

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R E T

n° 233.990 du 1^{er} mars 2016

A. 216.622/Vbis-169

En cause : 1. **VAN WETERING** Marie-Louise,
 2. **MASSENAUX** Josette,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Me Alain LEBRUN, avocat,
 place de la Liberté 6
 4030 Grivegnée,

contre :

1. **la Ville d'Eupen**,
2. **la Région wallonne**,
 représentée par son Gouvernement,
 ayant élu domicile chez
 Me Xavier DRION, avocat,
 rue Hullos 103 - 105
 4000 Liège.

Parties intervenantes :

1. **la Société privée à responsabilité limitée**
 THOMAS LENNERTZ RECHTSANWALT,
2. **BORCH** Sebastian,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Me Nathalie VAN DAMME, avocat,
 place des Nations Unies 7
 4020 Liège.

LE PRESIDENT DE LA CHAMBRE Vbis DES REFERES,

Vu la requête introduite le 31 août 2015 par Marie-Louise VAN WETERING et Josette MASSENAUX qui demandent la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme n° 043/15 accordé le 30 avril 2015 par le collège communal d'Eupen à la "Bauherrengemeinschaft Auf'm Rain 29", Hütte 50 à Eupen, relatif à un bien sis à Eupen, cadastré section E, n°s 62a-63c, ayant pour objet la construction d'un immeuble comportant plusieurs appartements;

Vu la requête introduite le 4 août 2015 par les mêmes requérantes qui demandent l'annulation de l'acte attaqué;

Vu la requête introduite le 23 septembre 2015 par laquelle la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) THOMAS LENNERTZ RECHTSANWALT et Sebastian BORCH demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

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

Vu le rapport de M. WIMMER, premier 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 devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 22 décembre 2015 fixant l'affaire à l'audience du 1^{er} février 2016 à 10 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 Alain LEBRUN, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me Gabriele WEISGERBER, loco Me X. DRION, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et Me Florence NATALIS, loco Mes N. VAN DAMME et M. HISSEL, avocat, comparaisant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. WIMMER, premier auditeur;

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 se présentent comme suit :

1. Le 31 juillet 2014, la "Bauherrengemeinschaft Auf'm Rain 29" introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble comportant plusieurs appartements sur un bien sis à Eupen, cadastré section E, n^{os} 62a-63c.

2. Une enquête publique a lieu du 28 août au 12 septembre 2014. A cette occasion, douze réclamations sont introduites dont celle de la première requérante.

Le 12 décembre 2014, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable.

3. Le 2 février 2015, la "Bauherrengemeinschaft Auf'm Rain 29" introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme ayant le même objet.

Une enquête publique a lieu du 11 au 26 février 2015. A cette occasion, huit réclamations sont introduites, dont une émane de la première partie requérante.

4. Le 20 avril 2015, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel.

5. Le 30 avril 2015, le collège communal d'Eupen prend la décision suivante, qui constitue l'acte attaqué :

" [...]

In Anbetracht dass der Antrag auf Genehmigung besonderen Bekanntmachungsmaßnahmen unterzogen worden ist;

dass die öffentliche Untersuchung vom 28.08.2014 bis zum 12.09.2014 einschließlich durchgeführt wurde;

dass 12 Einsprüche eingereicht worden sind; dass keine Konzertierungsversammlung organisiert worden ist;

In Anbetracht, dass die Einsprüche wie folgt zusammengefasst werden können:

- Sicht auf nachbarliche Gärten von den Terrassen und Balkonen aus
- Lichteinschränkung bzw. Schattenwurf durch die Lage, die Tiefe und die Höhe des Projektes
- Höhe und Dachform des Projektes, die den umliegenden Häusern nicht angepasst sei
- Mangel an Einstellplätzen und Wegfall öffentlicher Parkplätze durch Anlage der Zufahrt
- Bitte um Erhalt des Baumbestandes und des Gässchens

Aufgrund des ungünstigen Gutachtens der Städtebauverwaltung vom 12. Dezember 2014;

Aufgrund der wie folgt abgeänderten Pläne und Dokumente:

- Herabsetzen der rechten Gebäudehälfte
- Wegfall einer Terrasse und einer Wohnung
- Wegfall der Dachgauben
- Vereinfachung der Dachform

Artikel 330 2° - Tiefe und 11° Abweichung von den Bestimmungen des geschützten Stadtkerns

