

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 223.763 du 6 juin 2013

A. 209.034/XIII-6635

En cause :

1. **HUBIN** Michel,
2. **VANDERHEYDEN** Carine,
ayant tous deux élu domicile chez
Mes Nathalie VAN DAMME et
Judith MERODIO, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

contre :

1. **la Commune de Sprimont,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14A
1040 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **COENE** Daniel,
2. **SMACI** (Madame),
ayant tous deux élu domicile chez
Mes Jean-François GERMAIN et
Emilie DUMORTIER, avocats,
boulevard Louis Schmidt 29
1040 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 31 mai 2013 par Michel HUBIN et Carine VANDERHEYDEN qui tend à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 18 mars 2013 par le collège communal de Sprimont à la société anonyme (S.A.) THOMAS & PIRON, représentant Monsieur et Madame COENE-SMACI, pour la construction d'une

maison unifamiliale sur un bien sis rue de l'Epargne à Sprimont, cadastré 1^{ère} division, section L, parcelle n° 741d;

Vu la requête déposée à l'audience du 5 juin 2013 par laquelle Monsieur et Madame COENE-SMACI demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes dans la procédure en référé d'extrême urgence;

Vu l'ordonnance du 31 mai 2013, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 5 juin 2013 à 10 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Nathalie VAN DAMME, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me Yvan TOURNAY, loco Me Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et Me Emilie DUMORTIER, avocat, comparaisant pour les parties intervenantes;

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 éléments de la cause sont présentés comme suit par les parties requérantes :

" 1. Le 27 décembre 2010, le collège communal de Sprimont autorise une modification de permis d'urbanisation à la demande de Monsieur et Madame COENE-SMACI "pour un bien sis rue du Fays et rue de l'Epargne à 4140 SPRIMONT, cadastré 1^{ère} division section L parcelles 741C, 741D".

Cette demande n'a pas fait l'objet d'une enquête publique et la modification n'a pas été portée à la connaissance de Monsieur et Madame HUBIN.

2. Le 9 octobre 2012, la S.A. THOMAS & PIRON introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue de l'Epargne à Sprimont, et cadastré 1^{ère} division, section L, parcelle n° 741d, appartenant à Monsieur et Madame COENE SMACI.

3. Entre le 5 et le 20 novembre 2012, une enquête publique est réalisée. Monsieur et Madame HUBIN, propriétaires d'une parcelle située dans un rayon de 50 mètres autour de la parcelle faisant l'objet de la demande de permis d'urbanisme, en sont informés par courrier du collège communal de Sprimont du 23 octobre 2012.

4. Par un courrier du 19 novembre 2012 adressé au collège communal de Sprimont, Monsieur et Madame HUBIN introduisent une réclamation.

A cette occasion, Monsieur et Madame HUBIN dénoncent les importants travaux qui sont réalisés sur et aux abords de la parcelle de terrain destinée à accueillir la construction projetée alors qu'aucun permis n'a encore été délivré : les hautes haies qui bordaient le terrain (et qui étaient implantées sur la limite du domaine public et de la propriété privée) sont entièrement arrachées et d'importantes modifications du relief du sol sont opérées.

Ils manifestent par ailleurs leur opposition au projet envisagé sur le terrain, notamment pour les motifs suivants :

- le terrain sur lequel la construction est projetée est situé en surplomb par rapport à leur terrain, de sorte que la maison à construire aura des vues directes sur une partie de leur jardin;
- ce surplomb, conjugué aux premiers travaux entrepris, implique que les eaux et les terres en provenance du terrain en question ne sont plus retenues par aucune barrière naturelle (comme la haie) ou artificielle, avec le risque qu'en cas de fortes pluies, de la boue envahisse leur propriété;
- Monsieur et Madame HUBIN ne perçoivent pas les raisons qui justifient la demande de dérogation aux prescriptions du lotissement.

5. Par courrier du 21 novembre 2012, la commune de Sprimont accuse réception du courrier de Monsieur et Madame HUBIN et annonce le joindre au procès-verbal de clôture d'enquête transmis à la Direction de l'urbanisme.

6. Malgré cela, en date du 24 novembre 2012, Monsieur et Madame HUBIN ont la désagréable surprise de constater que de nouveaux travaux sont entrepris : travaux de voirie, engins de chantier sur le terrain, etc.

7. Le 26 novembre 2012, par un courrier de leur conseil, adressé par voie de télécopie et de recommandé postal, Monsieur et Madame HUBIN mettent la commune de Sprimont en demeure :

- de leur "préciser qui exécute les travaux sur le terrain et en voirie;

- dans la mesure où les travaux seraient exécutés par la commune, de les interrompre immédiatement tant qu'un permis d'urbanisme exécutoire n'aura pas été délivré;
- dans la mesure où les travaux seraient réalisés par la S.A. THOMAS & PIRON, de lui enjoindre immédiatement un ordre d'interruption des travaux".

