

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 165.859 du 12 décembre 2006

A.179.188/XIII-4381

En cause : **MARCHAL** Marie-Françoise,
ayant élu domicile chez
Me Françoise VANCROMBREUCQ, avocat,
avenue Louise 50
1050 Bruxelles,

contre :

1. **la Ville de Ciney,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme TRIMMO,
rue du Charnois 52
1542 Limelette.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 8 décembre 2006 par Marie-Françoise MARCHAL, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 16 janvier 2006 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Ciney à la société anonyme TRIMMO pour la construction d'une habitation sur une parcelle sise à Rempart de la Tour, 22, cadastrée section A, n° 398a;

Vu l'ordonnance du 8 décembre 2006, notifiée aux parties par télécopie, convoquant celles-ci à comparaître le 11 décembre 2006 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Mes F. VANCROMBREUCQ et H. PENNINCKX, avocats, comparaissant pour la requérante, Me Y. TOURNAY, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M. TRIVELIM, administrateur de la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, 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 qu'à l'audience du 11 décembre 2006, M. TRIVELIM, administrateur de la société anonyme TRIMMO, a déclaré faire acte d'intervention dans la procédure en référé d'extrême urgence; qu'il y a lieu d'accueillir cette intervention;

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

- " 1. La requérante est propriétaire d'une maison d'habitation sise rue Piconette 14, à 5590 Ciney sur la parcelle cadastrale section A n° 397-r. Elle a acheté ce bien par acte notarié du 11 septembre 1995. Cette maison d'habitation, construite dans les années 1920, est clôturée depuis au moins 1959.
2. Le bien est en zone d'habitat :
3. Cette maison d'habitation est actuellement et depuis 1996 occupée par Madame Jeannette MEERS, âgée de 87 ans.
4. La parcelle de la requérante est située en contrebas de la parcelle cadastrée section A n° 398-a, rue Rempart de la Tour, 22.
5. La société TRIMMO met en vente par l'intermédiaire de son site web www.trimmo.be dix appartements à construire et à vendre sur cette dernière parcelle. Il est à noter que si, à rue l'immeuble est de style R + 1 + T (deux étages étant construits sous la toiture), du côté jardin (face visible de la construction depuis la parcelle de la requérante), l'immeuble se présente R+2+T (également avec deux étages).
6. Un permis a été délivré le 16 janvier 2006 par la partie adverse. Il n'a été précédé d'aucune enquête de voisinage, ni d'enquête publique.
7. L'occupante de la requérante a constaté, le 23 novembre 2006, que des travaux étaient entamés dans la parcelle cadastrée A n° 398-a. Elle en a prévenu sa propriétaire le 24 novembre 2006 alors que les ouvriers de la S.A. Trimmo (ou de son mandataire) venaient d'arracher sa clôture, de déverser des tombereaux de terre dans son jardin et de saccager ses parterres. Celle-ci a constaté de visu les dégâts et n'a aperçu nulle part d'affiches établissant, conformément à l'article 134 du CWATUP, le permis de bâtir et le début des travaux.
8. La requérante a alors immédiatement, par une lettre du 26 novembre 2006, interrogé le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Ciney et l'entrepreneur quant à l'existence d'un permis d'urbanisme dans la mesure (où) il y avait à son sens voies de fait et parce qu'il n'y avait pas d'affichage de sorte que le demandeur du permis lui était inconnu. Par courrier du 29 novembre

2006, le collège échevinal l'informait de l'existence du permis de bâtir et de demandeur de celui-ci.

9. Elle a alors immédiatement pris connaissance du dossier urbanistique le 29 novembre 2006. Seuls lui ont été montrés le rapport du fonctionnaire délégué, une demande de notice d'évaluation des incidences ainsi qu'un plan concernant la construction proprement dite. Il convient de remarquer dès à présent que la notice préalable est erronée puisqu'elle mentionne un terrain «plat». Or, tel n'est manifestement pas le cas puisque le terrain présente une déclivité permettant une différence de hauteur de façade de plus ou moins un étage entre l'avant et arrière du bâtiment... Cette déclivité s'explique par le fait que les bords de la chaussée constituent en fait, les anciens remparts de la Ville.