In Anbetracht, dass der abgeänderte Antrag einem zweiten Veröffentlichungsverfahren unterworfen wurde;

dass diese öffentliche Untersuchung, vom 11.02.2015 bis zum 26.02.2015 einschließlich durchgeführt wurde;

Aufgrund des Ergebnisses dieser Veröffentlichung, in dessen Verlauf 8 Einsprüche eingereicht wurden;

In Anbetracht, dass die Einsprüche wie folgt zusammengefasst werden können:

- Lichteinschränkung bzw. Schattenwurf durch die Lage, die Tiefe und die Höhe des Projektes
- Sicht auf nachbarliche Güter von den Terrassen und Balkonen aus
- Mangel an Einstellplätzen und Wegfall öffentlicher Parkplätze durch Anlage der Zufahrt
- Bitte um Erhalt des Gässchens;

In Anbetracht, dass die Einspruchnehmer ihre Argumente aufrecht erhalten, obwohl das Projekt in ihrem Sinne abgeändert worden war (Herabsetzen der rechten Gebäudehälfte, Wegfall einer Terrasse und einer Wohnung);

dass das Projekt in seinen Ausmaßen einen Übergang von den oberhalb gelegenen Mehrfamilienhäusern zu den unterhalb gelegenen, kleineren Wohnhäusern darstellt;

dass das Projekt eine Doppelhaus-Bauweise an gleicher Stelle ersetzt, sodass die Einpflanzung, auch aufgrund der Eigentumsverhältnisse, gerechtfertigt ist;

dass das durch Herrn Rechtsanwalt LEBRUN vorgeschlagene Vorziehen des Gebäudes nachteilig wäre, da einerseits die Giebelfenster des Wohnhauses seiner Klienten verdeckt würden und das öffentliche Gässchen beeinträchtigt würde;

dass keine öffentlichen Einstellplätze aufgrund der Einfahrt wegfallen;

dass der öffentliche Baumbestand erhalten bleibt;

dass das asphaltierte Gässchen nach den Arbeiten wieder in seinen ursprünglichen Zustand versetzt wird;

dass die gerade Sicht in Richtung Hisselsgasse durch Bäume behindert ist;

dass aufgrund der Bautiefe jedoch die seitliche Sicht von den Balkonen in die nachbarlichen Gärten störend sein kann,

dass ein begründeter Abweichungsvorschlag dem beauftragten Beamten durch das Gemeindekollegium zugeschickt worden ist; dass ein solcher Vorschlag erforderlich ist;

dass der Beschluss des beauftragten Beamten über den am 11.03.2015 durch das Gemeindekollegium übermittelten Antrag auf Abweichung bedingt günstig ist; dass sein Beschluss wie folgt verfasst und begründet ist:

« [...]

Auf Grund meines ungünstigen Gutachtens vom 12.12.2014;

In der Erwägung, dass das Gemeindekollegium am 16.03.2015 erneut das Gutachten des beauftragten Beamten angefragt hat;

In dem durch K.E. vom 23/01/1979 genehmigten Sektorenplan VERVIERS - EUPEN befindet sich dieses Gut in einem Wohngebiet und in einem Umkreis von kulturellem, historischem oder ästhetischem Interesse;

Es befindet sich ebenfalls in dem in den Artikeln 393 und folgende des Wallonischen Gesetzbuches über Raumordnung, Städtebau und Erbe festgehaltenen Umkreis bezüglich der in geschützten Gebieten der Gemeinde EUPEN anzuwendenden Bauordnung;

In Anbetracht, dass das Projekt von der allgemeinen Bauordnung für städtebauliche Schutzgebiete gewisser Gemeinden abweicht, dies aus folgenden Gründen:

