

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 212.687 du 18 avril 2011

A.197.126/XIII-5634

En cause :

1. **LUCARELLI** Enzo,
2. **MEJIAS** Maria Isabelle,
ayant tous deux élu domicile chez
Me Eric LEMMENS, avocat,
place Verte 13
4000 Liège,

contre :

1. **la Commune de Verlaine**,
ayant élu domicile chez
Me Nathalie VAN DAMME, avocat,
place des Nations-Unies 7
4020 Liège,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société anonyme
FIDUCIAIRE RENSON**,
ayant élu domicile chez
Me Philippe BOUILLARD, avocat,
rue Lelièvre 9
5000 Namur.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 2 août 2010 par Enzo LUCARELLI et Maria Isabelle MEJIAS en ce qu'ils demandent la suspension de l'exécution de la décision prise par le collège communal de Verlaine le 10 juin 2010, octroyant un permis d'urbanisme à la société anonyme (S.A.) FIDUCIAIRE RENSON ayant pour objet l'extension de bureaux sis rue Hamente, 12 à Verlaine, sur une parcelle cadastrée section B, n° 566N;

Vu l'arrêt n° 206.845 du 27 juillet 2010 rejetant la demande de suspension d'extrême urgence de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la requête introduite le 16 août 2010 par laquelle la S.A. FIDUCIAIRE RENSON demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'arrêt n° 210.616 du 21 janvier 2011 accueillant la requête en intervention introduite par la S.A. FIDUCIAIRE RENSON, rouvrant les débats, renvoyant l'affaire à la procédure ordinaire et réservant les dépens;

Vu la notification de cet arrêt aux parties;

Vu le rapport de M^{me} MICHIELS, 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 16 mars 2011 fixant l'affaire à l'audience du 14 avril 2011 à 10.00 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 E. KIEHL, loco Me E. LEMMENS, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me N. VAN DAMME, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me Y. TOURNAY, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me Ph. BOUILLARD, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section 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 ont été exposés dans l'arrêt n° 210.616 du 21 janvier 2011 qui a rouvert les débats;

Considérant qu'au titre de préjudice grave difficilement réparable que risque de leur causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué, les requérants font valoir divers éléments :

1) Perte d'ensoleillement :

Ils rappellent que l'annexe litigieuse est située au sud, sud-ouest, de leur propriété. Compte tenu de l'orientation et du gabarit très important de la construction projetée, formant une sorte d'écran le long de la propriété des requérants, l'acte attaqué, s'il devait être exécuté, aurait pour conséquence de réduire considérablement l'ensoleillement dont bénéficie l'arrière de la propriété en jetant sur celle-ci une ombre importante. Les requérants précisent qu'au rez-de-chaussée, ils ont construit une annexe "coin repas", comprenant une ouverture en œil de bœuf donnant sur le jardin. Quant à la cuisine, elle est éclairée par une lucarne intégrée à la toiture plate.

Les requérants font également valoir que le projet litigieux n'a subi aucune modification fondamentale depuis sa dernière mouture et que le léger abaissement de la toiture plate ne résout en rien les nuisances subies par les parties requérantes.

2) Perte de luminosité :

La cuisine n'est éclairée que par une lucarne, cette source de lumière naturelle bénéficie également à la pièce nommée "salle à manger" au plan déposé, dépourvue d'autre ouverture. La perte de luminosité dans les différentes parties à l'arrière de l'habitation et de la terrasse sera d'autant plus aiguë et préjudiciable là où seul un éclairage naturel indirect existe.

3) Perte de vue :

Comme l'illustrent les photographies déposées à l'appui du présent recours, la maison des requérants dispose, à l'arrière, d'une vue large et dégagée sur la campagne environnante composée de prés et de bosquets. Cette vue, totalement dégagée à gauche de leur propriété, est notamment appréciable au départ de la chambre située au premier étage mais également au départ du jardin et de la terrasse.

Le projet litigieux, s'il devait être exécuté, priverait les requérants de la moitié de cette vue large et dégagée sur la campagne environnante en remplaçant celle-ci par une sorte d'écran de 19 mètres de long et d'une hauteur sous faite de près de 6 mètres destinée à accueillir 120 m² de bureaux.

4) Perte de quiétude et d'intimité :

Le futur bâtiment créera des vues directes sur la propriété des requérants en raison de la possibilité d'accéder par l'intérieur à la plate-forme surplombant leur propriété. Rien ne permet d'affirmer que cette passerelle ne sera effectivement utilisée qu'à des fins d'entretien.

Cette perte de quiétude et d'intimité est d'autant plus préjudiciable qu'en décidant de s'installer dans un milieu rural, les requérants pouvaient difficilement prévoir qu'un projet visant à créer 120 m² de bureaux supplémentaires sur quasiment toute la longueur de la propriété voisine verrait le jour. Les requérants rappellent que la parcelle litigieuse était déjà construite dans des dimensions comparables à celles des autres habitations de la rue Hamente, ce qui laissait d'autant moins envisager que la partie adverse puisse autoriser le projet querellé;

Considérant, en l'espèce, ce qui suit :

1) Quant à la perte d'ensoleillement et de luminosité :

Il y a lieu de constater que les requérants formulent les mêmes critiques que celles émises contre le précédent projet, estimant que le nouveau projet "n'a pas subi de modification fondamentale", alors que l'annexe a été éloignée de la limite mitoyenne pour arriver à une distance de 8 mètres au lieu de 3,70 mètres et que la toiture en pente a été remplacée par une toiture plate pour arriver à une hauteur de 5,85 mètres au lieu de 7,89 mètres.

Au vu de son orientation sud, sud-ouest, le projet entraînera une perte de luminosité et d'ensoleillement à l'arrière de la propriété des requérants. Néanmoins, cette perte est relative dans la mesure où elle n'apparaîtra qu'en hiver et de façon fort réduite, au vu de la distance séparant l'annexe de la limite mitoyenne. Cette perte partielle n'est pas disproportionnée au regard des charges normales de la vie en société en zone d'habitat et ne peut être assimilée à un préjudice grave au sens de l'article 8, 3°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat.

2) A propos de la perte de vue :

Compte tenu du recul du projet sur la limite mitoyenne opposée à celle du terrain des requérants, il convient de considérer que la perte de vue latérale sur la campagne environnante, depuis la fenêtre de la chambre à coucher et depuis le jardin des requérants, est minime, cette vue restant intacte dans le prolongement de

l'habitation des requérants. En toute hypothèse, cette relative perte d'agrément n'est pas disproportionnée au regard des charges normales de la vie en société en zone d'habitat et ne peut être assimilée à un préjudice grave au sens de l'article 8, 3°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat.

3) Relativement à la perte d'intimité et de quiétude :

Les vues latérales, au demeurant conformes au Code civil, ont été supprimées et contrairement à ce que soutiennent les requérants, l'accès au toit plat de l'annexe est formellement interdit par le permis. A cet égard, on ne peut préjuger d'une exécution non conforme au permis, laquelle ne ressortit pas à la compétence du Conseil d'Etat;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le risque de préjudice grave et 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 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 onze par :

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.