

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 234.183 du 18 mars 2016

A. 218.669/XIII-7603

En cause : **LEBEAU** Jean-Paul,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LEJEUNE, avocat,
rue des Fories 2
4020 Liège,

contre :

1. **la Ville de Seraing,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée
IMMO J2J,**
ayant élu domicile chez
Me Vincent DUPONT, avocat,
place Achille Salée 1
4900 Spa.

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

Vu la requête unique introduite, par la voie électronique, le 9 mars 2016 par Jean-Paul LEBEAU qui demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 13 janvier 2016 par le collège communal de la ville de Seraing à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) IMMO J2J, ayant pour objet la construction d'un immeuble de trois appartements sur un terrain sis rue Solvay, 10 à Seraing, cadastré section A, n° 296h et n° 296v (partie);

Vu la requête introduite le 14 mars 2016 par laquelle la S.P.R.L. IMMO J2J demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé d'extrême urgence;

Vu la note d'observations de la seconde partie adverse et les dossiers administratifs;

Vu l'ordonnance du 10 mars 2016, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 15 mars 2016 à 10 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Pierre LEJEUNE, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me Tanguy KELECOM, loco Me Jean-Louis GILISSEN, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, Me Gentsy GEORGE, loco Me Pierre MOËRYNCK, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et Me Vincent DUPONT, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, premier auditeur chef de section 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 utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit :

1. La S.P.R.L. IMMO J2J introduit une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble de trois appartements sur un terrain sis à Seraing, rue Solvay, cadastré section A, n^{os} 296h et 296v (partie), dont il est accusé réception le 23 décembre 2014.

Le bâtiment principal est implanté de biais par rapport à l'alignement de la voirie à une distance allant de 7 mètres à 9,74 mètres. Il présente une profondeur de 13,10 mètres, une hauteur sous corniche allant de 6,36 mètres à 7,14 mètres et une hauteur au faîte de 10,61 mètres.

Il est implanté à trois mètres de la limite mitoyenne avec l'habitation sise à sa droite, rue Solvay, 8, propriété du requérant.

Le projet prévoit cinq car-ports à l'arrière de la parcelle, accessibles par une allée de 3 m de large, longeant la propriété du requérant.

2. Une enquête publique est organisée du 26 mars au 9 avril 2015, sur la base de l'article 330, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

Le requérant, qui est propriétaire et habite l'immeuble situé rue Solvay, 8, en est avisé personnellement. Il dépose une réclamation le 8 avril 2015.

3. Le 24 juin 2015, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable, lequel remet en cause l'opportunité de construire des car-ports en fond de parcelle et l'absence d'indications de courbes de niveau.

4. Le 8 septembre 2015, des plans modifiés sont transmis au fonctionnaire délégué.

5. Le 15 septembre 2015, le fonctionnaire délégué remet un nouvel avis, lequel est favorable conditionnel. Les conditions portent notamment sur un nouvel aménagement, "cohérent et une autre implantation des espaces de parking". Il demande que des plans modifiés lui parviennent avant la délivrance du permis.

6. Le 16 septembre 2015, selon l'acte attaqué, un nouveau plan d'implantation est déposé auprès de l'administration communale.

7. Le 30 septembre 2015, le collège communal de Seraing délivre le permis sollicité.

8. A la suite de la demande de suspension d'extrême urgence introduite par Jean-Paul LEBEAU, la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme est ordonnée par l'arrêt n° 232.920 du 17 novembre 2015.

Ce permis a été retiré par une délibération du collège communal du 23 décembre 2015. La société bénéficiaire du permis a acquiescé au retrait de l'acte. En conséquence, l'arrêt n° 234.180 du 18 mars 2016 décide qu'il n'y a plus lieu à statuer.

