

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 216.964 du 20 décembre 2011

A.202.869/XIII-6082

En cause :

1. **VANGANSBECK** Claude,
2. **MELILLO** Vanessa,
ayant élu domicile chez
Me Philippe HERMAN, avocat,
rue 'T Serclaes de Tilly 49-51
6061 Montignies-sur-Sambre,

contre :

1. **la Ville de Fleurus**,
ayant élu domicile chez
Me Philippe BOSSARD, avocat,
boulevard Mayence 19
6000 Charleroi,

2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 19A
1180 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête introduite le 16 décembre 2011 par Claude VANGANSBECK et Vanessa MELILLO qui demandent, selon la procédure de l'extrême urgence, la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 25 mai 2011 par le collège communal de la ville de Fleurus à Vincenzo CATTAFESTA pour la construction d'un immeuble de quatre appartements à Fleurus, chaussée de Charleroi 155, sur un bien cadastré section D, n° 508n;

Vu l'ordonnance du 16 décembre 2011, notifiée aux parties par télécopie, convoquant celles-ci à comparaître le 19 décembre 2011 à 14.30 heures;

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

Vu le dossier administratif de la seconde partie adverse;

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

Entendu, en leurs observations, Me Ph. HERMAN, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Fr. VISEUR, loco Me Ph. BOSSARD, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me G. MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MARTOU, premier 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 de la cause peuvent être résumés comme suit :

1. Le 15 mars 2010, Vincenzo CATTAFESTA introduit auprès de l'administration communale de Fleurus une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble à appartements à Fleurus, chaussée de Charleroi 155, sur un bien cadastré section D, n° 508n.

2. Comme le projet prévoyait une toiture plate à l'avant de l'immeuble, en dérogation au règlement communal d'urbanisme, une enquête publique est organisée du 6 au 20 octobre 2010. Aucune réclamation n'est formulée.

3. Emettent un avis favorable :

- la commission communale d'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.), le 29 avril 2010;
- le collège communal, le 25 novembre 2010.

4. Le 24 janvier 2011, le fonctionnaire délégué refuse la dérogation et donne un avis favorable conditionnel.

5. Le projet est modifié dans le sens souhaité par le fonctionnaire délégué; les plans sont modifiés et la toiture plate est abandonnée au profit d'un toit à deux versants.

6. Le 25 mai 2011 est délivré le permis d'urbanisme. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que la première partie adverse conteste le recours à la procédure de l'extrême urgence; qu'elle observe que les requérants n'ont déposé aucune réclamation lors de l'enquête publique, que le permis est du 25 mai 2011 et que, selon une déclaration qui lui a été faite par le bénéficiaire du permis, les travaux auraient commencé le 26 septembre 2011;

Considérant que les requérants n'ont pas introduit de réclamation lors de l'enquête publique; qu'en conséquence le permis ne devait pas leur être notifié; qu'aucune preuve n'est rapportée par les parties adverses ni quant à un affichage dudit permis sur les lieux en cause ni quant à la date exacte du début des travaux; qu'il s'ensuit que le recours à la procédure de l'extrême urgence est justifiée dès lors qu'il apparaît, comme le soutiennent les requérants, qu'ils ont constaté le 5 décembre 2011 que des travaux d'excavation ont commencé, et qu'après avoir rencontré l'architecte auteur du projet, ils se sont rendus le 12 décembre 2011 à l'administration communale où ils ont pu consulter le permis sans toutefois pouvoir en obtenir une copie; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation de l'article 285, 3°, a, iii, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), du principe général de bonne administration et du défaut d'examen complet des circonstances de la cause en ce que, entre autres, "la partie adverse n'a pas eu connaissance suffisante de la cause et notamment de la présence des deux fenêtres donnant sur l'ancienne cour et du fait que ces deux fenêtres étaient les seules sources de lumière et d'aération de deux pièces de vie de l'immeuble des requérants; elle n'a pas statué en toute connaissance de cause et n'a pu procéder à un examen complet des circonstances de la cause, en violation des dispositions visées au moyen qui est sérieux";

