

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 174.579 du 18 septembre 2007

A.185.097/XIII-4682

En cause :

1. **MINNE** Marc,
 2. **FIGEYS** Monique,
 3. **KEGELAERT** Guy,
 4. **STERCKMANS** Pierre,
- ayant tous élu domicile chez
Mes Jean BOURTEMBOURG et
Nathalie FORTEMPS, avocats,
rue de Suisse 24
1060 Bruxelles,

contre :

la Commune de Braine-L'Alleud.

Partie intervenante :

la Société anonyme ELITE PROPERTIES,

ayant élu domicile chez
Me Stéphane NOPERE, avocat,
avenue Paul Hymans 71
1200 Woluwé-Saint-Lambert.

--

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

Vu la demande introduite le 11 septembre 2007 par Marc MINNE, Monique FIGEYS, Guy KEGELAERT et Pierre STERCKMANS, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 16 avril 2007 par le collège communal de Braine-l'Alleud à la société anonyme ELITE PROPERTIES ayant pour objet la construction d'une villa de

8 appartements sur un bien sis rue Joseph Gos, 46, cadastré 4^{ème} division, section E, n^o 1346 A;

Vu l'ordonnance du 12 septembre 2007, notifiée aux parties par télécopie, convoquant celles-ci à comparaître le 14 septembre 2007 à 10.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me N. FORTEMPS, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me F. VAN DEN BOSCH, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Mes S. NOPERE et S. TOUSSAINT, avocats, comparaissant 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 utiles à l'examen de la demande se présentent comme suit :

1. Le 29 janvier 2007, la S.A. ELITE PROPERTIES introduit une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'une villa de 8 appartements sur un bien sis rue Joseph Gos, 46, cadastré 4^{ème} division, section E, n^o 1346 A.

Ce terrain jouxte la propriété et habitation de Pierre STERCKMANS et se situe en face des habitations de Marc MINNE et Monique FIGEYS et de la propriété de Guy KEGELAERT.

2. Une enquête publique a lieu du 26 janvier 2007 au 9 février 2007. Marc MINNE et Monique FIGEYS introduisent une réclamation.

3. Malgré l'avis défavorable de la commission consultative de l'aménagement du territoire (C.C.A.T) et du fonctionnaire délégué, le collège communal de Braine-l'Alleud délivre le permis d'urbanisme sollicité le 16 avril 2007. Celui-ci constitue l'acte critiqué;

Considérant qu'à l'audience du 14 septembre 2007, l'avocat de la S.A. ELITE PROPERTIES 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 tant la partie adverse que l'intervenante contestent le recours à la procédure d'extrême urgence;

Considérant que les requérants justifient comme suit le recours à ladite procédure :

" Ainsi qu'il a été exposé, en dépit de la réclamation introduite par les deux premiers requérants lors de l'enquête publique, la partie adverse ne leur a point notifié le permis litigieux dès sa délivrance.
S'inquiétant, à la fin du mois de juillet de la suite réservée à la demande de permis, le premier requérant a appris que le permis avait bien été délivré en date du 16 avril 2007 mais qu'il ne lui avait pas été, par erreur, notifié.
Cette notification n'est intervenue que par un pli daté du 23 juillet 2007, qui plus est adressé au seul premier requérant et non à la deuxième requérante, pourtant elle aussi réclamante lors de l'enquête publique.
Le permis d'urbanisme litigieux n'a pas été affiché sur les lieux.
Le premier requérant a pu consulter et obtenir copie de certains documents du dossier de la demande de permis la semaine du 20 août. A ce moment, le service de l'urbanisme lui a indiqué que le titulaire de permis n'avait point avisé la commune de son intention d'entamer les travaux.
Le 5 septembre 2007, les requérants ont constaté qu'était affiché sur le terrain un permis de démolition datant de 2005 et qu'il était procédé à l'évacuation de déchets. Par l'intermédiaire de leurs conseils, ils ont immédiatement interrogé le service de l'urbanisme de la Commune de Braine-L'Alleud afin de savoir si le titulaire de permis avait averti le collège de son intention de débiter le chantier.
Après un échange téléphonique avec le service de l'urbanisme le 6 septembre 2007, il a été indiqué aux conseils des requérants que contact avait été pris par l'entrepreneur en vue d'une indication, sur place, par le géomètre communal de l'implantation du bâtiment. Ceci a été confirmé téléphoniquement aux conseils des requérants par le géomètre communal le 7 septembre, l'indication de l'implantation étant envisagée alors le 10 ou le 11 septembre 2007.

Le 7 septembre 2007, le service de l'urbanisme a télécopié aux conseils des requérants un projet de courrier indiquant qu'une demande d'alignement et d'implantation avait été faite le 26 août 2007.

Il sera encore indiqué téléphoniquement ce même 7 septembre que cette indication d'implantation serait possible à partir du 11 septembre, l'administration communale étant fermée le 10 septembre en raison de la braderie.

