

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 143.300 du 18 avril 2005

A.159.492/XIII-3630

En cause : 1. **GHILS** Alphonse,
 2. **DRESE** Colette,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Me Ignace BROUCKAERT, avocat,
 résidence des Mottes 10
 7500 Tournai,

contre :

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

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 25 janvier 2005 par Alphonse GHILS et Colette DRESE, tendant à la suspension de l'exécution de la décision du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Tournai datée du 29 octobre 2004 par laquelle un permis d'urbanisme de régularisation est délivré à Monsieur et Madame HELBOT-FRITZ, domiciliés à 59700 Marcq-en-Baroeul (France), rue Edouard Schoob, appartement 33, n° 43, ayant pour objet l'extension d'une terrasse en façade arrière (régularisation), concernant un bien sis à 7500 Tournai, boulevard du Roi Albert, n°56, cadastré première division, section I, n° 1252 (N° de matrice cadastrale : 19202) - (registre des permis de bâtir n° PU/04/1/354)";

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

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 9 mars 2005 fixant l'affaire à l'audience du 22 mars 2005 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 I. BROUCKAERT, avocat, comparaisant pour les requérants, et Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, 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 19 juillet 2004, Monsieur et Madame HELBOT-FRITZ sollicitent l'autorisation d'une part, de régulariser la terrasse située à l'étage de la façade arrière d'un immeuble sis à (7500) Tournai, boulevard Roi Albert, 56, cadastré 1^{ère} division, section I, n° 1252, et d'autre part, d'y adjoindre une balustrade et un escalier d'accès depuis le rez-de-chaussée.

Le bien est situé en zone d'habitat dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique au plan de secteur de Tournai-Leuze-Peruwelz approuvé par arrêté royal du 24 juillet 1981.

Les requérants sont propriétaires et occupent la maison d'habitation située sur la parcelle voisine.

2. Le 3 septembre 2004, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Tournai émet un avis favorable réservé sur la demande.

3. Le 22 octobre 2004, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable sur la demande.

4. Le 29 octobre 2004, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

Considérant qu'au titre du préjudice grave difficilement réparable que risque de leur causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué, les requérants précisent qu'avant la construction de la terrasse litigieuse, seules les baies vitrées arrières de l'immeuble voisin pouvaient donner une vue sur leur propriété, que la visibilité par vues obliques sur le jardin était quasiment nulle et que le houx situé sur le terrain voisin protégeait leur jardin de toute vue indiscrete; qu'ils relèvent qu'actuellement, la terrasse litigieuse, qui présente un recul supplémentaire de deux mètres par rapport à la façade et qui s'étend sur toute la longueur de celle-ci, offre une vue plongeante sur le jardin des requérants, privant ceux-ci de leur intimité et portant atteinte à leur vie privée; qu'ils ajoutent que la visibilité par vues obliques sur le jardin est de plus de 85 p.c. et que le houx a été abattu par les consorts HELBOT-FRITZ;

Considérant qu'à leur estime, la poursuite des travaux risque d'entraîner une atteinte grave et irréversible au droit de propriété des requérants ainsi qu'à la valeur de leur immeuble qu'ils décrivent comme suit :

" En effet :

- la terrasse litigieuse est actuellement loin d'être terminée puisqu'elle n'est pas encore garnie de son parapet qui donnera encore plus la jouissance d'une vue panoramique si problématique ici, mais surtout parce que le permis d'urbanisme prévoit expressément que ladite terrasse doit encore être prolongée par un escalier en colimaçon menant au jardin, avec une vue directement chez les voisins dont les requérants, et qui empiètera toujours davantage sur la zone de cours et jardin.
- lorsque la terrasse projetée sera ainsi complètement aménagée et sécurisée, elle recevra alors sa destination principale qui est celle d'un lieu de détente, spécialement à la belle saison lorsque les requérants voudront également bénéficier de la jouissance de leur propre jardin d'agrément, qui sera occupé de manière plus ou moins assidue, ce qui est bien loin d'un simple lieu de transit, constitué auparavant par l'escalier bordant la double porte, actuellement supprimée, du premier étage.

En outre, sur les plans, la pièce intérieure du premier étage donnant sur la terrasse est affectée à usage de salle à manger, en manière telle que ladite terrasse pourra également facilement servir de lieu de repas en plein air.

De plus, rien ne garantit qu'à l'avenir pareille affectation sera toujours maintenue telle quelle et que, par beau temps, la terrasse ne puisse également servir de lieu de soins à l'actuel propriétaire qui est kinésithérapeute indépendant et reçoit précisément à son domicile.

Une vue imprenable qui a d'ailleurs été mentionnée dans la publicité de mise en vente de l'immeuble sera ainsi réservée non seulement à ses occupants et à leurs invitées, mais aussi à toute personne étrangère de passage à titre de simple client. S'il ne s'agit pas là d'une certitude pour l'avenir, il s'agit néanmoins d'un risque - critère nécessaire suffisant pour la requête en suspension - de préjudice grave difficilement réparable.";

Considérant que les requérants font par ailleurs état d'un préjudice moral qui résulte selon eux de la rupture du principe d'égalité et de juste équilibre entre des propriétés contiguës identiques sur le plan de leur configuration;

Considérant, quant au caractère difficilement réparable du préjudice, que les requérants font état d'un trouble de jouissance permanent et difficilement quantifiable puisque la nouvelle configuration des lieux crée une situation psychologique particulièrement désagréable qui consiste à savoir que l'on peut être à tout moment surveillé et épié, particulièrement pendant la bonne saison;

Considérant qu'il n'est pas contesté qu'hormis le placement de la balustrade et de l'escalier en colimaçon, les travaux sont achevés, ni que la terrasse est, en son état actuel, utilisable au moins partiellement aux fins à laquelle elle est destinée; que les requérants précisent en effet, à la page 17 de leur demande de suspension, qu'ils ont adressé, le 29 novembre 2004, la lettre suivante à l'échevin de l'urbanisme de la ville de Tournai :

" Quand les travaux furent terminés, nous avons pu constater à quel point ceci constituait pour nous une réelle nuisance : la terrasse se trouvait à une hauteur supérieure au mur de séparation des jardins, et il ne nous est donc plus possible d'être chez nous, seuls dans notre jardin ! Tout l'été, nous avons été incommodés par cette situation";

Considérant que, de l'aveu même des requérants, et ce qu'ils aient ou non cru que les travaux étaient réellement achevés, le préjudice vanté par l'exécution du permis litigieux est réalisé et n'existe plus à l'état de risque; que l'installation d'un parapet et d'un escalier en colimaçon n'est pas de nature à aggraver le préjudice dans une mesure telle qu'elle justifie la suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Considérant, par ailleurs, que la pièce intérieure du premier étage donnant sur la terrasse est actuellement affectée à usage de salle à manger et que dès lors, le risque que le nouveau propriétaire prodigue, à l'avenir, des soins sur la terrasse est purement hypothétique et ne saurait être pris en considération;

Considérant que, étant donné que les requérants n'ont aucun droit au maintien de la configuration originelle de la propriété voisine, le préjudice moral qu'ils prétendent subir en raison de la modification de celle-ci, ne peut être pris en compte;

Considérant que le préjudice allégué est pour sa toute grande part déjà réalisé et pour l'autre part non 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,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

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

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le dix-huit avril deux mille cinq par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	SCHMITZ,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. SCHMITZ.

M. HANOTIAU.