9. Le 13 janvier 2016, le collège communal de Seraing délivre un nouveau permis d'urbanisme à la S.P.R.L. IMMO J2J. Le projet autorisé ne prévoit plus la création de cinq car-ports à l'arrière de la parcelle. Il reste identique pour le surplus. Ledit permis constitue l'acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 14 mars 2016, la S.P.R.L. IMMO J2J, bénéficiaire du permis attaqué, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention;

Considérant, quant à l'extrême urgence, que le requérant expose avoir eu une première fois une connaissance partielle du permis le 2 février 2016, le lendemain de la reprise du chantier; qu'il indique n'avoir eu une connaissance complète que par la communication que lui a faite le fonctionnaire délégué le 9 février 2016 d'une copie complète du permis; qu'il précise qu'après arrêt du chantier le 2 février et une reprise le 3 février, il a invité le fonctionnaire délégué et la ville à ordonner l'arrêt du chantier, le permis n'étant pas exécutoire, ce qui fut fait en sorte que le chantier était à l'arrêt le 8 février, la partie intervenante enlevant même tout le matériel de chantier; qu'il expose qu'il a, le 22 février 2016, interrogé la partie intervenante sur ses intentions et que le 9 mars 2016, celle-ci lui a fait savoir que le chantier allait reprendre ce 11 mars 2016; qu'il estime ainsi avoir eu une attitude proactive et rappelle qu'il ne pouvait déposer sa requête avant la fin du délai durant lequel le permis n'est pas exécutoire;

Considérant, quant à l'urgence en tant que condition de fond, que le requérant fait valoir qu'à défaut de suspension à très bref délai de l'exécution de l'acte attaqué, une situation irréversible ou difficilement réversible va se créer par l'implantation, à 7 mètres de sa maison, d'un immeuble à appartements le surplombant en hauteur et le dépassant en profondeur;

qu'il fait état d'une perte d'ensoleillement, ce qu'il étaye par un rapport établi par son architecte, qui y a joint une étude d'ensoleillement étayée de calculs;

qu'il invoque également une perte d'intimité compte tenu du fait que la façade latérale de l'immeuble autorisé comporte de nombreuses fenêtres et même des balcons, entraînant des vues non seulement sur sa parcelle mais aussi jusqu'à l'intérieur de son habitation;

qu'il fait valoir aussi que le projet d'aménagement de sa maison pour lequel il vient de signer un mandat hypothécaire en vue d'obtenir le financement nécessaire sera compromis puisque ce projet oriente les pièces de vie vers la lumière, soit vers la parcelle où se situe le projet autorisé;

qu'il affirme que les travaux seront rapidement dans un état d'avancement rendant peu probable, et à tout le moins aléatoire, soit leur démolition, soit leur utilisation en vue d'un projet modifié qui serait plus respectueux de son cadre de vie;

Considérant que la partie adverse ne conteste pas le recours à la procédure d'extrême urgence mais l'importance des inconvénients invoqués qui ne dépassent pas, selon elle, les inconvénients inhérents au voisinage ordinaire dans une zone destinée à la résidence; qu'elle estime qu'il ne peut être tenu compte du projet d'aménagement futur du requérant qui n'est encore qu'au stade des intentions; que, s'agissant de la perte d'ensoleillement, elle renvoie à la motivation de l'acte attaqué ainsi qu'à l'étude d'ensoleillement et aux calculs de luminosité produits par le requérant lui-même, desquels elle conclut que celui-ci ne pourrait que se prévaloir d'une légère perte de luminosité en hiver qu'il pourrait aussi subir si le projet litigieux était remplacé par un projet d'une maison unifamiliale classique, l'arrière de son habitation étant situé au nord; que, quant à la perte d'intimité, elle observe que les balcons projeté se trouvent du côté des autres voisins et que, en l'état actuel, la maison du requérant ne dispose d'aucune vue directe sur l'immeuble projeté;

Considérant que la partie intervenante conteste le recours à la procédure d'extrême urgence;

qu'elle conteste, d'une part, la diligence à agir du requérant; qu'elle soutient que, compte tenu de la reprise des travaux dès le 1^{er} février 2016 même s'ils ont été interrompus sur ordre du fonctionnaire délégué, et compte tenu du caractère exécutoire du permis dès le 13 février 2016, le requérant ne pouvait que s'attendre à la poursuite des travaux, seules les conditions climatiques ayant momentanément empêché leur poursuite;

