

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 228.636 du 3 octobre 2014

A. 213.558/XIII-7095

- En cause :
1. **NELIS** Françoise,
 2. **NELIS** Andrée,
- ayant toutes deux élu domicile chez
Me Alain LEBRUN, avocat,
place de la Liberté 6
4030 Grivegnée,
- contre :
1. **la Commune de Theux**,
ayant élu domicile chez
Me Vincent TROXQUET, avocat,
rue aux Laines 35
4800 Verviers,
 2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

PIETTE Charles,
ayant élu domicile chez
Me Thierry DELOBEL, avocat,
rue du Palais 58
4800 Verviers.

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

Vu la requête introduite le 1^{er} septembre 2014 par Françoise NELIS et Andrée NELIS qui tend à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 1^{er} août 2014 par le collège communal de Theux à Charles PIETTE en vue de la construction d'une maison d'habitation sur un bien sis à Theux, Sur le Thier, 3^{ème} division, section C, n° 948g;

Vu la requête en annulation introduite le même jour par les mêmes requérantes à l'encontre du même acte attaqué;

Vu la requête introduite le 19 septembre 2014 par laquelle Charles PIETTE demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure;

Vu la demande de mesures provisoires introduite le 30 septembre 2014 par Françoise et Andrée NELIS selon la procédure de l'extrême urgence;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu l'ordonnance du 1^{er} octobre 2014, notifiée aux parties par télécopie, convoquant celles-ci à comparaître le 2 octobre 2014 à 14 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me A. LEBRUN, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me L. NISTAJAKIS, loco Me V. TROXQUET, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me C. HECQ, loco Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse et Me O. PIRARD, loco Me T. DELOBEL, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. DONNAY, 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. Un permis d'urbanisme a été délivré par le collège communal de Theux, le 20 février 2009, aux consorts PIETTE, en vue de la construction d'une maison d'habitation unifamiliale sur un terrain sis à Theux, Sur le Thier, sur un bien cadastré 3^{ème} division, section C, numéro 948g.

L'arrêt n° 219.286 du 9 mai 2012 a annulé le permis d'urbanisme en raison de la violation de l'article 35 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

2. Le 19 novembre 2013, Charles PIETTE introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme auprès du collège communal de Theux en vue de la construction d'une maison d'habitation sur le même terrain.

Le 13 janvier 2014, le collège communal de Theux délivre ce permis d'urbanisme.

L'arrêt n° 228.273 du 4 septembre 2014 rendu dans l'affaire enrôlée sous les références A. 211.781/XIII-6914 constate que le permis octroyé le 13 janvier 2014 a été retiré par une décision du collège communal de Theux à la suite de laquelle une nouvelle demande de permis a été introduite par Charles PIETTE et que cette décision de retrait est devenue définitive.

3. Après la décision de retrait du permis d'urbanisme octroyé le 13 janvier 2014 précitée, Charles PIETTE introduit, le 14 avril 2014, une nouvelle demande de permis d'urbanisme auprès des services compétents, laquelle porte sur le même objet.

Une enquête publique se déroule du 14 au 28 mai 2014.

Le 6 juin 2014, le collège communal de Theux émet un avis favorable conditionnel quant au projet visé par la demande.

Le 17 juillet 2014, le fonctionnaire délégué émet lui aussi un avis favorable conditionnel quant au projet visé par la demande.

Le 1^{er} août 2014, le collège communal de Theux octroie le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de la décision visée par le présent recours;

Considérant qu'en application de l'article 27 de l'arrêté du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, il y a lieu de joindre la demande de suspension et la demande de mesures provisoires d'extrême urgence;

Considérant que, par requête introduite le 19 septembre 2014, Charles PIETTE, bénéficiaire de l'acte attaqué, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat dispose notamment comme suit :

" § 1^{er}. La section du contentieux administratif est seule compétente pour ordonner par arrêt, les parties entendues ou dûment appelées, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1^{er}

et 3, et pour ordonner toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les intérêts des parties ou des personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire.

Cette suspension ou ces mesures provisoires peuvent être ordonnées à tout moment :

- 1^o s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;
- 2^o et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué. [...]