10. Le permis est libellé comme suit (quant à la motivation en fait) : «Considérant que S.A. Trimmo, rue du Charnois, 52 Limelette, 1342 a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 5590 Ciney, Rempart de la Tour, 22, cadastré section A, n° 398a et ayant pour objet une «nouvelle habitation»;

Considérant que la demande complète de permis a été :

- déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 15 septembre 2005;

Considérant que le bien est situé en Zone d'habitat au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort adopté par AR. du 22/01/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que le(s) service(s) visé(s) ci-après ont été consulté(s) :

- Electrabel: que son avis sollicité en date du 13 octobre 2005 et transmis en date du 21 octobre 2005 est favorable;
- INASEP : que son avis sollicité en date du 13 octobre 2005 et transmis en date du 27 octobre 2005 est favorable;
- Pompiers : que son avis sollicité en date du 13 octobre 2005 et transmis en date du 13 octobre 2005 est favorable;
- Société Wallonne de Distribution des Eaux : que son avis sollicité en date du 13 octobre 2005 et transmis en date du 31 octobre 2005 est favorable.
- Service Technique Ville : que son avis sollicité en date du 13 octobre 2005 et transmis en date du 21 octobre 2005 est favorable;

Considérant que l'avis - conforme - du fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 1^{er} décembre 2005, en application de l'article -107, § 2- 109- du Code précité; que son avis est - Favorable Conditionné -; que son avis conforme est libellé et motivé comme suit : « voir copie en annexe ».

Il convient de relever qu'en son article 5, le permis prévoit curieusement que «Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du 16/1/2008».

11. Le rapport du fonctionnaire délégué précise (en fait) que : «Considérant que Trimmo sa a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 5590 Ciney, Rempart de la Tour, 22, cadastré section A, n° 398a et ayant pour objet construction d'une habitation;

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de Ciney dont le récépissé porte la date du 15/9/2005, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 30/9/2005;

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 1/12/2005;

Vu que le bien est repris au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort en zone d'habitat;

Considérant que, compte tenu de la situation existante, le projet ne compromet pas la destination générale de la zone et son caractère architectural pour autant qu'il réponde à certaines conditions :

- La brique de parement devra présenter un aspect unicolore. A cet effet, celle-ci ne présentera pas de nuance d'élément à élément et le joint sera discret afin de garantir la tonalité dominante du matériau ».
12. La requérante a mis en demeure, la S.A Trimmo de mettre fin aux voies de fait constatées sur sa propriété en date du 30 novembre 2006.
13. La requérante a fait procéder à un constat d'huissier en date du 5 décembre 2006. L'huissier Giot a constaté à cette fin que :
«Me suis donc rendu ce jour vers 14h20 à Ciney Rue Piconette, n° 14, où je rencontre Madame Jeanette Meers, locataire de la requérante.
Je lui décline mon identité et lui expose l'objet de ma visite.
Madame Meers m'invite à la suivre jusqu'au fond de son jardin.
Là je constate qu'un chantier situé rue Rempart de la Tour, à l'arrière du jardin, est en cours - les fondations semblent terminées - en vue de la construction d'un immeuble relativement important sans doute plusieurs appartements.
Les treillis de la clôture située au fond du jardin ont été arrachés et laissés sur la pelouse. Ils ont été remplacés par une barrière métallique de sécurité de chantier.
Les fondations dudit chantier empiètent d'environ un mètre et cinquante centimètres sur le fonds de la requérante avec une profondeur de deux à trois mètres de profondeur.
Les parterres et la bordure situés au fond du jardin n'existent plus.
Un tas de terre est entreposé sur la pelouse.
Madame Meers me déclare que l'ancien terrain était au même niveau que son jardin.
Je me suis rendu au n° 12 de la rue Piconette où je rencontre Madame Madeleine Gullmin, Veuve Ronval. Je lui décline mon identité et lui expose l'objet de ma visite.
Madame Gullmin me conduit au fond de son jardin.
Je constate que son terrain n'a pas été touché par les fondations. La coupure avec le terrain de la requérante est très nette.
Elle me confirme que la clôture de la requérante a été arrachée et que le terrain actuellement en chantier était bien au niveau des jardins.
Je me suis ensuite rendu au n° 24 de la rue Rempart de la Tour, situé de l'autre côté du chantier où je rencontre Monsieur Joseph Godart.
Je lui décline mon identité et lui expose l'objet de ma visite.
Monsieur Godart m'invite à entrer.
Je constate que les fondations arrivent au ras de son habitation.
Pour ce faire, il me déclare que l'entreprise chargée des travaux a dû carrément enlever un muret de sa propriété en promettant de le remettre dans son pristin état.
Il confirme que le terrain actuellement en chantier était bien au niveau des jardins des immeubles situés Rue Piconette.
Il me présente des photos qui ont été prises avant le début des travaux.
14. La requérante introduit également une action en référé devant le Président du Tribunal de Première instance de Dinant visant à faire cesser les annexions illégitimes de son terrain au moyen des travaux non autorisés sur sa propriété. La requérante regrette tout particulièrement la voie de fait commise par le promoteur qui n'a pas hésité, sans accord préalable et sans préavis, à procéder à l'arrachage de la clôture de la requérante et à utiliser son jardin comme d'un lieu d'entreposage de matériel et de terres de remblai et sa prise de possession illégitime...";