Aucune réponse n'est apportée à ce courrier, pas même un accusé de réception.

8. Les 29 et 30 novembre 2012, Monsieur et Madame HUBIN lancent citation en référé à l'encontre de la commune de Sprimont et de la S.A. THOMAS & PIRON.

Monsieur et Madame HUBIN postulent qu'il soit fait injonction "d'interrompre les travaux entrepris sur la parcelle sise rue de l'Epargne à Sprimont, et cadastré 1^{ère} division, section L, parcelle n° 741D, dans les 24 heures du prononcé de l'ordonnance à intervenir, ainsi que prendre toutes les dispositions qui s'imposent pour empêcher l'écoulement des eaux et des terres provenant de la parcelle ci-dessus mieux identifiée sur le fonds des requérants situé en contre-bas, ce sous peine d'une astreinte de 500,00 € par jour de retard".

9. Dans le cadre de cette procédure, la commune de Sprimont et la S.A. THOMAS & PIRON font officiellement savoir, par l'intermédiaire de leurs conseils respectifs qu'ils ne sont, ni l'un ni l'autre, à l'origine de la mise en oeuvre des travaux litigieux.

10. Par courrier officiel de son conseil du 3 décembre 2012, la S.A. THOMAS & PIRON indique : "Ces travaux litigieux sont manifestement réalisés à l'initiative des consorts COENE et confiés à une tierce entreprise...".

Un courrier électronique émanant du service juridique du groupe THOMAS & PIRON est d'ailleurs adressé aux intéressés le jour même.

Aux termes de ce courrier, la S.A. THOMAS & PIRON leur recommande d'intervenir volontairement à la procédure de référé et leur communique copie de la citation.

Cette recommandation n'est malheureusement d'aucun effet sur Monsieur et Madame COENE.

11. Par un jugement du 5 décembre 2012, le juge des référés de Liège invite la commune de Sprimont à faire cesser les travaux entrepris en face de l'immeuble de Monsieur et Madame HUBIN, travaux que le juge des référés estime, à première vue, illégaux.

12. Le 25 février 2013, la direction générale de l'agriculture, ressources naturelles et environnement (D.G.A.R.N.E.) dresse un procès-verbal d'infraction pour l'arrachage d'une haie vive sans permis d'urbanisme préalable.

Le jour-même, la D.G.A.R.N.E. constate qu'une haie a été replantée.

13. Le 18 mars 2013, le collège communal de Sprimont octroie un permis d'urbanisme à la S.A. THOMAS & PIRON représentant Monsieur et Madame COENE-SMACI pour la construction d'une maison unifamiliale sur un bien sis rue de l'Epargne à Sprimont, cadastré 1^{ère} division, section L, parcelle n° 741d.

Il s'agit de l'acte attaqué.

14. Par un courrier du 12 avril 2013, la commune de Sprimont notifie à Monsieur et Madame HUBIN le permis délivré.

15. Le 27 mai 2013, Monsieur et Madame HUBIN constatent le commencement des travaux : des chaises sont installées sur le terrain.

16. Le 29 mai 2013, le conseil de Monsieur et Madame HUBIN adresse à la S.A. THOMAS & PIRON et à Monsieur et Madame COENE-SMACI une mise en demeure de cesser endéans les 24 heures les travaux entrepris.

17. Le 31 mai 2013, aucune suite n'ayant été réservée au courrier, Monsieur et Madame HUBIN introduisent une demande de suspension d'extrême urgence";

Considérant que, par requête déposée à l'audience du 5 juin 2013, Monsieur et Madame COENE-SMACI demandent à intervenir dans la procédure en référé d'extrême urgence; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la commune de Sprimont, première partie adverse, autorité qui a délivré le permis d'urbanisme n'était ni présente ni représentée à l'audience bien que dûment convoquée; qu'en vertu de l'article 4, alinéa 4, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat,

elle est censée acquiescer à la demande de suspension; qu'elle n'a même pas communiqué son dossier administratif au Conseil d'Etat;

Considérant que le permis d'urbanisme, tout comme l'avis du fonctionnaire délégué, se réfère au permis de lotir et au permis d'urbanisation modificatif du 27 décembre 2010 concernant le faîtage, qui serait dérogame au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.); que le dossier administratif de la Région wallonne, seconde partie adverse, ne contient ni l'un ni l'autre; qu'a fortiori la commune de Sprimont ne les a pas communiqués;

Considérant que, dans l'hypothèse où une requête en annulation serait introduite, il est impératif qu'un dossier administratif complet soit déposé;

Considérant que, les parties requérantes exposent le préjudice grave difficilement réparable que l'exécution immédiate de l'acte critiqué risque de leur causer dans les termes suivants :

" Les photos déposées en pièce n° 22 montrent les lieux pris sous différents angles.