que, d'autre part, elle critique l'imminence du péril dès lors que l'arrêt ayant suspendu l'exécution du permis précédent était motivé par le fait qu'une fois réalisées les fondations, il ne serait plus possible de localiser les places de parking ailleurs qu'à l'arrière de l'immeuble, soit à un endroit où les nuisances sont maximales pour les propriétés voisines, alors que les car-ports arrière ont été supprimés et alors que l'arrêt relève qu'un projet de construction tel que celui autorisé ne peut se réaliser qu'en plusieurs semaines, voire plusieurs mois; qu'elle constate que, les car-ports arrière ayant été supprimés, il n'y a "plus lieu de craindre pour l'implantation actuelle de l'immeuble dont la construction ne se réalisera effectivement qu'après plusieurs semaines, voire plusieurs mois de travaux";

Considérant que la partie intervenante conteste, par ailleurs, l'existence d'inconvénients sérieux; qu'elle soutient que la perte d'ensoleillement n'existera qu'un peu en hiver et qu'elle est peu importante; que, quant à la perte d'intimité, elle constate que l'habitation actuelle ne comporte aucune ouverture vers la parcelle litigieuse; qu'elle estime qu'il ne peut être tenu compte du projet de réaménagement de

l'habitation du requérant qui reste hypothétique, aucune demande n'ayant encore été introduite;

Considérant que l'article 17 des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, remplacé par la loi du 20 janvier 2014, est rédigé comme 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.

[...]

§ 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}.

[...]

§ 5. Le président de la chambre ou le conseiller d'Etat qu'il désigne statue dans les quarante-cinq jours sur la demande de suspension ou de mesures provisoires. Si la suspension ou des mesures provisoires ont été ordonnées, il est statué sur la requête en annulation dans les six mois du prononcé de l'arrêt.

[...]"

Considérant que le recours à la procédure d'extrême urgence, qui réduit à un strict minimum l'exercice des droits de la défense et l'instruction de la cause, doit rester exceptionnel et ne peut être admis que lorsque cette procédure est seule en mesure de prévenir utilement le dommage craint par la partie requérante, alors que même le référé ordinaire ne le pourrait pas, et à la condition que cette dernière ait fait toute diligence pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'Etat dès que possible; que l'extrême urgence doit être appréciée non seulement en fonction de l'imminence de l'exécution effective de l'acte attaqué, mais aussi de la date de la notification de cet acte, de son caractère exécutoire et de l'attitude de la partie requérante;

Considérant que la recevabilité d'une demande de suspension en extrême urgence est donc soumise à la double condition de l'imminence d'une atteinte aux intérêts de la partie requérante causée par l'exécution immédiate de l'acte attaqué et de la diligence de celle-ci pour prévenir cette atteinte et pour saisir le Conseil d'Etat;

Considérant, par ailleurs, que l'extrême urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'un arrêt, statuant sur un recours en suspension formé selon la procédure ordinaire, interviendrait dans un avenir plus ou moins lointain; qu'il ne suffit donc pas, pour qu'il y ait extrême urgence au sens de l'article 17, § 4, précité, que la procédure ordinaire soit impuissante à trancher le litige en temps voulu; qu'il faut, en outre, que cette considération s'accompagne de la constatation d'autres éléments de fait propres à la cause et constitutifs d'une extrême urgence inhérente à celle-ci;

Considérant, en l'espèce, quant à la diligence à agir, que le permis d'urbanisme attaqué, délivré le 13 janvier 2016, n'est devenu exécutoire qu'après l'expiration du délai de 30 jours pendant lequel le fonctionnaire délégué peut introduire un recours devant le Gouvernement wallon, conformément aux articles 108 et 119, § 2, alinéas 2 et 3 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP); que le permis ayant été notifié au fonctionnaire délégué le 21 janvier 2016, le délai venait à expiration le lundi 22 février 2016, en sorte que le permis pouvait être exécuté à partir du mardi 22;

que les démarches effectuées par le requérant auprès du fonctionnaire délégué, dès qu'il s'est aperçu de la reprise des travaux le 1^{er} février 2016, montrent sa détermination à empêcher celle-ci; que, compte tenu de la circonstance que la partie intervenante a enlevé le matériel de chantier à la suite de l'intervention du fonctionnaire délégué, il ne peut être reproché au requérant de s'être enquis auprès de celle-ci quant à la reprise éventuelle des travaux, ce qu'il a fait dès le 22 février 2016; que la partie intervenante ne lui ayant répondu que le 9 mars et le recours ayant été introduit le même jour, il est à l'évidence établi que le requérant a fait diligence pour introduire le recours;