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de la notion de bon aménagement des lieux, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation en ce que, notamment "en l'espèce, la motivation formelle de l'acte révèle que la partie adverse n'a pas examiné la question de savoir si une construction impliquant l'obstruction de deux fenêtres ouvertes dans des pièces de

vie de l'immeuble voisin était compatible avec sa conception du bon aménagement des lieux" et en ce que "le bon aménagement des lieux fait obstacle [...] à ce que deux fenêtres, seules source de luminosité et d'aération d'une chambre et d'un bureau d'une maison d'habitation unifamiliale soient obstruées lors de la construction d'un immeuble à appartements sur la parcelle voisine";

Considérant qu'il ressort des photos faisant partie du dossier administratif que dans le mur latéral de l'immeuble des requérants sont percées des fenêtres appartenant à deux pièces, un bureau et une chambre; que ces fenêtres donnent directement sur une cour située sur le bien du bénéficiaire du permis; que l'immeuble en projet occupera toute l'ancienne cour et s'accolera au mur comprenant ces fenêtres, celles-ci étant donc obturées;

Considérant que la première partie adverse soutient que ledit mur étant mitoyen, les fenêtres précitées sont illégales aux termes de l'article 675 du Code civil;

Considérant que les requérants relèvent que la portion du mur percé desdites fenêtres pourrait leur être privative et qu'en tout état de cause, ils pourraient invoquer une prescription acquisitive;

Considérant qu'en vertu de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme doit énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux; que cette notion évolutive se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidence inacceptable de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait; que l'autorité qui accorde le permis se doit d'exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant et, plus particulièrement, par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié;

Considérant que le statut juridique dudit mur - mitoyen ou privatif - n'est pas établi; qu'il en est de même des fenêtres en cause; que ces fenêtres apparaissent pourtant clairement sur les photos figurant au dossier administratif; qu'il s'agit-là d'un élément important que les autorités administratives devaient prendre spécialement en considération dans leur appréciation du bon aménagement des lieux; que le permis devait aussi être dûment motivé à cet égard puisqu'aussi bien le projet impliquait l'obturation desdites fenêtres latérales de l'immeuble des requérants; que, toutefois, ni la motivation de l'acte attaqué ni le dossier administratif ne révèlent une quelconque

attention à cet élément non négligeable du bon aménagement des lieux; que les deuxième et troisième moyens sont sérieux;

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 ce qui suit :

" La suppression des deux fenêtres priverait deux pièces du premier étage de l'immeuble de toute source de lumière, de soleil et d'aération et les rendraient impropres au logement.
Les requérants seraient ainsi privés du bureau indispensable à l'exercice de l'activité professionnelle de Monsieur VANGANSBECK et de la chambre d'amis, destinée dans l'avenir au deuxième enfant espéré par les requérants.
La privation de deux pièces de vie constitue en soi un préjudice grave.
Il est difficilement réparable.
Cette dernière condition est démontrée si l'exécution de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant, dans les faits, irréversibles ou difficilement réversibles.
En l'espèce, tel sera le cas de la construction litigieuse si elle devait être poursuivie, les autorités compétentes étant généralement réticentes à en proposer la démolition alors qu'elles l'ont antérieurement autorisée, leur responsabilité pouvant dans certains cas être engagée par le demandeur de permis.
Une telle démolition est d'autant plus aléatoire que l'immeuble est destiné à la location et que les locataires pourraient prétendre au maintien de leur logement.
Comparez : CE, 10 octobre 2006, n°163.390, MAES
Les requérants produisent un dossier photographique qui illustre la situation des fenêtres, à la fois à l'extérieur de l'immeuble et à l'intérieur de celui-ci, ainsi que l'état d'avancement du chantier au 13 décembre 2011";

Considérant que la première partie adverse estime que le risque de préjudice ainsi évoqué est illégitime, les fenêtres étant illégales;

Considérant que le caractère illégal des fenêtres n'est nullement établi ainsi qu'il résulte de l'examen des deuxième et troisième moyens; que le risque de préjudice grave difficilement réparable doit, dans l'état actuel du dossier, être tenu pour établi;

Considérant que les 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 sont remplies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 25 mai 2011 par le collège communal de la ville de Fleurus à Vincenzo CATTAFESTA pour la construction d'un immeuble de quatre appartements à Fleurus, chaussée de Charleroi 155, sur un bien cadastré section D, n° 508n.

Article 2.

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 3.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.