Considérant que la requérante prend un premier moyen de " la violation de l'absence de motivation, tant interne, que formelle des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général

de bonne administration et plus spécialement de l'obligation contenue dans le principe appelé de «zorgvuldigheidsplicht», de l'article 285, 3°, b) du CWATUP (Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine), de l'excès de pouvoir;

En ce que, première branche, première sous-branche, le permis délivré n'est motivé en fait par aucun élément si ce n'est une mention stéréotypée, dans le rapport du fonctionnaire délégué, sur le caractère architectural de la zone : «Considérant que, compte tenu de la situation existante, le projet ne compromet pas la destination générale de la zone et son caractère architectural pour autant qu'il réponde à certaines conditions :

- La brique de parement devra présenter un aspect unicolore. A cet effet celle-ci ne présentera pas de nuance d'élément à élément et le joint sera discret afin de garantir la tonalité dominante du matériau.»;

Que notamment, manifestement, ni la Ville, ni le Fonctionnaire délégué n'ont eu égard au volume du bien dans le quartier essentiellement composé de petites maisons ouvrières et donc à fortiori unifamiliales, qu'ils n'ont pas davantage eu égard à la dénivellation due à l'existence sans doute à d'anciens remparts (sic);

Que pourtant la motivation formelle doit être pertinente et démontrer un examen attentif des raisons pour lesquelles la décision administrative a été adoptée au regard de la notion de bon aménagement des lieux;

Que, seconde sous-branche, quant à la motivation interne de la décision, à la connaissance de la requérante aucun document ne permet d'établir que ni la Ville, ni le Fonctionnaire délégué n'aient prêté une quelconque attention à l'aménagement du quartier et plus spécialement au volume de la nouvelle construction tant pour les voisins qui verront l'immeuble à bâtir de l'avant que de l'arrière;

Que l'on pointera le fait que la qualité du terrain bâti sur la surface totale du terrain sur lequel doit reposer le futur immeuble est bien supérieure à celle des propriétés avoisinantes; qu'ainsi un terrain de 5 ares et 8 centiares constituant la propriété de Trimmo S.A., le futur immeuble (sans compter la petite cour) recouvrira à terme plus de la moitié du terrain;

Qu'ainsi, ni le volume, ni la hauteur, ni l'aspect «côté jardin» n'ont été manifestement examinés;

Que, troisième sous-branche, des éléments en possession de la requérante, il n'apparaît pas que le plan d'implantation soit compatible avec le prescrit de l'article 285, 3°, b) du C.W.A.T.U.P. dès lors qu'il ne comprend pas, à l'estime d'un profane, des points imposés par cette disposition, tels que notamment :

- « - l'implantation, le gabarit, la nature ou l'affectation des constructions environnantes dans un rayon de 50 m de chacune des limites de la parcelle;
(...)
- l'implantation cotée et le gabarit des constructions projetées;
- le genre de clôture des jardins et les zones de recul.»;

Que ces éléments ne sont pas anecdotiques;

Qu'ainsi «l'implantation, le gabarit, la nature ou l'affectation des constructions environnantes dans un rayon de 50 m de chacune des limites de la parcelle» est un élément crucial pour vérifier la correcte application de l'article 330, 2° du même Code (obligation de procéder à une enquête publique);

