

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 126.773 du 24 décembre 2003

A.145.356/XIII-3203

En cause : **MALLUE** Olivier,
ayant élu domicile chez
Me Etienne GREGOIRE, avocat,
avenue Blonden 21
4000 Liège,

contre :

1. **la Ville de Liège**,
ayant élu domicile chez
Me Patrick HENRY, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

TULLENEERS Thierry,
rue Daussoigne Méhul 26
4000 Liège.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 15 décembre 2003 par Olivier MALLUE, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 2 octobre 2003 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Liège à Monsieur et Madame TULLENEERS pour la transformation d'un immeuble commercial en maison unifamiliale, sis rue Auguste Donnay n° 11 à Liège;

Vu la requête introduite le 15 décembre 2003 par le même requérant qui demande l'annulation du même acte;

Vu la demande de mesures provisoires introduite 17 décembre 2003 par le même requérant selon la procédure d'extrême urgence;

Vu la note d'observations de la première partie adverse et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu l'ordonnance du 18 décembre 2003, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 22 décembre 2003 à 10.00 heures, date à laquelle l'affaire a été remise;

Vu l'ordonnance du 22 décembre 2003 notifiée aux parties convoquant celles-ci à comparaître le 23 décembre 2003 à 10.00 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me E. GREGOIRE, avocat, comparaissant pour le requérant, Me P. HENRY, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT. avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M. T. TULLENEERS, partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VOGEL, 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 le requérant expose comme suit les faits de la cause :

- " Monsieur et Madame TULLENEERS, domiciliés rue Daussoigne Méhul 26 à 4000 Liège, ont introduit le 30 juin 2003 une demande de permis d'urbanisme aux fins d'aménager un immeuble commercial à des fins unifamiliales, immeuble situé rue Auguste Donnay 11 à 4000 Liège, sur la parcelle cadastrée section E, n° 299S7 à Liège;

Cette demande a fait l'objet d'un récépissé par la Ville de Liège le 1^{er} juillet 2003;

Une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est annexée à la demande;

Le permis d'urbanisme a été délivré le 2 octobre 2003 par le collège des bourgmestre et échevins. Il est motivé de manière extrêmement succincte.

Le requérant est propriétaire de l'immeuble situé rue de Campine 297. La façade arrière de son immeuble et son jardin sont situés en face (en oblique) de la façade arrière de l'immeuble de Monsieur et Madame TULLENEERS. Le premier étage est déjà élevé et permet une vue plongeante sur les façades arrières des immeubles situés rue de Campine.

Le permis d'urbanisme du 2 octobre 2003 (soit l'acte attaqué) autorise un rehaussement de l'immeuble de Monsieur et Madame TULLENEERS d'une hauteur minimale de 3,80 mètres. L'acte attaqué autorise ainsi un accroissement important de la vue plongeante et particulièrement dérangeante pour le requérant";

Considérant qu'à l'audience du 23 décembre 2003, Thierry TULLENEERS a déposé une requête par laquelle il demande à intervenir dans la procédure en référé d'extrême urgence; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que le requérant décrit comme suit le préjudice grave et difficilement réparable que risque de lui causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué :

- " Les photos déposées et le plan en coupe déposé démontrent que la vie quotidienne du requérant et de sa famille (il vit dans cet immeuble avec son épouse et ses enfants) va être considérablement altérée par la vue plongeante qui était déjà importante mais qui va devenir insupportable.

Ce désagrément est évidemment très important et sera quotidien.

Cette élévation de plusieurs mètres va supprimer encore plus d'air, plus de lumière et supprimera quasi la totalité de l'ensoleillement puisque la vue du requérant vers cet immeuble est orienté vers le sud.

Lorsque le requérant a acheté la maison il y a 6 ans, l'architecte, auquel il a confié les travaux de rénovation, s'est longuement penché sur la problématique de l'ensoleillement afin de permettre une luminosité optimale. Celle-ci a été obtenue par la réalisation de larges ouvertures sur le jardin afin de bénéficier au maximum des quelques heures d'ensoleillement direct (en fin de journée). L'immeuble TULLENEERS dans sa configuration initiale ne nuisait pas à ce projet. Il n'en serait plus de même s'il était rehaussé puisque le requérant et sa famille ne jouiront alors de quasi plus aucun ensoleillement direct dans les pièces à vivre du rez-de-chaussée!

Par ailleurs, les vues créées par le rehaussement de l'immeuble TULLENEERS plongeront largement au travers des baies vitrées.

Au terme de six années de travaux, le requérant achève la réalisation de son projet par l'aménagement du jardin. Les vues créées par le rehaussement en question créeront la désagréable impression d'être continuellement observés (fenêtre et terrasse surplombant l'ensemble du jardin).

Les pièces arrières aux étages de l'immeuble du requérant sont affectées à l'usage de chambres et salle de bains. La vue dégagée offerte depuis l'étage qui serait construit plongerait directement sur ces pièces privant ainsi de toute intimité le requérant et sa famille.

Le requérant et sa famille sont particulièrement concernés par le projet de rehaussement par rapport aux autres voisins qui ont divisé leur bien en kots et appartements donnés en location.

Manifestement, le préjudice est grave et difficilement réparable puisqu'il sera existant dès la réalisation de l'aménagement. Monsieur et Madame TULLENEERS, détenteurs de l'acte attaqué ont affirmé lors d'une entrevue ayant pour objet une négociation qu'ils désiraient commencer les travaux dans les plus brefs délais, qu'ils disposaient des devis. Dès que les travaux commenceront, c'est-à-dire quelques jours voire quelques semaines, le préjudice sera réalisé et sa réparation en cas d'annulation non seulement est aléatoire puisque liée au choix de l'autorité mais en outre le préjudice sera réalisé depuis l'exécution des travaux";

Considérant qu'il ressort des plans et des photographies que l'immeuble de la partie requérante est situé en contrebas de l'immeuble de la partie intervenante pour lequel le permis d'exhaussement d'un étage a été délivré; que la situation décrite par le requérant est essentiellement le résultat de l'orientation de la configuration actuelle des lieux en forte déclivité, l'immeuble de la partie intervenante se situant à flanc de colline au-dessus de celui de la partie requérante; que l'ajout d'un étage à l'immeuble de l'intervenant ne modifie pas sensiblement -et en tout cas pas de manière grave- cette situation, les vues existant déjà actuellement et la perte d'air et de lumière alléguée ne pouvant être que faible eu égard notamment à la distance entre les deux immeubles, le requérant gardant par ailleurs à l'arrière de son immeuble l'espace construit peu élevé que représente son garage jouxtant l'immeuble de l'intervenant; qu'il s'ensuit que le risque de préjudice grave difficilement réparable invoqué par le requérant n'est nullement établi;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie;

Considérant dès lors que la demande de mesures provisoires consistant à ordonner l'arrêt des travaux ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

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

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et la demande de mesures provisoires sont rejetées.

Article 3.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 4.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Thierry TULLENEERS, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la charge du requérant.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.