

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 124.117 du 10 octobre 2003

A.142.214/XIII-3125

En cause : **EGEDY** Marguerite,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Marc RIGAUX, avocat,
boulevard d'Avroy 270
4000 Liège,

contre :

1. la Ville de Neufchâteau,

2. la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

LAPIETRA Franco,
route de Bastogne 27
6642 Bercheux.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 1^{er} octobre 2003 par Marguerite EGEDY, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 20 juin 2003 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Neufchâteau à Franco LAPIETRA en vue de la démolition d'un bâtiment en ruine et la construction d'un immeuble à appartements sis rue d'En Bas à Neufchâteau et cadastré 1^{ère} Division, section A, n° 744L;

Vu la demande de mesures provisoires introduite simultanément par la même requérante;

Vu la requête introduite le même jour par la même requérante qui demande l'annulation du même acte;

Vu les dossiers administratifs;

Vu l'ordonnance du 1^{er} octobre 2003, notifiée aux parties par télécopie, convoquant celles-ci à comparaître le 3 octobre 2003 à 10.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Jean-Marc RIGAUX, avocat, comparaisant pour la requérante, Me Paul-Emmanuel GHISLAIN, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, Me Bénédicte HENDRICKX, loco Me Pierre LAMBERT, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et Me Jean MIGNON, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits de la cause sont présentés comme suit par la requérante :

" Attendu que la requérante est propriétaire d'un immeuble situé rue d'En Bas 13 à 6840 Neufchâteau;

Qu'en date du 29/09/2003 la requérante se rend compte que l'immeuble en construction dans sa rue dépasse la hauteur des corniches des autres maisons de la rue;

Que cela lui cause un double préjudice tant esthétique que d'ombre;

Qu'elle n'était pas opposée à la démolition et à la reconstruction d'un immeuble à appartements à cet endroit;

Qu'elle pensait cependant que la hauteur de celui-ci serait limitée à la hauteur des corniches des autres immeubles;

Que n'ayant préalablement vu aucun avis d'urbanisme à cet endroit, il lui était dès lors impossible de pouvoir consulter préalablement le dossier;

Que vu l'urgence, elle contacte d'Administration communale de Neufchâteau et sollicite une copie du permis visé;

Que cette dernière lui faxe un permis du 04/06/2003 incomplet et ce le lundi 29/09/2003;

Qu'il apparait que la demande pour ce permis d'urbanisme a été introduite le 04/06/2003;

Qu'un avis du commissaire voyer a été rendu le 04/06/2003 et que la décision elle-même a été rendue le 04/06/2003;

Qu'il n'apparaît pas de ce permis que le fonctionnaire délégué se soit penché sur ce dossier;

Que le chantier avait déjà commencé à ce moment;

Que le permis du 4/06/2003 est retiré le 18/06/2003;

Que la demande du 04/06/2003 est entre-temps communiquée au fonctionnaire délégué;

Qu'un avis favorable du fonctionnaire délégué est rendu le 19/06/2003;

Que cependant cet avis favorable impose des limitations en ce qui concerne la progressivité de la construction et notamment quant à sa hauteur;

Attendu que dès le lendemain, le permis est accordé tout en s'écartant des conditions suggérées par le fonctionnaire délégué;

Que cette décision est notifiée immédiatement au fonctionnaire délégué le 23/06/2002;

Qu'en date du 25/06/2002 un arrêt de chantier intervient alors que l'immeuble était déjà entièrement démoli en vue de sa reconstruction;

Qu'en effet, les fondations de l'immeuble voisin sont ébranlées;

Qu'un accord entre le voisin et l'entrepreneur est pris, n'est pas respecté et donne lieu au mois de juillet à une procédure de référé pour laquelle l'urgence est déclarée non recevable;

Que dans le cadre de ce problème, la requérante n'était pas concernée puisque comme il a été dit ci-avant, elle ne voit pas d'opposition à la construction de cet immeuble, sinon quant au respect de celui-ci de la hauteur qui doit être comparable aux corniches des immeubles voisins;

Que la requérante poursuit la suspension du permis du 20/06/2003";

Considérant que la requérante justifie la recevabilité de sa demande dans les termes suivants :

