

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 232.568 du 15 octobre 2015

A. 216.839/XIII-7421

En cause : 1. **STETENFELD** Jean-Luc,
 2. **DEBOIS** Marylène,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Me Christian DAILLIET, avocat,
 chaussée de Wavre 150/1
 1360 Perwez,

contre :

la Commune de Gesves.

Partie intervenante :

DEBOIS Pascal,
ayant élu domicile chez
Mes Bernard PAQUES et
Gil RENARD, avocats,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête introduite, par télécopieur, le 12 octobre 2015 par Jean-Luc STETENFELD et Marylène DEBOIS qui demandent la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 13 juillet 2015 par le collège communal de Gesves à Pascal DEBOIS en vue de l'aménagement de trois places de parking sur un terrain situé route d'Andenne, cadastrée 2^{ème} division, Faulx-les-Tombes, section D, n° 439L;

Vu la requête introduite, par télécopieur, le 12 octobre 2015 par les mêmes requérants qui demandent, au titre de mesures provisoires d'extrême urgence que soit ordonnée "la suspension immédiate des travaux pour la durée de la procédure en suspension d'urgence jusqu'à ce qu'il ait été statué sur celle-ci";

Vu la requête introduite le 1^{er} octobre 2015 par les mêmes requérants qui demandent l'annulation du permis du 13 juillet 2015 précité;

Vu le dossier administratif;

Vu l'ordonnance du 13 octobre 2015, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 14 octobre 2015 à 09.30 heures;

Vu la requête introduite le 14 octobre 2015, à l'audience, par laquelle Pascal DEBOIS demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé et dans la procédure visant à l'obtention de mesures provisoires d'extrême urgence;

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

Entendu, en leurs observations, Me C. DAILLIET, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me G. RENARD, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. BORN, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les requérants exposent comme suit les éléments de la cause :

" Le 17 juin 2015, Monsieur Pascal DEBOIS, domicilié 22, rue petite Gesves à [...] Gesves, a introduit auprès de la commune de Gesves, une demande d'urbanisme tendant à la pose d'une barrière, au démontage d'un mur de soutènement et à la mise à niveau d'un remblai en vue de la création de trois places de parking à rue, le long de la route d'Andenne, sur la parcelle voisine de celle des requérants;

Initialement, la parcelle des requérants et celle de Monsieur Pascal DEBOIS, ne formaient qu'un seul ensemble qui paraît avoir été divisé à l'issue d'un acte authentique du 2 mai 2001, lequel a coupé la propriété en un lot sur lequel est toujours actuellement érigé un hangar, et un autre lot, sur lequel est érigée une maison d'habitation, celle des requérants;

Les requérants ont acquis leur bien par acte du 31 mai 2005 et leur acte contient la reproduction d'une clause de servitude conventionnelle de passage qui avait été prévue dans l'acte de division;

En effet, l'accès au garage de la maison d'habitation s'exerce par le chemin d'accès au hangar, de même que l'accès à l'habitation s'effectue notamment par une terrasse posée sur le remblai à enlever dans le cadre de la mise en œuvre du permis sollicité;

Le dossier de demande d'urbanisme n'a donné lieu à aucun affichage et le permis a été accordé par décision du 13 juillet 2015;

Le permis ne contient aucune référence à l'existence de la servitude qui résulte de la division intervenue, et pour cause, puisque le demandeur n'a pas renseigné

complètement l'existence de cette servitude à la commune, que ce soit sur son plan ou autrement;

De retour de vacances, les requérants ont appris qu'un permis a été octroyé, et ce suite à un affichage intervenu pour la première fois le 24 août 2015;

Renseignements pris, ils ont découvert que ce permis mettait en cause les différents accès dont ils bénéficiaient jusqu'ici, nécessitant des aménagements à cause de la modification du relief du sol, sans savoir si le demandeur en permis prévoyait quoi que ce soit pour maintenir les servitudes dont il est redevable à l'égard des requérants;

