

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 234.448 du 20 avril 2016

A. 218.633/XIII-7596

En cause : 1. **CUSUMANO** Paolo,
 2. **MANTIONE** Rosa,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Mes Xavier DRION et
 Denis DRION, avocats,
 rue Hullos 103-105
 4000 Liège,

contre :

la Ville de Liège,
ayant élu domicile chez
Mes Patrick HENRY et
Nathalie VAN DAMME, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège.

Parties intervenantes :

1. **D'IPPOLITO** Fabrizio,
2. **D'IPPOLITO** Aurélia,
ayant tous deux élu domicile chez
Me Louis DEHIN, avocat,
Mont Saint-Martin 68
4000 Liège.

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

Vu la requête introduite le 13 avril 2016 par Paolo CUSUMANO et Rosa MANTIONE tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 24 octobre 2014 par la ville de Liège à Fabrizio et Aurélia D'IPPOLITO portant sur un bien sis rue des Bruyères, 9 à Liège, cadastré 4^{ème} division section C, n° 523k3, et ayant pour objet la transformation de deux maisons unifamiliales en trois appartements chacune;

Vu la requête unique introduite le 4 mars 2016 par les mêmes requérants qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution de la même décision;

Vu la requête introduite, par la voie électronique, le 25 mars 2016 par laquelle Fabrizio D'IPPOLITO et Aurélia D'IPPOLITO demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes dans la procédure;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu l'ordonnance du 14 avril 2016, notifiée aux parties par télécopie, convoquant celles-ci à comparaître le 19 avril 2016 à 10 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me X. DRION, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me N. VAN DAMME, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me L. DEHIN, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, 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 faits utiles à l'examen de la demande se présentent comme suit :

1. Le 10 mai 2013, Fabrizio et Aurélia D'IPPOLITO introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet "la transformation d'une maison unifamiliale en 3 appartements (2 fois)" sur un bien situé rue des Bruyères, n^{os} 9 et 11 à Liège, cadastré division 4, section C numéro 523k3 et division 4, section C numéro 504p.

2. Le dossier est jugé recevable et complet le 24 juin 2013. Il est transmis au fonctionnaire délégué, au service sécurité et salubrité publiques de la ville de Liège (S.S.S.P.), à la cellule risques d'accidents majeurs (RAM) et à l'intercommunale d'incendie de Liège et environs (I.I.L.E.).

3. Les avis suivants sont rendus :

a. 16 juillet 2013 : I.I.L.E. - avis favorable conditionnel,

- b. 17 juillet 2013 : RAM - avis favorable,
- c. 13 août 2013 : S.S.S.P. - avis favorable.

4. Le 7 octobre 2013, la ville de Liège sollicite le dépôt de plans modifiés.

5. Le 5 mai 2014, les demandeurs déposent des plans modifiés.

6. Le 10 juin 2014, la ville de Liège interpelle à nouveau les demandeurs et sollicite de nouveaux plans modifiés en considération des remarques déjà émises sur le projet.

7. Le 14 octobre 2014, les demandeurs déposent de nouveaux plans modifiés qui répondent aux remarques émises.

8. Le 24 octobre 2014, le collège communal octroie le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé comme suit :

" Considérant que M. et M^{me} Fabrizio et Aurélia D'IPPOLITO ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue des Bruyères 9 à 4000 Liège, cadastré 4^{ème} division, section C, n° 523k3, et ayant pour objet : transformer deux maisons unifamiliales en trois appartements chacune;

Considérant que la demande complète de permis a été adressée à l'administration communale contre récépissés datés des 10/05/2013, 24/05/2013, 20/06/2013 et 15/09/2014;

Considérant que le bien est situé dans une zone d'habitat au plan de secteur de Liège adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon en date du 26 novembre 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que les règlements régionaux ou communaux d'urbanisme suivants sont également applicables sur le territoire ou la partie du territoire communal où le bien est situé :

- règlement communal sur les bâtisses et les logements sur la publicité et l'affichage du 8 novembre 1935, et ses modifications subséquentes;
- règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité;
- règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif, par les personnes à mobilité réduite;