Que le genre de clôture des jardins est un élément utile à la solution de ce litige; qu'eût-il été dûment relevé que le promoteur n'aurait peut-être pas empiété sur le terrain de la requérante;

Que de manière générale, en l'espèce, la requérante s'interroge tout spécialement sur l'analyse qu'a pu opérer la partie adverse et le Fonctionnaire délégué sans être mis en possession de ces éléments, sans y faire référence et ce après avoir pourtant déclaré le dossier «complet»;

Que, quatrième sous-branche, la requérante s'interroge quant à la portée de l'article 5 du permis lequel indique que « Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du 16/1/2008»;

Qu'en procédant de la sorte, il semblerait que les travaux autorisés ne le soient que pour une période limitée incompatible avec leur pérennité : qu'à tout le moins, il convient d'y voir une autre violation du principe général de bonne administration; que là encore, la motivation interne de l'acte litigieux apparaît défailante et sujette à controverses; qu'en effet, à suivre le seul libellé de cet article, il apparaît que les travaux autorisés sont condamnés à être détruits comme illégaux le 17 janvier 2008;

En ce que, seconde branche, la motivation du permis fait référence au fait «que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement »;

Que celle-ci est cependant manifestement entachée d'un élément erroné en ce qui concerne le relief du sol puisque celui-ci n'est pas, contrairement à ce qui a été indiqué par l'auteur de la notice d'évaluation «plat»; qu'il ne s'agit cependant pas là d'un élément anecdotique, un permis étant exigé conformément à l'article 84, § 1^{er}, 8^o, du C.W.A.T.U.P. pour «modifier sensiblement le relief du sol»; qu'en l'espèce, cet élément présente un aspect particulièrement important pour ce projet dès lors qu'il aboutit en fait à créer un immeuble de cinq étages visibles par les habitations situées à l'arrière, mais non à l'avant;

Qu'au reste, la notice d'évaluation est particulièrement succincte voire volontairement vague; qu'ainsi, pour la présentation du projet, en lieu et place de «décrire le projet selon les aménagements et constructions prévus en indiquant les principales caractéristiques de ceux-ci (superficie, dimensions, etc) », il n'est indiqué que : « il s'agit de la construction d'un immeuble à appartements (10) »; qu'aucune mention des travaux n'a été indiquée; qu'appelé à se prononcer quant à «l'intégration au cadre bâti et non bâti, risques d'un effet de rupture dans le paysage naturel ou par rapport aux caractéristiques de l'habitat traditionnel de la région ou du quartier (densité excessive ou insuffisante, différences par rapport à l'implantation, l'orientation, le gabarit, la composition des façades, les matériaux et autres caractéristiques architecturales des constructions environnantes mentionnées au plan d'implantation)», l'auteur de la notice d'évaluation se contente de mentionner sans autres précisions : « Le gabarit du projet ainsi que les matériaux utilisés en façades font que celui-ci s'intègre très bien au quartier»;

Qu'il n'est pas permis de comprendre la manière dont la partie adverse et/ou le fonctionnaire délégué ont appréhendé la réalité des faits sur le terrain et notamment la déclivité découlant de l'ancienne présence des remparts, et à tout le moins de la déclivité à cet endroit;

Alors que, quant à l'obligation de motivation formelle, conformément à l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 visée au moyen, la motivation doit présenter un aspect pertinent;

Que tel n'est pas le cas, en espèce la seule phrase de motivation (à supposer que l'administration se soit appropriée la motivation du Fonctionnaire délégué) factuelle ne

visé que la destination des lieux et le caractère architectural; qu'aucune attention n'a été portée à l'implémentation d'un immeuble particulièrement massif dans cet espace;

Que quant à l'obligation de motivation interne, votre Jurisprudence et la doctrine la plus autorisée considèrent que :

« Qu'une décision ne doive pas faire l'objet d'une motivation formelle ne signifie pas qu'elle puisse ne reposer sur aucun motif, et ceux qu'elle doit avoir sont soumis au contrôle du Juge. Une jurisprudence fermement établie exige de tout acte administratif qu'il repose sur des motifs exacts, pertinents et admissibles, lesquels doivent s'ils ne sont exprimés formellement, résulter du dossier administratif établi au cours de la procédure d'élaboration de cet acte», (M. LEROY. Contentieux administratif, Bruxelles, Bruylant 2000, p.343);