- Abweichung von Art. 395b bezüglich der Fassadenhöhe, der verlangt, dass sowohl die Trauf- als auch die Firsthöhen im Gleichgewicht zu den Nachbarbebauungen stehen.
- Da das Projekt durch den Verzicht auf eine Wohneinheit in seiner Höhe angepasst wurde, können die Trauf- und Firsthöhen nun als im Gleichgewicht mit der Nachbarbebauung angesehen werden, da die stufenförmige Anpassung der Dächer als logische Konsequenz bei einer stark abfallenden Straße gelten kann. Zudem ist das Niveau 0,00 optimal an das bestehende Gelände angepasst. Die Gebäudehöhen stehen also im Einklang mit den natürlichen Gegebenheiten des Ortes.
- Abweichung von Artikel 396 bezüglich der Dachform, da das Projekt teilweise mit Flachdächern gestaltet ist, sodass die verlangte, durchgehende Neigung nicht gewährleistet ist.
Die Flachdächer können als Abweichung genehmigt werden, weil sie das Erscheinungsbild eines symmetrischen Giebels ermöglichen, trotz der schräg zulaufenden Parzellenform. Somit stellen diese Flachdächer aufgrund der örtlichen Begebenheiten die optimalste Lösung dar, die gleichzeitig am wenigsten abträglich für die Architektur und Gesamtwahrnehmung des Projektes ist.
- Abweichung von Artikel 397 bezüglich der Bebauung in der für Höfe und Gärten vorgesehenen Zone. Eine geringere Bautiefe des Projektes ist durch die zur Straße hin schmal zugeschnittene Parzellenform und durch den Verlauf des bestehenden öffentlichen Gässchens nicht möglich. Die Einpflanzung des Projektes ist also durch die örtlichen Gegebenheiten rechtfertigt.

[...]

In Anbetracht dessen, dass 12 Reklamationen während dieses Veröffentlichungsverfahrens eingereicht worden sind;

In Anbetracht dessen, dass die abgegebenen Bemerkungen wie folgt zusammengefasst werden können:

- Sicht auf nachbarliche Gärten von den Terrassen und Balkonen aus;
- Lichteinschränkung bzw. Schattenwurf durch die Lage, die Tiefe und die Höhe des Projektes;
- Höhe und Dachform des Projektes, die den umliegenden Häusern nicht angepasst sei;
- Mangel an Einstellplätzen und Wegfall öffentlicher Parkplätze durch Anlage der Zufahrt;
- Bitte um Erhalt des Baumbestandes und des Gässchens;

In Anbetracht, dass die infolge des Veröffentlichungsverfahrens formulierten Reklamationen und Beobachtungen teilweise begründet und teilweise [nicht begründet] sind, dies aus folgenden Gründen:

Im innerstädtischen Kontext entstehen durch natürliche Gegebenheiten, wie in vorliegendem Fall z.B. durch eine Straße mit starkem Gefälle, zwangsläufig Situationen, die im Falle eines Bauvorhabens Nachteile für die benachbarten Parzellen erzeugen können.

In solchen Fällen sind diese Nachteile also unumgänglich und müssen auch in gewissem Maße von jedem Käufer einer Parzelle, die in solch einer Situation liegt, in Kauf genommen werden.

Die Bemerkungen zu der Parkplatzproblematik werden schon durch die Geldbuße seitens der Stadt kompensiert, die für jeden fehlenden Parkplatz im Vergleich zu der Anzahl auferlegter Stellplätze durch die Auflagen der Stadt erhoben wird.

Der öffentliche Baumbestand und das Gässchen bleiben erhalten.

In Anbetracht dessen, dass infolge der eingereichten Reklamationen, das Projekt abgeändert worden ist, so dass es zum Teil auf die Reklamationen eingeht, und zwar:

- Das Erdgeschoss wurde um 3 m zurückgebaut;
- Die Dachform wurde abgeändert (symmetrisches Satteldach);
- Die Dachgauben entfallen;

Teilweise bleiben die Reklamationen aber pertinent, und zwar:

- Durch die Tatsache, dass sich der geplante Baukörper direkt hinter der Gartenfassade des direkten Nachbarhauses befindet und zudem eine viel größere Höhe aufweist als das Haus des Reklamanten, haben die Beschwerden bzgl. Lage und Höhe des Projektes weiterhin Bestand;
- die Terrassen wurden zwar reduziert, aber es wurde eine neue Terrasse im obersten Geschoss angelegt, was den Beschwerdeführern, die gegen die so geschaffenen "Aussichtsplattformen" reklamieren, nicht entgegenkommt;

In Anbetracht, dass aufgrund des negativen Gutachtens vom 12.12.2014 das Projekt wieder abgeändert wurde;

In Anbetracht dessen, dass ein 2. Veröffentlichungsverfahren vom 11.02.2015 bis zum 26.02.2015 durchgeführt worden ist;