Considérant qu'en vertu de l'article 107/2° a) du CWATUPE, les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis du fonctionnaire délégué;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et ne comprend pas une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant que seul le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué ou le collège communal, peut, à titre exceptionnel accorder des dérogations;

Considérant que le projet consiste à transformer deux maisons unifamiliales en trois appartements chacune;

Considérant que la demande de permis ne concerne pas un projet figurant sur la liste arrêtée par le Gouvernement et qui, en raison de sa nature, de ses dimensions ou de sa localisation, est soumis à étude d'incidences sur l'environnement, compte tenu des critères de sélection visés à l'article D.66 du Code de l'environnement;

Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant de manière appropriée, les effets directs et indirects, à court, à moyen et à long terme, de l'implantation et de la mise en oeuvre du projet sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage; les biens matériels et le patrimoine culturel; l'interaction entre les facteurs visés ci avant;

Considérant que la demande de permis n'est pas accompagnée d'une étude d'incidences, que l'autorité estime au vu de la notice précitée et des plans, que tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Considérant que la demande vise la transformation d'un bloc de deux maisons unifamiliales contiguës pour y créer 6 logements;

Considérant que ces 2 habitations sont implantées sur un terrain en pente qui présente 2 largeurs à front de voirie; rue des Bruyères et, en contrebas, rue des Mésanges; que ce bloc de 2 constructions semi-mitoyennes se compose de 2 niveaux en façade avant et 3 en façade arrière; que la toiture est à double versants; que les entrées principales se situent en façade avant, côté rue des Bruyères, tandis que les garages se situent en façade arrière, côté rue des Mésanges;

Considérant que les constructions voisines de part et d'autre ont un style architectural et un gabarit similaire; que l'ensemble forme une composition relativement cohérente, en bout d'un rang d'habitations;

Considérant que plus largement, le contexte bâti se compose de constructions à caractère résidentiel et unifamilial;

Considérant que les actes et travaux projetés consistent à :

- étendre les 2 habitations sur toute leur largeur et leur hauteur;
- aménager 6 garages et 6 logements;

Considérant que des plans modifiés ont été réclamés en cours de procédure afin de diminuer l'impact visuel du gabarit projeté;

Considérant que :

- la demande comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que celle-ci ne révèle aucune modification sensible ayant un impact direct sur l'environnement;
- les actes et travaux sont réalisés à front d'une voirie équipée conformément à l'article 3 du R.C.B.;
- le programme est tout à fait compatible avec la zone d'habitat du plan de secteur dans laquelle il se situe;
- le quartier est résidentiel composé d'habitations unifamiliales; qu'un immeuble à 4 appartements y a été autorisé le 8 juin 2006 au n° 17 de la même rue, soit à moins de 50 mètres;

- le gabarit :

- les niveaux sous-sol, rez et + 1 sont prolongés jusqu'à une profondeur réglementaire de 13,51 mètres; que des balcons sont prévus sur toute la largeur de la façade arrière et augmentent cette profondeur de construction d'1 mètre;
 - une rehausse d'un étage supplémentaire avec une toiture à double versants s'étend jusqu'à 9,99 mètres; que la partie de toiture plate du niveau + 1 non rehaussée est aménagée en terrasse au profit des logements compris dans cet étage supplémentaire;
 - la hauteur sous corniche, côté rue des Bruyères, est augmentée de $\pm 1,70$ mètres et atteint 8 mètres mesurés depuis le niveau du trottoir; que la hauteur sous corniche, côté rue des Mésanges, est de $\pm 10,50$ mètres mesurés au pied de façade;
 - la façade arrière présente deux décrochements latéraux de ± 60 cm;
 - la toiture du volume principal est à double versants;
- ce gabarit tend à respecter le gabarit de l'immeuble à appartements octroyé en 2006;

- le programme vise six logements :

- ceux-ci se répartissent à raison de 2 par niveaux (R.D.C., R + 1, R + 2); que le niveau sous-sol offre 1 garage et une cave pour chaque logement;
- les appartements ont une superficie qui oscille entre 72 m² (les 2 logements du niveau R + 2) à ± 100 m² (les 4 logements des niveaux R.D.C. et R + 1);
- les surfaces de prises de jour et d'air sont conformes à l'article 108 du R.C.B.;