Le permis attaqué est à présent affiché sur le terrain.

Il résulte de ces éléments que la mise en oeuvre du permis litigieux est imminente, qu'il est à craindre que les travaux soient menés avec célérité et qu'au jour où il serait statué sur une demande en suspension introduite selon la procédure ordinaire, les travaux seraient à ce point entamés, voire achevés, que la procédure ordinaire serait impuissante à parer aux risques de préjudices redoutés.

En vain objecterait-on que l'extrême urgence serait en l'espèce démentie en raison d'une prétendue attitude des requérants.

D'une part, selon de nombreux arrêts rendus en la matière, le recours à la procédure d'extrême urgence ne peut se justifier que si des éléments objectifs révélant la mise à exécution imminente du permis existent. A défaut de ceux-ci, l'extrême urgence n'est pas justifiée et la demande de suspension doit être introduite selon la procédure ordinaire (voy. notamment C.E., 11 mai 1998, Graulich et Toupay, n/ 73.579). Il est en effet considéré qu'à défaut, tout permis d'urbanisme devrait, dès sa connaissance, faire l'objet d'une demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence (voy. notamment C.E., 12 juillet 2001, Bossert et Marchand, n/ 97.787).

Ainsi qu'il a été exposé, en méconnaissance des dispositions du CWATUP, la partie adverse n'a pas avisé l'ensemble des réclamants de la décision prise sur la demande de permis.

Qui plus est, cette notification était incomplète dès lors que n'était pas jointe à la décision d'octroi du permis la note établie par l'architecte du demandeur à laquelle se réfère ledit permis.

Surtout, avant le 5 septembre, rien n'indiquait que les travaux allaient effectivement commencer.

On se demande comment les parties requérantes auraient pu, dans de telles conditions, exciper de l'extrême urgence !

L'on ajoutera encore que le délai pour déposer une demande en suspension selon la procédure ordinaire n'est pas, à ce jour, expiré et que dans cette hypothèse, il est d'ailleurs admis qu'une demande de mesures provisoires soit introduite selon la procédure d'extrême urgence dès lors que ces éléments font apparaître ou présumer une exécution rapprochée du permis";

Considérant que le recours à la procédure d'extrême urgence doit rester exceptionnel, parce qu'elle réduit à un strict minimum l'exercice des droits de la défense et l'instruction du dossier, et être justifié par des éléments objectifs, indépendants du comportement du requérant; qu'une telle demande n'est ainsi recevable que, d'une part, si le préjudice grave que risque de causer l'exécution immédiate de l'acte critiqué est imminent, ou en tout cas, que sa réalisation soit probable avant 45 jours et, d'autre part, si le demandeur a fait toute diligence pour

prévenir le dommage et saisir le Conseil d'Etat dès que possible; qu'à défaut, l'extrême urgence n'est pas justifiée, la demande de suspension pouvant être introduite selon la procédure ordinaire;

Considérant qu'en l'espèce, le permis d'urbanisme vient de faire l'objet d'un affichage; que les travaux autorisés par ledit permis n'ont pas encore commencé; que l'indication de l'implantation du bâtiment devait être arrêtée par le géomètre communal le 10 ou le 11 septembre 2007; qu'il s'agit de la construction d'un immeuble de 8 appartements, nécessitant des fondations importantes, puisqu'un parking de 10 emplacements et des caves pour chacun des appartements sont construits en sous-sol; qu'une telle construction nécessitera plusieurs mois; que, dès lors, s'il est exact que la mise en oeuvre du permis litigieux est imminente, ne le sont pas les risques de préjudice grave vantés par les requérants, à savoir le caractère disproportionné de l'immeuble, la perte de luminosité, les nuisances dues à l'augmentation de la circulation et des problèmes de parcage dans la rue; que ces risques de nuisances ne surviendront que lorsque les travaux seront déjà largement entamés; qu'en ce qui concerne le risque d'atteinte aux arbres situés sur la propriété du quatrième requérant, celui-ci n'établit en aucune façon que ce risque existe, l'immeuble devant s'implanter à 4 mètres de la limite de sa propriété et en dehors de leur frondaison; qu'il appartenait dès lors aux requérants d'introduire une requête unique en annulation et en suspension ordinaire; qu'en effet, si en cours de procédure ordinaire de suspension, des éléments objectifs nouveaux apparaissent, les requérants peuvent encore demander au Conseil d'Etat des mesures provisoires d'extrême urgence, qui peuvent aboutir à l'arrêt des travaux; qu'il importe à cet égard de rappeler que c'est le bénéficiaire du permis d'urbanisme qui prend le risque de commencer les travaux malgré l'introduction d'une demande de suspension de son exécution, et de la voir ordonner par le Conseil d'Etat;

Considérant que l'extrême urgence alléguée n'est pas justifiée; que la demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence est irrecevable,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme ELITE PROPERTIES 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 825 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 206, 25 euros chacune.

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

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

F. QUINTIN.

S. GUFFENS.