In Anbetracht dessen, dass 8 Reklamationen während dieses Veröffentlichungsverfahrens eingereicht worden sind;

In Anbetracht dessen, dass die abgegebenen Bemerkungen wie folgt zusammengefasst werden können:

- Sicht auf nachbarliche Gärten von den Terrassen und Balkonen aus was zu einer Minderung der Privatsphäre führt;
- Lichteinschränkung bzw. Schattenwurf durch die Lage, die Tiefe und die Höhe des Projektes und die damit für die direkten Nachbarn verbundene Minderung der Lebensqualität, Wertminderung der Immobilien, Steigung von Energiekosten, Verhindern von nachhaltiger Energieversorgung (Solarpaneele);
- Höhe und Dachform des Projektes, die den umliegenden Häusern nicht angepasst sei;
- Mangel an Einstellplätzen und Wegfall öffentlicher Parkplätze durch Anlage der Zufahrt;
- Bitte um Erhalt des Baumbestandes und des Gässchens;
- Der direkte Nachbar schlägt eine alternative Planung vor, die das Verlegen des bestehenden Fußweges vorsieht sodass die Einpflanzung des Projektes verändert werden kann und der Schattenwurf auf die Nachbarn abgeschwächt wird.

In Anbetracht dessen, dass die geäußerten Reklamationen folgendermaßen gegenargumentiert werden können:

- Bezüglich seiner Höhe wurde das Projekt angepasst: Es wurde auf eine Wohneinheit verzichtet sodass die Trauf- und Firsthöhe des problematischen Gebäudeteils reduziert werden konnte. So entsteht eine stufenförmige

- Anpassung der Dächer, die den natürlichen Gegebenheiten der Örtlichkeit (stark abfallende Straße) entspricht;
- Es wurde auf eine Dachterrasse komplett verzichtet, die übrigen Terrassen wurden bereits vor dem 2. Veröffentlichungsverfahren reduziert, um auf die Reklamationen einzugehen;
 - Es geht aus dem Bericht der Gemeinde hervor, dass keine öffentlichen Einstellplätze aufgrund der Einfahrt wegfallen. Die Anzahl der vorgesehenen Parkplätze entsprechen den Mindestauflagen der Stadt;
 - Der öffentliche Baumbestand bleibt erhalten;
 - Das asphaltierte Gässchen wird nach den Arbeiten wieder in seinen ursprünglichen Zustand versetzt;
 - Die von den Reklamanten vorgeschlagene alternative Planung würde das öffentliche Gässchen beeinträchtigen bzw. zur Folge haben, dass auf öffentlichem Grund gebaut würde;

Auf Grund 26 des Wallonischen Gesetzbuches über Raumordnung, Städtebau, Erbe und Energie;

Auf Grund der am 28.08.2014 in meinen Diensten einregistrierten Pläne;

Auf Grund der am 17.11.2014 in meinen Diensten einregistrierten abgeänderten Pläne;

Auf Grund der am 17.03.2015 in meinen Diensten einregistrierten abgeänderten Pläne;

In Anbetracht, dass das Projekt, so wie bereits darauf hingewiesen, von der allgemeinen Bauordnung für städtebauliche Schutzgebiete gewisser Gemeinden (Art. 393 und folgende) abweicht und dass die Abweichungen nun [annehmbar] sind;

Auf Ebene der Legalität ist das Projekt aus folgenden Gründen nun zulässig:

Es wurden nun alle Abweichungen beantragt und ausreichend begründet, das Veröffentlichungsverfahren wurde nach Abänderung der Pläne erneut durchgeführt.

Somit ist die Antragsprozedur nun korrekt durchgeführt worden.

Das Projekt wurde gemäß unserem Gutachten vom 12.12.2014 angepasst:
Es wurde auf eine Wohneinheit verzichtet sodass die Trauf- und Firsthöhe des problematischen Gebäudeteils reduziert werden konnte. So entsteht die vorgeschlagene stufenförmige Anpassung der Dächer, die durch die natürlichen Gegebenheiten der Örtlichkeit (stark abfallende Straße) rechtfertigt ist, sodass die Trauf- und Firsthöhen als im Gleichgewicht mit der Nachbarbebauung angesehen werden können. Das Projekt passt sich also an den natürlichen Straßenverlauf an, sodass die noch immer bestehenden negativen Auswirkungen auf die Nachbarparzellen als unumgänglich angesehen werden können.