Considérant que dès lors, le projet propose du logement de qualité;

Considérant que :

- néanmoins, il apparaît que des baies sont créées dans le pignon latéral droit en non-conformité au Code civil;
 - le mur latéral droit est établi, en partie, à la limite de propriété et, en partie, à moins de 1m90 de cette limite; dès lors, aucune baie ni percement ne peut y être pratiqué sans accord écrit et enregistré avec le propriétaire du bien situé au n° 13 de la rue des Bruyères et ce, conformément aux articles du Code civil suivants;
- Art. 675 C.C. : L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant;
 - Art. 676 C.C. : Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille, et verre dormant; ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront 1 décimètre [...] d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant;
 - Art. 677 C.C. : Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à 26 décimètres [...] au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à 19 décimètres [...] au-dessus du plancher pour les étages supérieurs;
 - Art. 678 C.C. : On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'herbage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a 19 décimètres [...] de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage;
 - Art. 679 C.C. : On ne peut avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a 6 décimètres [...] de distance;
 - Art. 680 C.C. : La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés;

Considérant que ces baies ne sont pas indispensables au fonctionnement des logements dont la conformité à l'article 108 du règlement communal sur les bâtisses (surfaces minimales de prises de jour) est maintenue; que sans accord des tiers concernés ces baies ne pourront pas être réalisées;

Considérant que les travaux envisagés sont admissibles pour l'endroit considéré;

Considérant que le permis peut dès lors être délivré;

DECIDE :

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par M. et M^{me} Fabrizio et Aurélia D'IPPOLITO est octroyé.

Les titulaires du permis devront respecter les conditions suivantes :

- respecter les éventuelles conditions émises par I.I.L.E. dans son rapport dont copie ci-jointe;
- respecter les éventuelles conditions émises par le S.S.S.P. dans son rapport dont copie ci-jointe;
- respecter les éventuelles conditions émises par la cellule RAM dans son rapport dont copie ci-jointe;
- ramener les eaux pluviales vers l'égout public;
- l'attention de l'intéressé est spécialement attirée sur les prescriptions du Code civil, en matière de composition des murs mitoyens;
- ventiler les locaux sanitaires non pourvus de fenêtres extérieures ouvrantes au moyen d'orifices d'aération d'an moins 4 dm² de section, aboutissant à l'air libre;
- la teinte des matériaux (gris) sera claire afin de s'intégrer harmonieusement aux matériaux existants dans le contexte;
- les plans figurent des fenêtres de toiture dans le versant arrière mais ne figurent pas de destination ni d'accès au volume compris sous la pente de toiture; dès lors l'option, éventuelle, de lier ce volume sous toiture aux logements du niveau R + 2 pour y aménager une ou plusieurs pièces de vie et, par conséquent, de percer une trémie dans le plancher pour y installer un escalier impliqueraient une demande de permis préalable, conformément à l'article 84 du CWATUPE;
- conformément aux mêmes articles du Code civil cités ci-dessus, les balcons en façade arrière, côté droit du bâtiment, ne pourront s'étendre que sur une largeur de façade de ± 6 mètres maximum pour maintenir la distance réglementaire d'1,90 mètres entre ce balcon et la limite droite de propriété;
- les terrasses du niveau R + 2 aménagées sur la toiture plate du R + 1 ne pourront s'étendre en porte-à-faux et ce, afin de limiter l'impact excessif d'une saillie supplémentaire; ces terrasses ne déborderont pas de la façade arrière du bâtiment; les éléments garde-corps seront placés dans le plan de la façade arrière;
- les baies créées dans le pignon latéral droit non conforme au Code civil ne pourront être réalisées".

9. Paolo CUSUMANO, premier requérant, est propriétaire de l'immeuble sis à Liège, rue des Bruyères, 13, y habite et est donc voisin immédiat du projet.