§ 4. Dans les cas d'extrême urgence incompatibles avec le délai de traitement de la demande de suspension ou de mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er}, la suspension ou des mesures provisoires peuvent être ordonnées, même avant l'introduction d'un recours en annulation, selon une procédure qui déroge à celle qui s'applique pour la suspension et les mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er}. [...]"

Considérant que l'urgence est contestée par les parties adverses et intervenante; que la seconde partie adverse fait notamment valoir que les requérantes n'invoquent aucun dommage irréparable qu'elles viendraient à subir s'il fallait attendre l'issue du recours en annulation; que la première partie adverse et l'intervenant estiment que l'urgence prétendue tient en réalité à la situation inchangée d'un immeuble en mauvais état, mal entretenu depuis plusieurs années;

Considérant qu'aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation; que l'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain; qu'une certaine durée est en effet inhérente à la procédure en annulation et à l'exercice concret et complet des droits des parties; que l'urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond;

Considérant que l'extrême urgence à l'appui du recours à cette procédure encore plus spécifique que celle du référé ordinaire, suppose que cette procédure exceptionnelle soit à même de prévenir utilement les inconvénients redoutés par le requérant alors que même le référé ordinaire ne le pourrait pas;

Considérant que les requérantes exposent, dans leur demande de suspension ordinaire du 1^{er} septembre 2014, que les travaux envisagés visent à implanter la maison à un niveau qui est incompatible avec la pérennité du hangar dont elles sont, l'une, usufruitière et l'autre, nu-propriétaire, par déchaussement complet d'environ 30 centimètres des fondations de ce hangar et que, dès lors, il est urgent d'éviter une implantation à un niveau problématique pour toutes les parties;

Considérant que, dans leur demande de mesures provisoires d'extrême urgence, elles font valoir que les travaux ont commencé le 29 septembre 2014 et concluent que l'extrême urgence est à présent établie;

Considérant que les requérantes ont introduit une demande de suspension ordinaire peu de temps après la réception de l'acte attaqué; qu'elles ont ensuite constaté l'évolution de la situation et demandé des mesures provisoires d'extrême urgence le lendemain de la connaissance du début des travaux; qu'elles ont fait preuve de la diligence requise;

Considérant qu'elles montrent à suffisance que l'inconvénient qu'elles décrivent ne pourra être évité par le recours à la procédure de référé ordinaire;

Considérant que l'extrême urgence à statuer est établie;

Considérant que les requérantes prennent un premier moyen d'une erreur manifeste d'appréciation ou, subsidiairement, d'une motivation insuffisante et inadéquate, contraire aux articles D.64 et D.50 du Code de l'environnement ainsi qu'à la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

qu'elles rappellent l'article 31 du Code rural qui offre au propriétaire d'un mur mitoyen, ce qui serait le cas du pignon du hangar, la faculté de passer sur le terrain du voisin pour réparer ou entretenir le mur; qu'elles précisent qu'une distance de 150 centimètres séparerait les deux pignons représentés dans les plans "annexés" à l'acte attaqué et que cette distance est suffisante pour installer un petit échafaudage ou une échelle permettant l'exercice de la servitude dite de tour d'échelle; qu'elles relèvent cependant qu'une haie doit être plantée entre les deux pignons, conformément aux plans et au rapport urbanistique, que celle-ci devrait être plantée au milieu de l'espace de 150 centimètres de large et devrait atteindre une hauteur de 2 mètres; qu'elles en tirent que, dans ces conditions, la servitude de tour d'échelle ne peut être respectée;

qu'elles critiquent la motivation de l'acte attaqué, estimant que celle-ci ne permet pas de comprendre comment il serait possible de concilier le respect de ladite servitude avec la plantation d'une haie; qu'elles estiment que le collège communal a fait usage d'une motivation par référence, celui-ci y ayant reproduit intégralement l'avis favorable du fonctionnaire délégué; qu'elles ajoutent que la motivation n'envisage nullement les travaux de réparation du mur visés par l'article 31 du Code rural;

