

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 212.211 du 23 mars 2011

A. 198.511/XIII-5743

En cause : 1. **l'Association des copropriétaires de la
résidence LES VENDEENS,**
2. **DELECLUSE Marie,**
ayant toutes deux élu domicile chez
Me Eric BALATE, avocat,
rue du Gouvernement 50
7000 Mons,

contre :

la Ville de Tournai.

Partie intervenante :

la Société anonyme LEMER INVEST,
ayant élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve.

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

Vu la requête unique introduite le 14 décembre 2010 par l'association des copropriétaires de la résidence LES VENDEENS et Marie DELECLUSE en ce qu'elles demandent la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme octroyé le 2 juin 2010 par la ville de Tournai à la société anonyme (S.A.) LEMER INVEST en vue de la construction et de la restructuration de bâtiments à usage de logements (45 appartements) ainsi que d'un parking et d'un local pour vélos/cyclos, sur un bien sis à Tournai, rue Paul Pastur, cadastré 2^{ème} division, section A n^{os} 281 n 52, p 52 et p 47;

Vu la requête introduite le 4 janvier 2011 par laquelle la société anonyme LEMER INVEST, demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu l'ordonnance du 31 janvier 2011 fixant l'affaire à l'audience du 2 mars 2011 à 10 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. PAQUES, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me C. DELHOUX, loco Me E. BALATE, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me I. BROUCKAERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M^{me} FRANCK, 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 se présentent comme suit :

1. L'association des copropriétaires de la résidence LES VENDEENS est sise boulevard des Combattants, 8 à Tournai.

2. L'acte de base de la résidence LES VENDEENS mentionne que M. BOULOGNE octroie à la résidence une servitude de passage de trois mètres de large sur une parcelle qui lui appartient à front de la rue Paul Pastur, cette servitude permettant l'accès des véhicules aux garages de ladite résidence. L'assiette de cette servitude est à ciel ouvert.

3. La S.A. LEMER INVEST demande un permis d'urbanisme pour la construction et la restructuration de bâtiments rue Paul Pastur.

4. Le projet comprend la construction d'un bâtiment "A" à front de la rue Paul Pastur. L'implantation de ce bâtiment se ferait sur l'assiette de la servitude. Celle-ci ne serait plus utilisable comme actuellement.

L'accès à la résidence LES VENDEENS se ferait désormais par les parkings en sous-sol des immeubles "A" et "B" à construire par l'intervenante. En outre, le nouveau passage prendrait la forme d'une esse de 90 mètres.

Les requérantes présentent ce nouveau parcours d'accès comme un labyrinthe ou une chicane. Elles font notamment valoir que l'accès des camions d'incendie et de déménagement ne sera plus possible, que la question des frais d'entretien de l'éclairage du passage souterrain n'est pas réglée.

5. Elles ont écrit à la partie adverse le 25 juillet 2008 et sont intervenues dans le cours de l'enquête relative à la demande du permis attaqué, le 16 septembre 2009, pour attirer l'attention de la ville de Tournai sur le problème de cette servitude de passage.

6. Le permis d'urbanisme autorise la S.A. LEMER INVEST à réaliser un projet non modifié en ce qui concerne le passage vers la résidence LES VENDEENS. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 4 janvier 2011, la S.A. LEMER INVEST, bénéficiaire du permis attaqué, demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que, par une lettre de son conseil du 31 janvier 2011, Marie DELECLUSE fait savoir qu'elle se désiste de son recours en annulation et en suspension; que rien ne s'oppose à l'accueil de ce désistement;

Considérant que la partie intervenante soutient que le recours n'est pas recevable dans le chef de la première requérante; qu'elle expose que l'assemblée des copropriétaires n'aurait pas décidé d'introduire le recours unique, que ceci ressortirait de la lecture du procès-verbal de son assemblée générale extraordinaire qui s'est tenue le 9 juillet 2010 et que, en outre, le recours aurait été diligenté par le conseil de gérance de l'association et non par le syndic, ce qui serait contraire à l'article 577/8, § 4, 6° du Code civil qui réserve au seul syndic le droit de représenter l'association des copropriétaires en justice;

Considérant que les diverses exceptions soulevées par la partie adverse ne doivent pas être examinées dès le stade de l'examen de la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué dès lors qu'il serait conclu à l'absence de réalisation de l'une des conditions imposées par l'article 17 des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que puisse être ordonnée la suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Considérant que l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat dispose que "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable"; que l'article 8, alinéa 2, 3°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat dispose que la demande de suspension doit contenir "un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable auquel sont jointes toutes les pièces de nature à établir le risque de préjudice";

