant, dans les faits, irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal; que cette règle comporte plusieurs corollaires :

- la charge de la preuve incombe aux requérants à qui il appartient d'apporter la preuve suffisante de la gravité et du caractère difficilement réparable du préjudice qu'ils allèguent;
- la demande de suspension doit contenir les éléments de faits précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner;
- le préjudice allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants;
- le Conseil d'Etat ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la demande de suspension, les considérations ajoutées à l'occasion des plaidoiries ou dans des écrits non prévus par la loi ou les règlements de procédure n'ayant, à moins de n'être pas contestées ou d'apparaître comme indiscutablement déterminantes, que valeur de simples renseignements;

Considérant, qu'en l'espèce, les requérants se contentent d'affirmer que leurs habitations sont contiguës au projet et qu'ils subiront une perte d'intimité en raison des vues directes et plongeantes des 50 appartements qui composent le bâtiment projeté; qu'ils n'apportent aucun élément concret de nature à démontrer la réalité et l'ampleur du risque de préjudice qu'ils invoquent; qu'ils ne déposent aucune pièce pouvant mettre en évidence le risque de préjudice qu'ils allèguent;

Considérant que la présence d'un immeuble à appartements à proximité des habitations des requérants ne crée pas automatiquement un risque d'atteinte à leur intimité;

Considérant que, tel qu'il est exposé, le risque de préjudice grave difficilement réparable ne peut être retenu;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme THOMAS & PIRON dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la société anonyme THOMAS & PIRON, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à charge des requérants à concurrence de 62,50 euros chacun.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt-six septembre deux mille trois par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.