Considérant, quant à la critique de la motivation formelle de l'acte attaqué, que son auteur résume la réclamation relative au droit d'échelle puis la prend en compte en exposant ce qui suit :

- " [L]es réclamations suivantes nécessitent des commentaires :
- [...] ;
 - droit d'échelage toujours compromis : un espace est créé pour permettre aux réclamants de réaliser les opérations d'entretien à leur bâtiment";

que, dans son avis favorable conditionnel, le fonctionnaire délégué vise la réclamation et la réponse de la commune pour ensuite ajouter ce qui suit :

- " Considérant qu'une haie constituée d'essences régionales sera plantée le long de la propriété voisine dans le respect du Code civil et sans compromettre l'éventuel droit d'échelle pour l'entretien du hangar";

Considérant, *prima facie*, qu'il ressort de la motivation que le problème dénoncé au moyen a été pris en compte par l'auteur de l'acte attaqué; que ce dernier reproduit l'avis du fonctionnaire délégué, ainsi que ses propres remarques; que les circonstances de la cause ne permettent pas de conclure que le collège communal aurait, ce faisant, renoncé à examiner personnellement la demande de permis; que la motivation est suffisante et adéquate;

Considérant, quant à la seconde critique, que l'appréciation en question relève du pouvoir discrétionnaire de l'administration; que le Conseil d'Etat ne peut censurer la qualité d'une appréciation discrétionnaire de l'administration que s'il constate que celle-ci a commis une erreur manifeste; que la divergence d'appréciation persistante entre les requérantes, une instance consultée et l'auteur de l'acte attaqué ne suffit pas à établir l'erreur manifeste d'appréciation; que l'erreur manifeste est celle que ne peut commettre aucune autre administration saisie de la question litigieuse; que pour admettre le caractère manifestement déraisonnable, il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure semble raisonnablement admissible ou semble même meilleure; que tout doute doit être exclu;

Considérant, *prima facie*, qu'en l'espèce, les requérantes se bornent à déclarer impossible l'entretien et la réparation de leur mur dans les conditions établies par l'acte attaqué; que le fonctionnaire délégué est de la même opinion que l'auteur de l'acte attaqué; qu'elles opposent ainsi leur conception à celle de l'autorité compétente sans établir que la situation dénoncée constitue une urbanisation inacceptable en raison et que l'administration a commis une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que les contestations relatives à l'exercice effectif de la servitude relèvent de la compétence du juge judiciaire;

Considérant que le premier moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les requérantes prennent un deuxième moyen de la violation de l'article D.64 du Code de l'environnement et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la contradiction dans les motifs et plus particulièrement entre les motifs et le dispositif de l'acte attaqué;

qu'elles exposent, premièrement, que les réclamations exprimées lors de l'enquête publique concernent notamment le point suivant :

" Dégradation des fondations et du mur du hangar existant suite aux fouilles déjà réalisées";

qu'elles reproduisent ensuite la réponse de l'autorité administrative concernant ce point dans l'acte attaqué :

" Dégradation des fondations et du mur du hangar : il y aura lieu de réparer les dommages récents et ceux qui pourraient survenir durant le chantier; un état des lieux avant et après travaux sera à réaliser";

qu'elles rappellent encore que l'article 1^{er}, 6^o, du dispositif de la décision entreprise impose de "réparer les éventuelles dégradations aux fondations et au mur du hangar qui pourraient survenir lors des travaux à réaliser";

qu'elles critiquent l'absence, dans le dispositif de l'acte attaqué, de l'obligation de réparer les dégradations des fondations et du mur du hangar, lesquelles découlent des fouilles déjà réalisées; que, selon elles, ces dégradations ont été prises en compte dans la motivation de l'acte, celui-ci précisant bien qu'il y a lieu de réparer les dommages récents, au même titre que les dégradations qui surviendraient durant le chantier, sans pourtant le préciser dans le dispositif; qu'il en résulte, selon elles, une contradiction dans les motifs ainsi qu'une contradiction entre ces motifs et le dispositif de l'acte entrepris; qu'elles prétendent ne pas comprendre pourquoi l'acte attaqué n'impose pas la réparation du pignon de leur hangar dès lors qu'une telle exigence aurait été formulée lors de l'enquête publique et que celle-ci aurait également été prise en considération dans les motifs de l'acte attaqué, sans pourtant être reprise dans le dispositif;