Rosa MANTIONE, seconde requérante, est propriétaire de l'immeuble situé au n° 7, soit de l'autre côté des biens concernés par le projet;

Considérant que Fabrizio et Aurélia D'IPPOLITO, bénéficiaires de l'acte attaqué, demandent à être reçu en qualité de parties intervenantes; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que, dans leur requête introductive, les requérants indiquent ce qui suit :

" L'acte entrepris a été porté à la connaissance de Monsieur CUSUMANO en date du 6 janvier 2016, date à laquelle il en a reçu copie par les services de la partie adverse.

Du fait de l'absence de toute enquête publique, de l'absence de publicité et de l'absence de démarrage des travaux, ce permis délivré le 24 octobre 2014 est resté confidentiel dans l'ensemble du quartier.

L'épouse de Monsieur CUSUMANO n'a eu connaissance de l'existence d'un projet immobilier que fin décembre 2015 au moment où le voisin, locataire des lieux, l'a informée de ce que les propriétaires lui avaient annoncé qu'il devrait prochainement quitter les lieux afin de permettre la réalisation d'un projet immobilier.

Monsieur CUSUMANO a fait toute diligence pour entreprendre les contacts opportuns avec l'administration communale où il a été reçu le 6 janvier 2016.

La présente requête est donc déposée dans le délai de soixante jours de la prise de connaissance de l'acte";

Considérant que les parties intervenantes soulèvent une exception d'irrecevabilité de la requête ratione temporis; qu'elles indiquent qu'il résulte des différents témoignages de leurs locataires que les parties requérantes disposaient d'une connaissance acquise suffisante de l'existence de permis d'urbanisme, plus de soixante jours (six mois) avant d'introduire le recours; qu'elles citent le témoignage de Christophe LEXHAY, dont l'attestation, donnée sur la base de l'article 961/1 du Code judiciaire, mentionne qu'en date de "fin juillet 2015, lors d'une discussion avec la voisine, Madame MANTIONE du n° 7 de la rue des Bruyères à Liège", il l'a informée de "l'intention de transformation de l'immeuble à appartements de Monsieur D'IPPOLITO"; qu'elles indiquent également le contenu du témoignage de Cassandra CIMINO, compagne du précédent, qui confirme d'une part avoir été présente lors de la discussion entre la seconde partie requérante et son compagnon, et, d'autre part que celui-ci a prévenu Madame MANTIONE "des intentions de Monsieur D'IPPOLITO de transformer la maison en appartements car il avait reçu l'autorisation pour le faire"; qu'elles exposent encore le témoignage d'un voisin qui a été informé, lors du déménagement de Christophe LEXHAY, le 28 octobre 2015, du projet de transformation du bien, et enfin, les témoignages de Ximena Maria del Carmen FERNANDEZ ZAPATA et Francisco José BLANCO ANTUNA, locataires du bien au n° 11, qui affirment avoir discuté fin octobre 2015, avec Madame CUSUMANO, épouse du premier requérant, à l'occasion du déménagement de Christophe LEXHAY, de l'existence et de l'importance du projet de transformation des deux bâtiments en six appartements, et de la décision de la ville de Liège autorisant les transformations; qu'elles concluent que les parties requérantes, connaissant l'existence des projets ainsi que la délivrance du permis d'urbanisme, étaient tenues de s'enquérir

dans un délai raisonnable du contenu de celui-ci de manière à introduire les recours utiles et que, ne l'ayant pas fait, elles sont forcloses pour introduire leur requête en annulation et leur demande de suspension et par conséquent, de leur demande de suspension d'extrême urgence;

Considérant que les parties requérantes joignent à leur demande de suspension en extrême urgence plusieurs attestations déposées également sur la base de l'article 961/1 du Code judiciaire; que ces différents témoignages, émanant de plusieurs voisins, font état d'une part, de ce que les parties requérantes les ont informés fin décembre 2015 ou début janvier 2016 de l'existence du projet, et d'autre part, de ce que ces personnes, voisines du bien, n'ont pas été informées par un autre biais des travaux envisagés;