La simple consultation du plan cadastral permet de comprendre que l'immeuble des requérants, bâti sur la parcelle section D numéro 199/O 2 L 6 est bâti sur la limite du bien du demandeur, une portion de chemin [étant] d'ailleurs tracée sur son bien jusqu'au pignon de l'habitation des requérants,

Sur place et de visu, la nécessité des accès, tant piétonnier qu'automobile, est incontestable;

Par envoi recommandé du 1^{er} octobre 2015, les requérants ont introduit une requête en annulation du permis autorisant les travaux projetés par le sieur DEBOIS;

Ils auraient pu se contenter de cette procédure si les travaux n'avaient pas soudainement commencé en date du 10 octobre, causant d'ores et déjà la démolition de la terrasse se trouvant devant l'accès latéral du bâtiment;

Les requérants risquent aujourd'hui de se trouver totalement privés d'accès à leur propre demeure si les travaux se prolongent, puisque le grutier leur a laissé entendre qu'il était également prévu de détruire l'escalier permettant l'accès à la porte d'entrée arrière du bâtiment, hypothèse où les requérants ne pourraient plus accéder chez eux qu'au moyen d'échelle ou d'échafaudage;

Ils se trouvent donc aujourd'hui dans une situation d'urgence qui nécessite qu'il soit statué plus rapidement que selon les délais ordinaires de la procédure d'annulation et ont donc introduit conjointement à la présente, une demande de suspension d'urgence;

Ils introduisent par ailleurs et complémentirement une requête tendant à l'obtention de mesures provisoires d'extrême urgence, menacés qu'ils sont d'être privés d'accès à leur propre domicile...

Menacés d'un tel péril qu'on ne peut que qualifier de grave, puisqu'il réaliserait au moins une expropriation temporaire du bien, ils sollicitent que les travaux soient suspendus jusqu'à ce qu'un rapport ait pu être rendu sur l'affaire et un débat contradictoire tenu sur la demande de suspension;

Le dossier photographique qu'ils déposent illustre la plus grande confusion dans laquelle se débattent actuellement les requérants et la menace pour eux de se trouver désormais dans une situation qu'on ne pourrait que qualifier de réellement impossible à vivre

[...]"

Considérant que, par requête introduite le 14 octobre 2015, Pascal DEBOIS demande à intervenir dans la procédure en référé ainsi que dans la procédure visant à l'obtention de demande de mesures provisoires d'extrême urgence; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant qu'en application de l'article 27 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, il y a lieu "dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice" d'instruire et de juger, selon la procédure d'extrême urgence, la demande de mesures provisoires avec la demande de suspension;

Considérant que l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973 énonce ce qui suit :

" Art. 17. § 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° s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;

2° et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué.

Par dérogation aux alinéas 1^{er} et 2, la suspension ou les mesures provisoires ne peuvent être demandées après le dépôt du rapport visé à l'article 24. Toutefois, toute partie qui y a un intérêt peut dans ce cas adresser au président de la chambre saisie de la requête, une demande motivée en vue d'obtenir la fixation de l'affaire en urgence. La demande de suspension ou de mesures provisoires introduite entre le dépôt du rapport et sa notification est assimilée à la demande motivée. Le président se prononce par ordonnance sur cette demande. Si l'urgence paraît justifiée, il fixe l'affaire à brève échéance et au plus tard dans les deux mois de la réception de la demande, et peut aménager les délais pour le dépôt des derniers mémoires";

Considérant que la procédure en référé tend à prévenir la survenance d'un inconvénient ou un dommage d'une certaine importance résultant de l'exécution de l'acte administratif attaqué avant qu'il ne soit statué sur la demande d'annulation dudit acte;

Considérant qu'il importe dès lors qu'entre l'exécution de l'acte administratif attaqué et le dommage allégué, il existe un lien, c'est-à-dire que ce soit l'exécution dudit acte qui soit à l'origine du dommage;

Considérant qu'en l'espèce, les requérants soutiennent que l'exécution de l'acte attaqué les prive de l'accès à leur maison;