In Anbetracht, dass diese Abweichungen der allgemeinen Zweckbestimmung des in Frage stehenden Gebietes, dem architektonischen Charakter und den Vorschriften, die sich auf die städtebaulichen Optionen beziehen, unter folgenden Bedingungen, vereinbar sind:

Die Dacheindeckung muss anthrazit und matt sein.

Im Jahr der Fertigstellung des Rohbaus muss die Parzelle mit Hecken und Bäumen hiesiger Pflanzenarten eingefriedet werden (Ministerielles Rundschreiben vom 14.11.2008 - Belgisches Staatsblatt vom 10.02.2009);

Der Bodenbelag der Parkflächen, Zuwege und Zufahrten muss aus wasserdurchlässigem Material (z.B. Kies, Rasengittersteine oder ähnlichem) bestehen und darf keinesfalls mit Asphalt oder Beton realisiert werden;

Es dürfen keine Bodenreliefveränderungen in den 2.00 m entlang der nachbarschaftlichen Grundstücksgrenzen ausgeführt werden.

Indem diese Bedingungen respektiert werden, passt sich das Projekt korrekt an den in Frage stehenden Ort an, ohne der direkten Umgebung abträglich zu sein;

In Anbetracht dessen, dass die Handlungen und Arbeiten nicht die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes und dessen architektonischen Charakter beeinträchtigen;

Dieses Gutachten annulliert und ersetzt mein Gutachten vom 12.12.2014.

Demzufolge werden die Abweichungen erteilt,

ERTEILE ICH EIN BEDINGT GÜNSTIGES GUTACHTEN, DIE GENEHMIGUNG MUSS UNTER DEN OBEN ANGEFOHRTEN BEDINGUNGEN ERTEILT WERDEN»

In Anbetracht, dass nur die Regierung oder der beauftragte Beamte Abweichungen ausnahmsweise gewähren kann;

In Anbetracht, dass die weiter unten stehende(n) Dienststelle(n) bzw. Kommission(en) zu Rate gezogen worden ist/sind:

- Hilfeleistungszone Lüttich Nr. 6; dass ihr am 06.08.2014 angefordertes und am 14.11.2014 übermitteltes Gutachten bedingt günstig ist;

beschließt:

Artikel 1

Die von der Bauherrengemeinschaft Auf'm Rain 29, Hütte 50, 4700 Eupen beantragte Städtebaugenehmigung wird gewährt.

[...]"

Considérant que, par requête introduite le 23 septembre 2015, la S.P.R.L. THOMAS LENNERTZ RECHTSANWALT et Sebastian BORCH demandent à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la Région wallonne, seconde partie adverse, et les parties intervenantes soulèvent une exception d'irrecevabilité de la requête quant à la seconde requérante au motif qu'elle n'est pas habitante du quartier où prend place le projet litigieux;

Considérant que la seconde requérante est domiciliée à plus d'un kilomètre du projet litigieux puisqu'elle habite à Steinroth 1; qu'elle ne justifie pas son intérêt au recours dès lors qu'elle n'est pas voisine dudit projet; qu'en ce qui la concerne, l'exception est accueillie;

Considérant que la Région wallonne, seconde partie adverse, et les parties intervenantes soulèvent une seconde exception d'irrecevabilité ratione temporis quant à la première requérante; qu'elles constatent que l'acte attaqué a été notifié au conseil de la première partie requérante le 12 mai 2015 tandis qu'une copie de l'acte attaqué a été envoyée au même conseil le 21 mai 2015, que le délai de 60 jours pour saisir le Conseil d'Etat a donc commencé à courir au plus tard le 22 mai 2015, le dernier jour utile pour saisir le Conseil d'Etat étant le 21 juillet 2015, et que, partant, le recours en annulation introduit par la première partie requérante le 4 août 2015 est tardif, que le recours est aussi tardif en ce qu'il émane de la seconde partie requérante;

Considérant que, comme le relèvent les parties intervenantes, une copie de l'acte attaqué a été envoyée par la première partie adverse au conseil de la première partie requérante le 21 mai 2015;

Considérant que la lettre du 12 mai 2015, par laquelle la première partie adverse informe le conseil de la première partie requérante que le permis d'urbanisme a été délivré le 30 avril 2015, précise ce qui suit :

" [...]