Considérant, *prima facie*, qu'il n'appartient pas à l'autorité saisie d'une demande de permis d'urbanisme de régler la réparation des dégâts causés par le bénéficiaire aux biens d'un tiers; que, partant, la réclamation relative à l'allocation des coûts des réparations formulée au cours de l'enquête n'appelait aucune réponse de l'auteur de l'acte attaqué, ni dans les motifs, ni dans le dispositif; qu'en l'espèce, l'administration s'est montrée soucieuse d'une ample motivation et a reproduit la

réclamation; qu'elle a ensuite consacré un alinéa du dispositif à la réparation des dommages et seulement aux dommages futurs; que les requérantes n'ont pas d'intérêt à critiquer une telle disposition qui est tout à leur avantage;

Considérant que le deuxième moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les requérantes prennent un troisième moyen d'une erreur manifeste d'appréciation ou d'une erreur de fait ainsi que la violation du principe général de droit de bonne administration;

que, selon elles, le plan 10/10 du 10 avril 2014 qui illustre (dans la coupe AA-1-100) le niveau du terrain naturel et du terrain après travaux, comporte une remarque concernant les déblais et remblais libellée comme suit :

" Les terres nécessaires à l'aménagement extérieur proviennent du terrain, il y a peu de remblais [envisagé]. La configuration initiale de celui-ci est respectée au mieux";

qu'elles soutiennent que le niveau du terrain initial qui y est représenté est inférieur au niveau naturel du sol et que le niveau du terrain naturel ne correspond pas à la réalité, ce qui est moins facile à observer, selon elles, depuis la réalisation des travaux de terrassements effectués dans le cadre du permis d'urbanisme antérieurement annulé;

qu'elles estiment que ce plan qui ne comporte pas d'échelle est basé sur des approximations résultant des travaux de terrassements précités et que cette situation revient à déchausser de façon permanente les fondations de leur bâtiment qui était protégé par le sol naturel sur environ 30 centimètres de hauteur;

qu'elles reprochent à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas se départir des niveaux indiqués dans les plans de la demande de permis, d'avoir commis une erreur et manqué à son devoir de minutie ainsi qu'au principe général de bonne administration;

que, à titre subsidiaire, les requérantes estiment qu'il y aurait une contradiction dans les motifs, "en ce que le plan 8/10 représente contradictoirement une façade avant où la dalle revient au-dessus du terrain naturel, lequel est plan au niveau de la limite de propriété et donc sans décrochage, comme indiqué au plan 10/10";

Considérant que l'instruction d'audience n'a pas permis d'établir les contradictions importantes entre les plans que les requérantes dénoncent;

Considérant, prima facie, que l'éventuelle inexactitude du plan relative au niveau naturel historique du sol n'a pu induire l'autorité en erreur sur la configuration

des lieux; qu'il ressort aussi de la motivation de l'acte attaqué que des réclamations portaient précisément sur la situation des fondations et des murs de ce hangar; qu'aucune erreur manifeste d'appréciation ni violation du principe de minutie n'est démontrée;

Considérant que le troisième moyen n'est pas sérieux;

Considérant qu'aucun moyen n'est sérieux;

Considérant qu'une des conditions prévue par la loi pour que soit ordonnée la suspension de l'exécution du permis attaqué n'est pas présente;

Considérant que la demande de suspension de l'acte attaqué est rejetée;

Considérant qu'il y a lieu, partant, de rejeter la demande de mesures provisoires d'extrême urgence et d'astreinte;

Considérant qu'il y a lieu de réserver les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Charles PIETTE est accueillie.

Article 2.

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

Article 3.

La demande de mesures provisoires introduite selon la procédure de l'extrême urgence est rejetée.

Article 4.

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 5.

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le trois octobre deux mille quatorze par :

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

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

C. BERTIN.

M. PAQUES.