Les requérants sont propriétaires du terrain situé juste en face de la parcelle sur laquelle le projet autorisé par l'acte attaqué doit s'implanter.

1. Perte de vue

La réalisation de la construction de la S.A. THOMAS & PIRON aura pour effet de priver les requérants de la vue dont ils bénéficient actuellement sur les terrains situés en contre-haut de leur propriété. Comme il ressort des photos déposées, il s'agit d'une jolie vue dégagée sur les terrains agricoles environnants.

La perte de vue serait, d'ailleurs, d'autant plus conséquente que le bâtiment serait implanté au plus proche de la limite de la propriété, vu le rapprochement de la zone à bâtir du terrain tel qu'il résulte des plans modifiés. Bien évidemment, plus le bâtiment de la S.A. THOMAS & PIRON se rapproche de celui des requérants, plus leur préjudice en perte de vue est important.

2. Perte d'intimité

La construction projetée disposera d'une vue directe sur la propriété de Monsieur et Madame HUBIN.

Le projet se situe en effet en contre-haut de la parcelle des requérants et dispose d'une vue directe sur le pavillon et la piscine de ceux-ci.

L'intimité des requérants se trouvera dès lors perturbée par la construction telle qu'autorisée.

Votre Conseil a déjà admis, à de nombreuses reprises, que la perte de vue et la perte d'intimité constituaient des risques de préjudice grave et difficilement réparables (voyez notamment, Conseil d'Etat, 5 mars 1998, 72.264, BEAUDOUIN et 10 janvier 2001, 92.049 GESQUIERE et DELAUNOY).

Il résulte de ces deux éléments une diminution de la qualité de vie des requérants.

La construction envisagée aura une répercussion négative sur la qualité de vie des requérants de par les préjudices susmentionnés.

Celle-ci est d'autant moins admissible que les requérants s'étaient informés à plusieurs reprises de l'affectation urbanistique du terrain litigieux. Il s'est adressé verbalement aux services de la commune qui ont toujours confirmé que le terrain n'était pas bâtissable.

Le caractère non urbanisable du terrain litigieux a été déterminant pour les requérants pour l'aménagement de leur parcelle.

D'autres aménagements auraient été possibles qui auraient rendu le projet autorisé moins dommageable si la commune n'avait pas affirmé clairement aux requérants le caractère non constructible de la parcelle.

3. Démolition de construction

Enfin, la jurisprudence de votre Conseil est constante sur la gravité des préjudices semblables à ceux vantés en l'espèce. En effet, le préjudice résultant de la construction d'un immeuble dont la démolition ne peut être considérée comme facile à décider ou à exécuter est difficilement réparable.

Au vu de la vitesse d'exécution du chantier d'une maison d'habitation, une procédure en suspension ordinaire ne peut être de nature à satisfaire les requérants et à éviter la survenance de ce préjudice grave et difficilement réparable car, dans le délai minimum de quarante-cinq jours dans lequel votre Conseil doit se prononcer, le gros-oeuvre fermé devrait être terminé.

Il s'ensuit que l'exécution immédiate du permis attaqué pendant l'instance en annulation ou en suspension simple entraînerait des conséquences importantes se révélant dans les faits, irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal.

En conséquence, en l'absence de suspension immédiate de l'acte attaqué, les requérants vont subir un préjudice grave et difficilement réparable du fait de l'exécution du permis d'urbanisme";

Considérant que la construction projetée semble se situer en zone d'habitat à caractère rural et se situe dans un lotissement même si c'est dans une position telle qu'elle est située en contre-haut de la propriété des requérants, ce qui tient à la géographie des lieux; que, dès lors, le bien en cause a vocation à être urbanisé; qu'au surplus, elle se situe de l'autre côté de la voirie par rapport aux constructions des requérants; que la situation respective des biens des requérants et des intervenants et telle que le préjudice allégué tenant à la perte de vue et à la perte d'intimité, à le supposer existant, ne peut être tenu pour grave;

Considérant, quant à la démolition de la construction que les requérants estiment comme difficile à décider ou à exécuter en cas d'annulation du permis critiqué, que, à l'heure actuelle, elle est hypothétique puisque, en cas d'annulation du permis litigieux, il faudra encore examiner si la construction entre-temps construite est régularisable ou non;

Considérant que l'une des conditions requises par l'article 17, § 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Monsieur et Madame COENE-SMACI dans la procédure en référé d'extrême urgence est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 18 mars 2013 par le collège communal de Sprimont à la société anonyme (S.A.) THOMAS & PIRON, représentant Monsieur et Madame COENE-SMACI, pour la construction d'une maison unifamiliale sur un bien sis rue de l'Epargne à Sprimont, cadastré 1^{ère} division, section L, parcelle n° 741d est rejetée.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 600 euros, sont mis à la charge des parties requérantes.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.