Nous vous signalons qu'endéans 60 jours de la réception de la présente lettre, un recours contre cette décision peut être introduit auprès du Conseil d'Etat, rue de la Science 33, 1040 Bruxelles";

qu'elle mentionne donc la possibilité d'un recours devant le Conseil d'Etat et le délai de 60 jours prescrit, mais ne fait aucune référence aux formes à respecter pour l'introduire, et ce en contravention à l'article 19, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que la notification n'a, dès lors, pas été opérée dans les conditions de l'article 19, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, en sorte que le délai de soixante jours prévu par l'article 4, alinéa 3, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat n'a pu commencer à courir que quatre mois après la prise de connaissance de l'acte attaqué; que, par conséquent, l'exception de tardivité ne peut être accueillie;

Considérant que la première partie requérante expose ce qui suit quant à l'urgence :

" L'urgence résulte des velléités de la partie titulaire du permis de le mettre en œuvre durant la première quinzaine du mois de septembre, velléités révélées dans un courrier du 18 août 2015.

L'historique des relations entre parties est clairement exposé dans le courrier du 31 août adressé au conseil du titulaire du permis. Ce courrier énonce :

- « 1) Par courrier du 1^{er} juin 2015, j'écris à Monsieur l'architecte Borch, dans le dossier repris sous rubrique, pour lui signaler que la mise en œuvre du permis d'urbanisme, non encore exécutoire alors, en vue de construire l'immeuble à appartements Auf'M Rain, posait des problèmes de droit civil : création artificielle à notre détriment d'une servitude de tour d'échelle et construction sous notre terrain (pièce RA1).
- 2) Le 27 juillet, soit près de 2 mois après, vous m'écrivez (pièce RA2) que vos clients entameront prochainement l'exécution des travaux autorisés pour profiter au mieux des beaux jours précédents l'arrivée de la mauvaise saison. On notera que ce courrier ne répond en rien aux reproches de droit civil détaillés énoncés dans le premier courrier adressé à vos clients (pièce RA1).
- 3) Le lendemain, faisant preuve, pour ma part, d'une réelle diligence, je vous invite à me fournir différents éléments et notamment le planning des travaux (pièce RA3). Je vous réitère le fait que ma cliente interdit à la vôtre de venir sur son terrain pour réaliser le chantier.
- 4) Le 31 juillet, je vous redemande le planning approximatif des travaux (pièce RA4).
- 5) Par courriel du 6 août 2015 (pièce RA5), je vous transmets mes pièces et le recours en annulation Van Wetering et consorts.
- 6) [...].
- 7) En date du 18 août (pièce RA7), vous me signalez que les travaux seront entamés au cours de la première quinzaine de septembre. Ceci ne constitue en rien un planning des travaux. L'entame des travaux ne dit pas selon quelle modalité ils seront poursuivis et à quel rythme, de sorte qu'il est difficile de savoir quel type de procédure il y aurait éventuellement lieu d'appliquer pour éviter la création d'un fait accompli illégal.

D'autre part, vous me dites que vos clients prennent note de la position de ma cliente quant à l'accès à son terrain. Ceci n'est également pas suffisant pour lever le brouillard qui entoure ce dossier. Dans l'état actuel, il est, à mon estime, impossible de commencer les travaux sans pénétrer sur le terrain de ma cliente.

Dès lors, je vous prie de bien vouloir vous expliquer sur la méthode de travail qui serait éventuellement envisagée pour éviter toute pénétration sur le terrain de ma cliente, si votre cliente estime que c'est techniquement possible, ce dont je doute fortement.

A défaut, il appartient à votre cliente de saisir le juge préventivement pour tenter d'obtenir l'autorisation de pénétrer sur le terrain de ma cliente, et non l'inverse.

A défaut, ce serait alors à ma cliente d'agir alors en référé ou peut-être sur base d'une action possessoire pour faire interdire, sous peine d'astreinte, toute intrusion sur son terrain.

Je ne puis toutefois raisonnablement agir à titre déclaratif à ce stade, car je crois que l'introduction d'une demande de référé administratif (voir annexe) au nom de Madame Van Wetering et consorts est un élément neuf qui doit amener le promoteur à attendre l'arrêt sur la demande de suspension avant d'en tirer les conséquences et, d'autre part, comme il n'est pas sûr que les travaux commenceront, puisqu'il y a une chance sérieuse de suspension du permis, l'introduction d'une action civile devant le juge judiciaire peut apparaître surabondante, voire risqué, à titre préventif, puisque le juge n'a pas encore la démonstration absolue, que vous allez violer la propriété de ma cliente.

