

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 236.246 du 25 octobre 2016

A. 219.796/XIII-7740

En cause :

1. **MOREELS** Pierre,
2. **BISTER** Michel,
3. **la Société privée à responsabilité limitée MACANO**,
ayant tous élu domicile chez
Me Pierre-Louis DOCQ, avocat,
avenue Louise 380
1050 Bruxelles,

contre :

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

Partie intervenante :

la Société privée à responsabilité limitée URBANECO,
ayant élu domicile chez
Me Laurence de MEEUS, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

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

Vu la requête unique introduite le 22 juillet 2016 par Pierre MOREELS, Michel BISTER et la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) MACANO en ce qu'ils demandent la suspension de l'exécution de la décision du collège communal de la ville de Wavre du 15 avril 2016, par laquelle celui-ci délivre un permis d'urbanisme à la S.P.R.L. URBANECO pour la démolition d'une habitation, la construction d'un immeuble de 8 appartements et le changement d'affectation d'une école en habitation relative au bien sis chaussée de Bruxelles 264 à Wavre;

Vu la requête introduite le 16 août 2016 par laquelle la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) URBANECO demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

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

Vu le rapport de M. NIKIS, 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 13 septembre 2016 fixant l'affaire à l'audience du 12 octobre 2016 à 10 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me M. DEKLEERMAKER, loco Me P.-L. DOCQ, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me X. DRION, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et Me C. VAN ROSSOM, loco Me L. de MEEUS, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, 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 30 septembre 2015, la ville de Wavre accuse réception d'une demande de permis d'urbanisme émanant de la S.P.R.L. URBANECO et tendant à la démolition d'une habitation, la construction d'un immeuble de 8 appartements et au changement d'affectation d'une école en habitation, sur un terrain sis chaussée de Bruxelles 264 à Wavre et cadastré 1^{ère} division, section N, n^o 22m2.

La parcelle concernée par le projet est inscrite en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez.

2. Une enquête publique est organisée du 7 au 22 octobre 2015 pour le motif suivant : "[c]onstruction dont la profondeur est supérieure à 15 mètres depuis

l'alignement et dépassant de plus de 4 mètres les constructions voisines". Elle suscite six réclamations.

3. Le 26 octobre 2015, la zone de secours du Brabant émet un avis favorable conditionnel.

4. Le 27 octobre 2015, la direction des routes du Brabant wallon émet un avis favorable.

5. Le 15 janvier 2016, le collège communal de Wavre émet un avis favorable conditionnel.

6. Le 29 février 2016, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel.

7. Le 11 avril 2016, le demandeur de permis dépose de nouveaux plans.

8. Le 15 avril 2016, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que la S.P.R.L. URBANECO, bénéficiaire de l'acte attaqué, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette demande;

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, dispose notamment 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^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";

Considérant qu'aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois sur le Conseil d'Etat, précité, 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;

Considérant que l'article 8, alinéa 1^{er}, 4^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat dispose que la demande de suspension contient un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension demandée; que la charge de la preuve de l'urgence pèse donc sur le requérant;

que l'urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit, dans sa requête, 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;

qu'il appartient au requérant d'identifier ab initio dans sa requête les éléments qui justifient concrètement l'urgence; que la démonstration de celle-ci ne peut se réduire à de simples considérations d'ordre général ou à de simples affirmations dépourvues de l'indication d'éléments précis et concrets de nature à établir l'urgence;

Considérant qu'il y a lieu de vérifier aussi que les inconvénients que la partie requérante prétend subir à la suite de l'exécution immédiate de l'acte attaqué sont suffisamment graves pour justifier un référé administratif; que cette gravité suffisante constitue un élément de l'urgence à statuer en référé;

Considérant que les requérants justifient l'urgence de la manière suivante :

" [...]

Cette urgence est justifiée, en l'espèce, à l'égard des trois requérants, par l'imminence du début des travaux autorisés par l'acte attaqué.

Il est, en effet, à craindre qu'à l'issue de la procédure en annulation, la mise en œuvre sera déjà bien avancée, voire achevée.

L'affaire présente de la sorte un caractère urgent, incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation.

La crainte d'un préjudice grave existe dans le chef des requérants.

Ce préjudice résulte de l'effet de masse et d'écrasement et à la perte de privacité engendré[s] par le projet de la façade arrière de l'immeuble projeté, ainsi que son absence totale d'intégration dans le bâti actuel du quartier.

Le dommage causé aux requérants présente un caractère difficilement réparable dans la mesure où il risque d'entraîner, pendant l'instance en annulation, des conséquences importantes se révélant, dans les faits, irréversibles.

En effet, si la construction litigieuse devait être mise en œuvre - ce qui sera très probablement le cas - les instances administratives compétentes sont généralement très réticentes à en ordonner la démolition alors qu'elles l'ont préalablement autorisée, les demandeurs de permis pouvant, dans certains cas, engager la responsabilité de la partie adverse.

Quant aux recours civils, très rares sont les cas où les cours et tribunaux ordonnent la démolition des ouvrages en cas de construction accomplie sur base d'un permis ultérieurement annulé; tout au plus, les voisins lésés se voient-ils indemnisés par équivalent pour les dommages subis.

La démolition de la construction présente donc un caractère aléatoire, rendant le préjudice de la requérante difficilement réparable";

Considérant que les requérants se bornent à des affirmations générales et s'abstiennent de démontrer de manière concrète comment les inconvénients dont ils dressent la liste sont réels, personnels et présentent, compte tenu de la situation des lieux, de la localisation du projet en zone d'habitat, des éléments contenus dans le dossier de la demande de permis et des conditions fixées par le dispositif de l'acte attaqué, un degré de gravité telle qu'ils justifient que soit ordonnée la suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

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

Considérant qu'une des conditions prévues par la loi pour que soit ordonnée la suspension de l'exécution du permis attaqué n'est pas remplie; que la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué doit être rejetée,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par S.P.R.L. URBANECO 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 XIII^e chambre des référés, le vingt-cinq octobre deux mille seize 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.