Considérant qu'à l'audience, les parties requérantes arguent du fait que les attestations produites par les parties intervenantes l'ont été "pour les besoins de la cause"; qu'elles affirment que les attestations qu'elles produisent elles-mêmes démontrent qu'elles ont réagi fin décembre 2015, début janvier 2016, dès qu'elles ont eu connaissance du projet et qu'elles n'ont pu connaître l'existence du permis avant cette période, un affichage n'ayant pas eu lieu et aucune enquête publique n'ayant été diligentée;

Considérant que le délai de recours contre un permis d'urbanisme est en principe de soixante jours depuis la connaissance de l'existence du permis par le requérant à qui le permis ne doit pas être notifié; qu'en cas de contestation quant au moment de la prise de connaissance suffisante, la charge de la preuve incombe à la partie qui se prévaut de la tardiveté du recours; que de simples présomptions ne suffisent pas; que l'existence d'un permis d'urbanisme se déduit généralement soit de l'affichage d'un avis sur les lieux, soit du commencement des travaux; qu'à défaut d'affichage, il appartient à la partie qui se prévaut de la forclusion du recours d'apporter des éléments concrets, précis et concordants en vue d'établir le manque de diligence et de prudence du requérant pour acquérir du permis une connaissance suffisante pour former son recours et partant, la tardiveté de celui-ci;

Considérant qu'en l'espèce, les témoignages produits par les parties intervenantes affirment, de manière concordante, que les parties requérantes ont été informées, fin juillet 2015 pour l'une, et fin du mois d'octobre 2015 pour l'autre, par les locataires des biens situés à côté de leurs habitations de l'existence du projet et de l'imminence de son exécution; que les témoignages apportés par les requérants ne sont pas de nature à apporter la preuve contraire des faits affirmés par ces locataires; qu'en effet, les voisins, auteurs de ces déclarations, ne font que témoigner du fait d'une part, qu'il n'y a pas eu d'affichage du permis, et de celui, d'autre part, qu'ils n'ont été informé

de l'existence du projet et du permis par les deux parties requérantes que fin décembre 2015, début du mois de janvier 2016; que les témoignages de ces personnes ne permettent pas de déterminer à quelle date les parties requérantes, elles-mêmes, ont eu une connaissance effective des travaux autorisés; que, tant dans la requête qu'à l'audience, la seconde partie requérante reste muette quant aux circonstances dans lesquelles elle aurait acquis cette connaissance; que la première partie requérante expose que son épouse a été informée fin décembre 2015 du projet par le biais d'un locataire qui lui aurait annoncé son prochain déménagement; qu'elle n'identifie pas de quel locataire il s'agit; que les locataires du n° 11 témoignent, tous deux, du fait que cette conversation a bien eu lieu entre Madame CUSUMANO et eux, mais à la fin du mois d'octobre 2015 à l'occasion du déménagement du couple locataire du n° 9, et non fin décembre; que les parties requérantes se contentent d'affirmer que les témoignages des locataires "sont produits pour les besoins de la cause", sans étayer leur propos;

Considérant qu'au vu de ce qui précède, les parties requérantes n'apportent pas d'éléments suffisants pour infirmer ceux produits par les parties intervenantes tendant à démontrer qu'elles ont acquis une connaissance effective du projet bien avant la fin du mois de décembre 2015; qu'elles ne pouvaient, par leur inertie, retarder de manière déraisonnable la prise de connaissance d'un acte administratif de nature à leur faire grief; qu'informées par les locataires voisins, elles devaient faire preuve de vigilance et s'enquérir de l'existence du permis et de son contenu; qu'en l'espèce, elles n'ont pas été suffisamment diligentes et prudentes en attendant le début du mois de janvier 2016 pour prendre connaissance, auprès de la partie adverse, du contenu précis du permis délivré; que le recours, introduit le 4 mars 2016, est tardif et partant irrecevable; que par conséquent, la demande de suspension d'extrême urgence, qui est l'accessoire du recours en annulation, est elle-même irrecevable,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Fabrizio D'IPPOLITO et Aurélia D'IPPOLITO est accueillie.

Article 2.

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

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 télécopie aux parties n'ayant pas choisi la procédure électronique.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

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

M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

A.-Fr. BOLLY.