Considérant que la première partie requérante soutient que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de lui causer un préjudice grave difficilement réparable; qu'elle expose notamment que le projet déplace l'assiette de la servitude et restreint considérablement son usage, que l'accès à la résidence Les Vendéens s'opérera dorénavant par le sous-sol, donc par le parking des bâtiments autorisés, soit un passage en labyrinthe de plus de 90 mètres avec rétrécissement et chicane alors que la disposition actuelle permet un accès aisé par l'arrière de la résidence Les Vendéens aux camions d'incendie, aux camions de déménagement ou encore aux camionnettes et que cet accès deviendra impossible par le biais de la servitude eu égard à la hauteur des parkings autorisés; qu'elle soutient aussi que la remise en état sera pratiquement impossible en cas d'annulation si bien que le préjudice est non seulement grave, mais qu'il est aussi difficilement réparable;

Considérant que la partie adverse affirme que le préjudice ne découle pas de l'acte attaqué qui est délivré sous réserve des droits civils des tiers et que, avant de construire, il faut d'abord que le bénéficiaire du permis se mette en mesure d'agir au regard du droit civil;

Considérant que l'intervenante estime que la première requérante ne rapporte pas la preuve concrète du préjudice qu'elle allègue quant à la modification de la servitude; qu'elle soutient que le parcours n'est pas labyrinthique, que la nouvelle assiette sera aussi commode, voire plus commode, si bien qu'il ne peut être question de préjudice et encore moins d'un préjudice grave; qu'elle ajoute que si la requérante n'admet pas le changement d'assiette, l'action devant les tribunaux judiciaires lui permet de prévenir le risque de préjudice qu'elle allègue;

Considérant que l'assiette de la servitude de passage constituée lors de la cession du bien est de 3 mètres de large, à ciel ouvert, sur une longueur de 27,70 mètres en ligne droite et en bordure de la parcelle cadastrée n° A2281b52; que les pièces produites et les explications données à l'audience font apparaître que cette

assiette n'a pas été aménagée et que l'utilisation de cette assiette ne permettrait que très difficilement d'entrer dans les garages de la résidence Les Vendéens; que l'entrée des garages est en effet construite de manière perpendiculaire et à gauche de l'assiette rectiligne de la servitude si bien que les utilisateurs de ces garages n'empruntent pas l'assiette de la servitude telle qu'elle est constituée en droit, mais effectuent sur le bien de l'intervenante un parcours en forme de esse qui ne correspond pas à l'assiette de la servitude; que la partie adverse affirme qu'un vice de conception de l'accès aux garages de la résidence de la première requérante est à la base du problème posé; que l'intervenante et la partie adverse ne sont pas contredites par la requérante quand elles affirment que le parcours actuel qui s'écarte de l'assiette n'est admis que par pure tolérance;

Considérant que le changement d'assiette qui est proposé par l'intervenante et intégré dans l'acte attaqué présente sans aucun doute certaines différences par rapport au parcours que les occupants des garages empruntent aujourd'hui; que le nouveau parcours sera plus long, qu'il sera souterrain et que les virages devront se faire à des endroits précis; que l'intervenante soutient, sans être contredite, qu'il ne sera en aucun point d'une largeur inférieure à 3 mètres et qu'il permettra désormais d'accéder aux garages par l'assiette même de la servitude telle qu'établie en droit dans sa nouvelle configuration; que si l'on peut voir dans ce changement un inconvénient, celui-ci ne se produit toutefois que par rapport à la situation tolérée par l'intervenante; que par rapport à la situation existante de droit, peu praticable en fait, il n'est pas établi que le changement soit constitutif d'un préjudice, ni encore moins qu'il soit grave; que, en outre, il a été montré par les parties adverse et intervenante qu'un accès sous arche, aménagé au niveau du rez-de-chaussée, permettra aux véhicules des pompiers de parvenir à la limite des garages couverts de la résidence de la requérante, au niveau de la toiture de ceux-ci; que l'acte attaqué ne réduit donc pas l'accès de ces véhicules;

Considérant que la première requérante n'établit pas que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de lui causer un préjudice grave difficilement réparable;

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

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme LEMER INVEST est accueillie.

Article 2.

Le désistement de Marie DELECLUSE est décrété.

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens relatifs à la requête introduite par Marie DELECLUSE, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à sa charge.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

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

M. PAQUES,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me} MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

M. PAQUES.