« Toute décision doit reposer sur les motifs qui la fondent en fait et en droit. Ce contrôle est exercé tant par les juridictions judiciaires qu'administratives. En droit judiciaire, la procédure est accusatoire. C'est l'administré qui a la charge de la preuve. Devant le Conseil d'Etat, la procédure est inquisitoire. L'administration est tenue de fournir au juge administratif le dossier de l'affaire et le juge a le pouvoir de demander la production de toute pièce jugée par lui utile à la manifestation de la vérité. Un refus persistant de communiquer le dossier ou de s'expliquer sur les motifs de l'acte équivaut à une absence de motifs qui entraîne l'annulation de l'acte.» (R. ANDERSEN, M. VERDUSSEN Droit administratif, t.I. Louvain-la-Neuve, Cercle de droit de l'UCL, 1999-2000, p.61);

n° 1496 : «Le juge de l'excès de pouvoir peut toujours exiger de l'Administration qu'elle lui révèle les motifs de sa décision.

Lorsqu'une décision ne doit pas être motivée en la forme, le Conseil d'Etat exerce son contrôle sur le vu du dossier administratif.

(...)

n° 502 : « L'autorité excède ses pouvoirs en prenant une décision en dehors de tout élément de fait susceptible de la justifier.

(...)» (M. SOMERHAUSEN. F-M. REMION (dir.), Les Nouvelles, t.VI, Droit administratif-Le Conseil d'Etat, Bruxelles. Larcier, 2000, p.523-525 et références citées.

« A ces règles de fond relatives aux motifs des actes administratifs s'ajoute une exigence de procédure : les motifs d'un acte attaqué doivent être établis par le dossier administratif, c'est-à-dire, par le dossier constitué lors de la préparation de cet acte. Le Conseil d'Etat n'admet comme preuve d'un motif d'un acte que des éléments antérieurs à l'acte, à la rigueur des éléments contemporains ou légèrement postérieurs à celui-ci, mais en tout cas établis in tempore non suspecto.(...)» (M. LEROY, op. cit., p.357);

Que rien ne semble indiquer qu'en l'espèce, un examen attentif du bon aménagement des lieux ait cependant été opéré; qu'à tout le moins s'il a été opéré, il n'a pas examiné l'incidence du projet sur les parcelles voisines situées rue Piconette";

Considérant que le permis critiqué se présente comme suit :

" Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Vu l'article 123, 1° de la Nouvelle loi communale;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisation l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallon tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 16 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à

l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences;

Considérant que S.A. TRIMMO rue du Charnois 52 LIMELETTE 1342 a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 5590 CINEY, Rempart de la Tour 22 cadastré section A n° 398a, et ayant pour objet NOUVELLE HABITATION;

Considérant que la demande complète de permis a été :

- déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 15 septembre 2005;

Considérant que le bien est situé en ZONE D'HABITAT au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort adopté par A.R. du 22/01/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que le(s) service(s) visé(s) ci-après ont été consulté(s) :

- Electrabel: que son avis sollicité en date du 13 octobre 2005 et transmis en date du 21 octobre 2005 est - favorable;
- INASEP : que son avis sollicité en date du 13 octobre 2005 et transmis en date du 27 octobre 2005 est - favorable;
- Pompiers : que son avis sollicité en date du 13 octobre 2005 et transmis en date du 13 octobre 2005 est - favorable;
- Société Wallonne de Distribution des Eaux : que son avis sollicité en date du 13 octobre 2005 et transmis en date du 31/10/2005 est - favorable.
- Service Technique Ville : que son avis sollicité en date du 13 octobre 2005 et transmis en date du 21/10/2005 est - favorable;

Considérant que l'avis - conforme - du fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 1^{er} décembre 2005, en application de l'article 107, § 2- 109- du Code précité; que son avis est - Favorable Conditionné -; que son avis conforme est libellé et motivé comme suit : « voir copie en annexe ».

DECIDE :

Article 1. - Le permis d'urbanisme sollicité par S.A. TRIMMO rue du charnois, 52 1342 LIMELETTE est - octroyé.

Le titulaire du permis devra :

- respecter toutes les conditions prescrites par l'avis conforme du Fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus.
- la construction sera pourvue d'une citerne à eau de pluie d'une capacité minimale de 10000 litres;
- prendre à sa charge les frais de raccordement de son immeuble concernant l'eau, le gaz, l'électricité, les égouts et la télédistribution;

(...)"

