

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 146.818 du 27 juin 2005

A.163.439/XIII-3767

En cause : 1. **la Société en commandite simple**
"Les Entreprises d'Assurances
et de Crédit Diez et Cie"

2. **RENOUPREZ** Christine,
ayant élu domicile chez
Me Louis DEHIN, avocat,
rue Saint-Laurent 64
4000 Liège,

contre :

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

Partie intervenante :

SPERANZA Davide,
ayant élu domicile chez
Me Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 20 juin 2005 par la société en commandite simple "les Entreprises d'Assurances et de crédit Diez et Cie" et Christine RENOUPREZ, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de l'arrêté du ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial du 18 avril 2005 accordant à M. et Mme SPERANZA-LAMATINA un permis d'urbanisme pour la construction d'une maison d'habitation sur

un bien sis à Awans (Othée), rue de Tongres, 44, cadastré 5^{ème} division, section A, n°411;

Vu l'ordonnance du 21 juin 2005, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 22 juin 2005 à 9.30 heures;

Vu le dossier administratif;

Vu la requête introduite le 22 juin 2005 par laquelle Davide SPERANZA demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me L. DEHIN, avocat, comparaissant pour les requérantes, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me X. DRION, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. HOUYET, 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 utiles se présentent comme suit :

1. Les requérantes sont propriétaires d'une maison d'habitation de type bungalow, sise à Awans (Othée), rue des Tongres, 42, voisine du terrain litigieux.

2. Cette parcelle, située en zone d'habitat à caractère rural, fait l'objet d'une première demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme SPERANZA-LAMATINA pour la construction d'une maison d'habitation. Cette demande aboutit le 10 mai 2004 à une décision de refus du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Awans, à la suite de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué motivé par la complexité du volume proposé et l'abondance d'éléments surchargeant l'architecture.

3. Une seconde demande de permis d'urbanisme est introduite, tendant à répondre aux objections du fonctionnaire délégué. La construction projetée comporte un rez-de-chaussée et un étage partiellement engagé dans la toiture.

Le 8 novembre 2004, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis au motif que "le gabarit du bâtiment reste trop important par rapport au bâtiment voisin" et que "la hauteur sous corniche est supérieure à 3,50 mètres".

4. Les demandeurs de permis introduisent un recours auprès du Gouvernement wallon et, le 18 avril 2005, le ministre délivre le permis sollicité pour les motifs principaux suivants :

" Considérant que la hauteur sous corniche de l'habitation projetée (3,65m) est tout à fait acceptable; que, contrairement à ce qu'avance le collège des bourgmestre et échevins, on ne peut raisonnablement prendre comme référent urbanistique la hauteur sous corniche de l'habitation voisine de droite, totalement étrangère à la typologie du bâti local (gabarit et traitement de la toiture);

Considérant qu'au vu du reportage photographique, l'habitation projetée s'intègre correctement à son environnement bâti;

Considérant, toutefois, qu'il serait souhaitable de revoir la nature et la teinte des matériaux mis en oeuvre;

(...)"

Considérant que, par requête introduite le 22 juin 2005, Davide SPERANZA demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les parties adverse et intervenante contestent le recours à la procédure d'extrême urgence au motif principal que les requérantes ont attendu 18 jours entre la réception du permis litigieux qui leur était adressé par la commune et l'introduction du recours;

Considérant que les requérantes justifient comme suit le recours à la procédure d'extrême urgence :

" Quand à l'extrême urgence et à la diligence.

Pour mémoire, les parties requérantes ont appris le 18 mai 2005 qu'un permis aurait été délivré, sans en avoir la certitude. Immédiatement, ils ont fait toute diligence pour en obtenir la confirmation ainsi qu'une copie auprès de l'administration communale. Après échange de différents téléfax (deux) et une visite à l'administration communale par Madame DIEZ, l'administration communale a finalement délivré une copie de l'acte et donc donné accès à cette décision par pli daté du 27 mai reçu le 2 juin au cabinet des requérantes. Dès réception de ce pli, un rendez-vous a été immédiatement fixé avec leur conseil.

A sa suite, le conseil des requérantes s'est rendu à l'administration communale le 10 juin 2005. Lors de celle-ci, la préposée a refusé de communiquer les documents qui manquaient et a exigé une demande écrite. Celle-ci a été introduite le plus rapidement

possible soit le mardi suivant. On notera que, lors de la visite à l'administration communale, il n'a nullement été fait état du fait que les destinataires du permis avaient manifesté leur intention de commencer le chantier dans les semaines à venir et ce au plus tard pour le 1^{er} juillet.

Les pièces demandées ont été reçues le mardi. Le dossier a alors été étudié en profondeur afin de permettre l'introduction d'une requête en suspension normale. Ce samedi 18, après avoir constaté que les herbes avaient été fauchées, il s'est avéré que les destinataires du permis posaient les chaises avec des amis. Ce lundi 20 matin, un bulldozer est arrivé fin de matinée. Dans ces circonstances, le destinataire de l'autorisation manifeste clairement sa volonté de commencer immédiatement le chantier. Il a d'ailleurs accompli certains travaux de terrassement durant l'après midi.

Dans ces circonstances, si les parties requérantes veulent éviter les préjudices qu'elles allèguent dans la section suivante, une mesure d'extrême urgence doit être prononcée et, dans ces circonstances, l'extrême urgence est établie.