Considérant, quant à l'imminence du péril, qu'un projet de construction d'un immeuble de trois niveaux ne peut se réaliser qu'en plusieurs semaines, voire plusieurs mois; que, toutefois, les fondations de la construction sont en l'espèce déjà réalisées en sorte que l'immeuble pourrait "sortir de terre" très rapidement et les inconvénients vantés par le requérant, notamment la perte d'ensoleillement, pourraient ainsi se réaliser; que, dans ces circonstances, la condition relative à l'imminence du péril est réalisée;

Considérant que les conditions relatives à la procédure d'extrême urgence sont remplies;

Considérant, quant à la condition de fond relative à l'urgence, que, s'agissant du projet d'aménagement futur du requérant qui serait compromis par la construction de l'immeuble litigieux, il y a lieu de constater que la réalisation de cet aménagement reste hypothétique malgré l'obtention d'un mandat hypothécaire permettant de financer les travaux relatifs à ce futur aménagement; qu'en effet, aucune demande de permis d'urbanisme, plans définitifs à l'appui, n'a été déposée en ce sens et, a fortiori, aucune autorisation n'a été délivrée;

Considérant que, s'agissant de la perte d'ensoleillement et de luminosité, il convient d'observer que l'immeuble du requérant se situe à l'est/nord-est du projet, en sorte que ce n'est qu'en fin d'après-midi qu'une perte d'ensoleillement et de luminosité pourrait se produire; qu'il ressort de l'étude d'ensoleillement et des calculs de luminosité déposés par le requérant qu'aux équinoxes, à 16 h, le projet n'induit quasi aucune perte d'ensoleillement et de luminosité dans la maison, qu'en été, il n'y en a aucune et qu'en hiver, au 21 décembre, le projet engendre une ombre sur les fenêtres et la coupole de la cuisine; que le jardin restera largement ensoleillé; qu'il en résulte que le requérant ne peut se prévaloir que d'une légère perte d'ensoleillement et de luminosité en hiver dans son habitation;

Considérant qu'il y a lieu aussi de rappeler que la parcelle litigieuse est sise en zone d'habitat et est donc constructible; que le projet litigieux ne présente pas une hauteur (± 11 m) et une profondeur (maximum 13,10) qui excéderaient manifestement le gabarit d'une maison unifamiliale classique, celle qui est située à gauche du projet présentant même un gabarit supérieur; que, dès lors, en toute hypothèse, le requérant, qui ne peut prétendre à ce que la parcelle reste vierge de toute construction, serait amené à subir les inconvénients normaux de voisinage, ce qui peut comprendre des pertes d'ensoleillement et de luminosité;

Considérant, quant à la perte d'intimité, que le plan d'implantation annexé à l'acte attaqué montre que les pièces de jour et les balcons sont orientés vers la parcelle de gauche, soit à l'opposé de celle du requérant; que ne sont orientées vers sa propriété que les fenêtres des chambres et salles d'eau, lesquelles ne sont pas des pièces de vie; que ces vues sont conformes à celles autorisées par le Code civil; que, par ailleurs, la maison du requérant ne possède aucune fenêtre donnant sur l'immeuble projeté;

Considérant qu'il en résulte que le requérant ne démontre pas que les inconvénients qu'il dénonce dépasseraient les troubles normaux de voisinage ou, en d'autres termes qu'ils présenteraient un degré de gravité suffisant pour remplir la condition de fond de l'urgence;

Considérant qu'une des conditions pour que puisse être ordonnée la suspension de l'exécution de l'acte attaqué n'est dès lors pas remplie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L. IMMO J2J dans la procédure en référé d'extrême urgence est accueillie.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le dix-huit mars deux mille seize par :

M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M.	DUPONT,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

X. DUPONT.

S. GUFFENS.