Considérant que le permis est dépourvu de toute motivation formelle en fait au sens de la loi visée au moyen; que le moyen est manifestement sérieux;

Considérant que la requérante expose comme suit le préjudice grave difficilement réparable que risque de lui causer l'exécution immédiate de l'acte critiqué :

- " La construction projetée entraînerait un risque de préjudice grave et difficilement réparable pour la requérante.

Ce préjudice présente divers aspects :

- 1) La requérante craint qu'à l'occasion des travaux autorisés par la décision litigieuse, la SA. Trimmo ne s'accapare une partie de sa propriété et ne la possède en infraction avec article 544 du Code civil et l'article 16 de la Constitution, puisque les plans sur pied duquel l'acte administratif litigieux a été autorisé, reviennent à empiéter sur sa propriété.
- 2) La requérante craint qu'au vu de la manière dont les premiers travaux se sont déroulés, les travaux ne soient une source particulièrement éprouvante de gênes en tout genre pour son occupante en raison des voies de fait continuelles, la SA Trimmo s'accaparant son fonds en raison des besoins estimés par elle. Elle rappelle à ce propos qu'il s'agit d'une dame âgée et qu'elle lui doit un usage paisible de son bien. Tel n'est pas le cas, en l'espèce, lorsque le terrain de celle-ci sert d'entrepôt pour les ouvriers du promoteur.
- 3) A cet égard, au vu des tranchées actuellement réalisées, les façades latérales seront construites au plus près de la mitoyenneté (et même au-delà), puisque des ardoises seront encore accolées sur ce mur au moyen d'un assemblage de poutres et de hourdis complémentaires, empiétant encore sur le terrain de la requérante.
- 4) Si le projet voit le jour, l'immeuble projeté aboutira à établir un bâtiment de 11 m75 de haut, de 17m80 de longueur et de 13m30 de profondeur à moins de 20 mètres de l'immeuble.
- 5) Ce bien outre son ampleur considérable, est situé au sud-est du petit jardin de la requérante (+/- 18m x 4 m). L'ensoleillement de la propriété sera réduit à néant par cette construction. Il suffit pour s'en convaincre de se rappeler qu'avec le soleil frappant à 45°, le faite du toit de la construction envisagée (11m85 de hauteur), ceci une ombre de 11m85 de longueur..., soit quasiment toute la superficie du jardin de la requérante. Or, cet aspect n'a jamais été, ne fût-ce qu'évoqué par la notice d'évaluation préalable.
- 6) Réalisée à moindre coût, la façade latérale du côté de la propriété de la requérante est aveugle (s'agissant d'une façade mitoyenne) et sera couverte, conformément aux plans (pages 10 et 11, point 7 de la liste des matériaux utilisés en façade) d'ardoises artificielles. L'occupante de la requérante sera confrontée à un mur de 11,75m de haut, large de 12,03m noir...
- 7) La requérante rappelle votre jurisprudence n° 94.268 du 26 mars 2001, Mouchard selon laquelle le caractère aléatoire d'une procédure de démolition d'un bâtiment construit d'après un permis illégal et annulé entraîne un préjudice par essence

Le préjudice grave et difficilement réparable est établi";

Considérant que sur le vu des quelques plans figurant au dossier et dans l'état actuel de celui-ci, le préjudice exposé aux points 4 à 6 de l'exposé du risque de préjudice doit être tenu pour grave et difficilement réparable;

Considérant qu'en application de l'article 4, alinéa 4, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, la ville de Ciney, partie adverse dont le collège des bourgmestre et échevins a pris l'acte critiqué et qui n'était ni présente ni représentée à l'audience, est censée acquiescer à la demande de suspension;

Considérant que les conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué puisse être ordonnée sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est provisoirement suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 16 janvier 2006 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Ciney à la société anonyme TRIMMO pour la construction d'une habitation sur une parcelle sise à Rempart de la Tour, 22, cadastrée section A, n° 398-A.

Article 2.

L'affaire est fixée à l'audience publique du 15 décembre 2006 à 9.30 heures.

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.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 5.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le douze décembre deux mille six par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{lle} WIAME, greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.