D'autre part, sur le plan d'une procédure en référé d'extrême urgence qui, selon la jurisprudence constante du Conseil d'Etat doit rester exceptionnelle, pour des raisons de respect des droits de la défense et d'organisation de la juridiction,

vous avouerez qu'à défaut de planning, la simple entame des travaux ne signifie pas qu'il y a extrême urgence.

De plus, le dépôt d'une demande de suspension change la donne et permet raisonnablement au promoteur d'attendre l'issue de la procédure en référé administratif et, enfin, si la situation était telle que les travaux commençaient malgré l'introduction de cette demande de référé administratif ordinaire, la menace d'une action civile en référé doit permettre d'éviter qu'une situation d'extrême urgence se crée, au sens de la jurisprudence du Conseil d'Etat.

La situation est donc complexe et je déplore évidemment que vos courriers très prudents et laconiques n'aident pas à la préciser suffisamment».

Il semble donc prudent aux parties requérantes de déposer une demande de suspension, afin d'éviter que des travaux ne soient effectués avant l'issue de la procédure en annulation initialement intentée, travaux d'une ampleur de nature à rendre aléatoire leur démolition et de nature à leur créer un préjudice sérieux. Quitte, si les travaux prenaient une tournure réelle, à solliciter des mesures provisoires au bénéfice de l'extrême urgence, comme cela se faisait avant la réforme de 2014.

[...]

Pour la première requérante, la situation est beaucoup plus grave encore, puisque celle-ci, en cas de mise en œuvre du permis, devrait redouter une perte de vue sensible sur de très beaux arbres dessinés au plan de la demande de permis et, sur son propre jardin, une perte de luminosité et d'ensoleillement manifeste et une modification drastique de son cadre de vie, l'immeuble concerné venant pratiquement se raccrocher à l'arrière de son immeuble rendant les lieux bien peu agréables.

Il y a là un risque évident de diminution de la qualité de vie de la requérante que le référé administratif devrait pouvoir empêcher à titre préventif, dans l'attente d'une annulation";

Considérant que la procédure en référé a pour objectif de prévenir la survenance d'un préjudice ou d'un dommage d'une certaine ampleur avant qu'il ne soit statué sur la demande au fond; que la condition de l'urgence requise par l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat suppose, dès lors, que la requête expose le préjudice ou le dommage, ainsi que son importance, que l'on entend prévenir;

Considérant qu'en l'espèce, la première partie requérante fait valoir une perte de vue sensible sur de très beaux arbres et, sur son propre jardin, une perte de luminosité et d'ensoleillement manifeste et une modification drastique de son cadre de vie; que cette affirmation n'est cependant démontrée ni par les documents fournis ni par les développements de la requête;

Considérant, en outre, que dans ses avis donnés le 12 décembre 2014 et le 20 avril 2015, le fonctionnaire délégué relève :

" [...]

Im innerstädtischen Kontext entstehen durch natürliche Gegebenheiten, wie in vorliegendem Fall z.B. durch eine Straße mit starkem Gefälle, zwangsläufig Situationen, die im Falle eines Bauvorhabens Nachteile für die benachbarten Parzellen erzeugen können.

In solchen Fällen sind diese Nachteile also unumgänglich und müssen auch in gewissem Maße von jedem Käufer einer Parzelle, die in solch einer Situation liegt, in Kauf genommen werden.

[...]"

Considérant que la première requérante ne fournit aucune photo en relation avec le dommage craint; qu'elle se limite à des affirmations et reste en défaut d'apporter quelque élément tendant à prouver lesdites affirmations;

Considérant que la parcelle qui accueille le projet est affectée en zone d'habitat au plan de secteur et, comme le soulignent les parties intervenantes, les désagréments dénoncés par la première partie requérante sont donc liés à ce caractère constructible et non aux caractéristiques particulières du projet;

Considérant, par conséquent, qu'il n'est pas satisfait à la condition imposée par l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L. THOMAS LENNERTZ RECHTSANWALT et Sebastian BORCH est accueillie.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la chambre Vbis, le premier mars deux mille seize par :

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

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.