" Attendu que la requérante a tout d'abord intérêt à agir dans la mesure où elle est voisine du projet visé par l'acte attaqué;

Attendu qu'elle est propriétaire des immeubles n^{os} 11 et 13;

Qu'une de ses terrasses se trouve immédiatement à proximité du projet visé;

Qu'en second lieu elle subit un préjudice grave et difficilement réparable dans la mesure où à l'heure actuelle l'immeuble, outre le fait qu'il a déjà été démoli, est déjà reconstruit au moins jusqu'à hauteur des corniches;

Qu'il apparaît des travaux que celui-ci va s'élever plus haut que la hauteur des corniches des immeubles voisins;

Attendu que le préjudice, soit la poursuite de la construction, est imminent;

Qu'une procédure en suspension n'aboutirait qu'à une suspension tardive par rapport à la construction qui a déjà démarré et qui serait, eu égard aux délais, indiscutablement terminée dans un délai de 3 à 6 mois (la démolition a eu lieu en juin, la reconstruction de l'immeuble est déjà haute de plusieurs étages et se trouve à l'heure actuelle à hauteur des corniches des immeubles voisins);

Que ces circonstances particulières démontrent l'imminence du préjudice que la poursuite de l'exécution de l'acte attaqué risquent (sic) de causer à la requérante;

Attendu qu'en outre, la requérante n'aurait pu agir plus tôt puisqu'elle n'a pu prendre conscience de son préjudice qu'au moment où l'immeuble va dépasser la hauteur des corniches voisines, ce qui est le cas à l'heure actuelle;

Que préalablement, eu égard au défaut d'affichage requis par le CWATUP et constituant un des moyens d'annulation, elle ne pouvait ni consulter le dossier, ni être mise au courant des conditions dans lesquelles le permis a été accordé;

Qu'enfin, les moyens développés ci-dessous peuvent être considérés comme sérieux voir (sic) manifestement fondés eu égard aux circonstances".

Considérant qu'à l'audience du 3 octobre 2003, l'avocat de Franco LAPIETRA a déposé une requête par laquelle celle-ci demande à intervenir dans la procédure en référé d'extrême urgence; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que lorsqu'un permis d'urbanisme ne doit pas être notifié à des voisins parce qu'il n'y a pas eu d'enquête publique ou, alors qu'une telle enquête s'est tenue, parce qu'ils n'ont pas introduit de réclamation au cours de cette enquête (article 343 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP)), le délai d'action devant le Conseil d'Etat prend cours à la connaissance du permis par le requérant; que celui-ci doit à cet égard faire preuve de diligence et ne peut, par son attitude, retarder le moment d'une prise de connaissance suffisante dudit permis; qu'ainsi dès l'instant où des travaux de démolition et de construction sont entamés, l'intéressé se doit de s'enquérir de l'existence d'un permis et du contenu de celui-ci; que ce n'est pas être diligent que d'attendre le moment où la construction en cours commence à ne plus convenir au requérant; qu'en effet, rien n'empêche l'intéressé de consulter le permis et ses plans pour en prendre connaissance, dans un délai raisonnable dès qu'il constate le début des travaux;

Considérant qu'en l'occurrence, la requérante a attendu de voir s'ériger l'immeuble litigieux à une certaine hauteur pour "prendre conscience de son préjudice" alors que, même en l'absence de l'affichage réglementaire, par le fait même des travaux et alors qu'elle est voisine des lieux, elle pouvait s'enquérir à l'administration communale de l'existence du permis et de ses plans, et ce depuis plusieurs mois;

Considérant qu'il s'ensuit que l'extrême urgence n'est pas justifiée;

Considérant qu'en outre le risque de préjudice grave difficilement réparable, tel qu'il est abordé dans la demande à propos de la recevabilité, n'est pas établi eu égard au caractère très vague de ce qui y est allégué sans le moindre commencement de preuve;

Considérant que la demande de suspension et la demande de mesures provisoires sont par conséquent irrecevables,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Franco LAPIETRA dans la procédure en référé d'extrême urgence est accueillie.

Article 2.

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

Article 3.

La demande de mesures provisoires est rejetée.

Article 4.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Franco LAPIETRA, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la charge de la requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le dix octobre deux mille trois par :

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

Le Greffier,

Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.