Par ailleurs, compte tenu de la chronologie du dossier et du fait que les parties requérantes ne sont nullement restés inactives pour instruire le dossier et introduire le plus rapidement possible une requête en suspension normale, il ne peut leur être fait un quelconque reproche d'avoir manqué de diligence. La condition d'extrême urgence est donc remplie";

Considérant que le recours à la procédure d'extrême urgence prévue à l'article 17, § 1^{er}, alinéa 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, qui réduit à un strict minimum l'exercice des droits de la défense et l'instruction de la cause, doit rester exceptionnel et ne peut être admis qu'en cas d'imminence du péril que la procédure de suspension a pour objet de prévenir et à la condition que le requérant ait fait toute diligence pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'Etat dès que possible; qu'en l'espèce, la demande de suspension d'extrême urgence a été introduite le 20 juin, soit certes 18 jours après la prise de connaissance effective du permis d'urbanisme mais seulement deux jours après la constatation du tout début des travaux; que, dans ces circonstances et compte tenu du fait qu'en l'absence de tout autre élément permettant de penser que les travaux allaient commencer, les requérantes pouvaient légitimement penser disposer du délai réglementaire de 60 jours à partir de la connaissance de l'existence du permis pour introduire une demande de suspension ordinaire, l'extrême urgence est à suffisance établie;

Considérant que pour que puisse être ordonnée la suspension de l'exécution d'un acte administratif, il appartient au requérant de démontrer non seulement l'existence de moyens sérieux mais aussi un risque de préjudice grave difficilement réparable;

Considérant qu'à cet égard, les requérantes exposent comme suit le risque de préjudice :

" Préjudice grave et difficilement réparable.

Comme rappelé dans l'exposé des faits, la parcelle dont la première requérante est propriétaire avec la seconde requérante est jointive de la parcelle objet de l'acte attaqué.

Par ailleurs, la maison des parties requérantes (est) habitée par la seconde requérante et toute sa famille.

Au vu du dossier photographique et de la description des lieux reprise en termes d'exposé, il est incontestable que l'immeuble de la requérante est situé à 2 m de la limite séparative des deux fonds. La configuration architecturale de cet immeuble est celle d'un bungalow. Cela signifie que l'ensemble des pièces de séjour sont au niveau sol. Ainsi, du côté du site sur lequel sera bâti l'immeuble querellé, sont placés la véranda, le living de séjour, la chambre à coucher des parents ainsi que le «garage-buanderie».

Madame DIEZ est femme au foyer. Elle reste donc la majeure partie de sa journée dans cet immeuble et donc dans les salles de séjour ou dans la buanderie. Ainsi, elle fait sa lessive dans la buanderie et fait son repassage ainsi que la majeure partie des travaux ménagers (en dehors des travaux qu'elle doit effectuer dans la cuisine) dans le living. Par ailleurs, le couple dort dans la chambre à coucher le long de la parcelle voisine.

La construction de l'immeuble aura lieu à 2 m de la limite séparative et donc au total à 4 m de l'ensemble des fenêtres de ces différentes salles de séjour. L'immeuble projeté est conçu non comme un bungalow, mais comme un immeuble rez + un + étage en toiture. Sa hauteur dépasse largement celle de l'immeuble de la famille DIEZ (+ /- 1 m sous corniche + toit : 2,5 m de différence). Dans ces circonstances, la construction de cet immeuble à 2 m de la ligne séparative des deux fonds impliquera une construction à 4 m d'un immeuble à gabarit beaucoup plus important et ce le long des pièces de séjour.

Dès lors, l'habitabilité de ces pièces de séjour s'en trouvera fortement réduite, il y aura perte d'intimité, perte d'ensoleillement en fin de journée ainsi qu'un sentiment d'écrasement au vu de la proximité de murs aussi importants et à une aussi courte distance.

Tant l'agrément que les conditions de vies seront fortement réduites.

Le préjudice grave et difficilement réparable est établi";

Considérant qu'en toutes hypothèses, le risque de préjudice vanté est propre à la seconde requérante; qu'il ne peut être retenu dans le chef de la première requérante, laquelle ne pourrait arguer que d'un préjudice financier résultant d'une moins-value de l'immeuble, lequel est réparable;

Considérant qu'il ressort du reportage photographique que, tout comme l'habitation autorisée, l'habitation de la seconde requérante se situe à deux mètres de la limite séparative; que celle-ci a planté sur son terrain une haie de thuyas, touffue et haute d'au moins 1,80 mètres en sorte que la vue qu'elle a à partir des fenêtres est limitée à la haie des thuyas; que la seule pièce de séjour ayant des fenêtres donnant sur la haie dispose par ailleurs d'une porte-fenêtre vers une veranda; qu'il ne peut dans ces circonstances être question de perte d'intimité; qu'en ce qui concerne la perte

d'ensoleillement, celle-ci ne sera pas significative compte tenu de l'implantation au nord-ouest de la construction projetée, dont la hauteur reste normale pour une habitation de ce type, et compte tenu de la présence de la haute haie de thuyas, laquelle réduit déjà fortement la luminosité; qu'il en résulte que le risque de préjudice grave difficilement réparable n'est pas 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 requête en intervention introduite par Davide SPERANZA 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 critiqué est rejetée.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge des requérantes.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt-sept juin deux mille cinq par :

M^{mes} GUFFENS,
SCHMITZ,

conseiller d'Etat, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. SCHMITZ.

S. GUFFENS.