Considérant que la façade latérale de la maison des requérants se trouve sur la limite de propriété; que cette façade comprend une entrée de garage et à un niveau supérieur une porte-fenêtre donnant sur une petite "terrasse"; que cette dernière se trouve sur la propriété de l'intervenant, bénéficiaire du permis attaqué; qu'à l'origine, les terrains des requérants (avec la maison) et de l'intervenant formaient un ensemble; qu'à la suite de la faillite de l'entrepreneur, propriétaire de l'ensemble, il a été procédé à la division de cet ensemble, chacune des deux parties étant devenue, l'une, la propriété de l'intervenant au fond de laquelle se trouve un entrepôt, l'autre la propriété des requérants (avec la maison);

Considérant que, le large accès à l'entrepôt et celui-ci se trouvent au niveau de la rue de même que le garage de la maison des requérants; que, par contre, depuis la rue vers la porte-fenêtre de la maison des requérants, il y a une élévation du terrain; que l'accès au garage se fait par une servitude de passage sur le terrain de l'intervenant; que l'accès à la porte-fenêtre se fait, selon les photos, par un "chemin" longeant en surplomb la servitude précitée; qu'entre l'accès au garage et le chemin en surplomb se trouve un mur de soutènement;

Considérant que le permis délivré à l'intervenant tend à permettre l'arasement de l'élévation du terrain, côté rue, afin de le mettre au même niveau que l'accès à l'entrepôt de l'intervenant et au garage de la maison des requérants et donc à supprimer le soutènement et, de ce fait, le "chemin" qui conduisait à la "terrasse" et à la porte-fenêtre de la maison des requérants, cette porte-fenêtre donnant dès lors directement sur le "vide", c'est-à-dire sur le terrain désormais abaissé de l'intervenant; que sur ce terrain ainsi nivelé, est prévu un parking de trois places;

Considérant que l'acte notarié du 2 mai 2001 d'achat du terrain et de l'entrepôt par l'intervenant mentionne ce qui suit :

" [...]

Servitude de passage

Dans un même contexte il est créé une servitude de passage à charge de l'entrepôt (439K et 439L) au profit de la maison située route d'Andenne, numéro 53 (199/O2 L 6) pour permettre l'accès au garage de la maison 53, route d'Andenne.

Cette servitude sera aménagée aux frais de l'acquéreur.

Cette servitude sera gratuite.

Il s'agit d'une servitude de passage à pied et avec véhicule automoteur et non de stationnement.

[...]"

Considérant qu'il ressort de cet acte notarié qu'il n'y a de servitude de passage que pour l'accès au garage, en voiture et à pied; que, par contre, il n'y a aucune servitude grevant le fonds acheté par l'intervenant ni pour supporter la "terrasse" devant la porte-fenêtre de l'habitation des requérants ni pour un "chemin" y menant;

Considérant que les plans joints à la demande de permis mentionnent explicitement la servitude de passage au profit du garage des requérants et la respectent;

Considérant, dès lors, que les requérants ont un accès à leur maison par la servitude de passage au profit de leur garage; que cette servitude permet le passage à pied et avec véhicule; qu'il appartient aux requérants de s'assurer qu'ils puissent accéder, aussi à pied, à leur maison par leur garage;

Considérant ainsi que ce n'est pas l'exécution du permis attaqué qui cause un préjudice aux requérants;

Considérant qu'il en est de même d'un escalier, situé sur le terrain de l'intervenant, à l'arrière de la maison des requérants dont ils craignent la démolition;

Considérant que le permis attaqué n'a aucunement un tel objet; qu'à cet égard, ce n'est pas son exécution qui pourrait entraîner un tel préjudice;

Considérant en conséquence, qu'à défaut d'urgence, la demande de suspension et celle de mesures provisoires ne peuvent être accueillies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Pascal DEBOIS est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et la demande de mesures provisoires d'extrême urgence sont rejetées.

Article 3.

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 4.

Les dépens sont réservés.

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

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

Le Greffier assumé,

Le Président,

C. BERTIN.

M. HANOTIAU.