

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 237.732 du 21 mars 2017

A. 216.506/XIII-7376

En cause : **la Société privée à responsabilité limitée
LOGEMENT PHILIPPE COLLE,**

représentée par son gérant,
Monsieur Philippe COLLE,
ayant élu domicile à son siège social,
avenue Général Patton 74/2
6700 Arlon,

contre :

la Ville d'Arlon,

ayant élu domicile chez
M^e Étienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 7 juillet 2015, la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) LOGEMENT PHILIPPE COLLE demande l'annulation du certificat d'urbanisme n° 2 délivré le 4 mai 2015 par le collège communal de la ville d'Arlon concluant que ne sont pas susceptibles d'être autorisés par permis d'urbanisme ou de lotir les actes et travaux tendant à la démolition d'une ferme existante et la construction d'un immeuble à appartements sur un bien sis à Weyler, route de Longwy, cadastré Arlon, 3^{ème} division, Autelbas, section B, n^{os} 579p et 585g².

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M. Raphaël BORN, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 21 décembre 2016, l'affaire a été fixée à l'audience du 25 janvier 2017 à 10 heures et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

M^{me} GUFFENS, président de chambre, a exposé son rapport.

Monsieur Philippe COLLE, requérant, et M^e Pierre MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Raphaël BORN, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 25 septembre 2013, la ville d'Arlon accuse réception d'une demande de certificat d'urbanisme n° 2 portant sur un bien sis à Weyler, route de Longwy, cadastré Arlon-Autelbas, 3^{ème} division, section B, n°s 579p et n° 585g², ayant pour objet la démolition d'une ferme existante et la construction d'un immeuble de commerce en vue d'exploiter un magasin d'informatique.

Cette demande est adressée par la société requérante, bien qu'elle ne soit pas propriétaire du bien susmentionné, lequel appartiendrait plutôt à Véronique KABERS, selon la demande de certificat.

2. Le 15 juillet 2014, la ville d'Arlon sollicite l'avis du service public de Wallonie (S.P.W.), direction générale opérationnelle routes et bâtiments (DGO1), département du réseau de Namur et du Luxembourg, direction des routes du Luxembourg.

3. Cet avis est donné le 14 août 2014 et parvient à la ville le 20 août 2014.

Il est libellé en ces termes :

- " [...], je ne peux autoriser ce projet sans proposition concrète concernant les manoeuvres d'accès des véhicules en provenance de Messancy et de l'E411 du fait de la présence d'une berme centrale sur N81 au droit de la parcelle n°579P dont question dans ce dossier".

4. Le 29 décembre 2014, le collège communal d'Arlon émet à l'unanimité un avis défavorable en ce qui concerne le projet et demande l'avis du fonctionnaire délégué. Cet avis est essentiellement motivé comme suit :

- " Considérant que la zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles; que le projet concerne la démolition du bâti existant et la construction ainsi que l'exploitation d'un magasin d'informatique, donc exclusivement une offre de service;

Considérant la proximité directe de la zone d'activité économique comprenant notamment les enseignes Quick et Pizza Hut;

Considérant que la proposition remanie fortement le terrain afin de créer le long du pignon droit un accès à la zone de cours et jardins et ce pour y organiser une aire de parking;

Considérant que le bien offre un front de voirie de + de 50 mètres; que l'implantation du volume principal à 11,05 mètres de la limite mitoyenne gauche réduit les potentialités du solde de terrain côté droit; qu'il y aurait lieu de rapprocher le projet au plus près d'une limite mitoyenne afin de réserver un maximum d'espace pour notamment assurer l'accessibilité de l'ensemble du bien;

Considérant que le service visé ci-après a été consulté pour le motif suivant :

- Service Public de Wallonie, Direction générale opérationnelle DGO1, Département du réseau de Namur et du Luxembourg, Direction des routes du Luxembourg, à Arlon : pour tout bien situé le long d'une voirie régionale; que son avis sollicité en date du 17/07/2014 et transmis en date du 20/08/2014 est défavorable notamment pour une question d'accessibilité".

5. Par citation signifiée à la ville d'Arlon le 15 janvier 2015, la société requérante sollicite la condamnation de celle-ci au paiement d'une indemnité de 20.000 euros outre les dépens, pour défaut de délivrance du certificat d'urbanisme et de l'empêchement de faire affaire qui en résulte.

6. Le 29 janvier 2015, le fonctionnaire délégué donne apparemment son avis, relaté dans l'acte attaqué et libellé comme suit :

- " Vu la demande de certificat d'urbanisme n° 2 introduite par la Société LOGEMENT COLLE;

Vu le rapport de la DGO1 - Direction des routes du Luxembourg du 14 août 2014, qui précise explicitement que ce projet ne pourra être autorisé sans une proposition concrète concernant les manoeuvres d'accès des véhicules en provenance de Messancy et de l'E411 du fait de la présence d'une berme centrale sur la N81 au droit de la parcelle n° 579p dont question dans ce dossier;

Vu le rapport du collège communal du 29 décembre 2014, dont l'avis est défavorable, que cet avis se base sur plusieurs remarques pertinentes par rapport aux contraintes et caractéristiques du site concerné, ainsi qu'aux enjeux liés à son potentiel de développement ultérieur.

Au stade actuel, je me rallie aux avis de la DGO1 - Direction des routes du Luxembourg et du collège communal et émet un avis défavorable sur cette demande.

Un projet cohérent ne peut s'envisager que dans le cadre d'une vue d'ensemble intégrant la zone d'activité économique mixte voisine avec la problématique des accès; ceux-ci devront s'organiser essentiellement à partir du rond-point existant au sud de manière à desservir le projet par l'intérieur du site et non exclusivement via la N81".

7. Le 27 mars 2015, la ville d'Arlon fait suite à la demande d'audition de la requérante et la convoque le 20 avril 2015 dans les bureaux du S.P.W. la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4).

8. Le 20 avril 2015, la requérante et son architecte sont entendus par la ville d'Arlon et le fonctionnaire délégué. Le rapport de la réunion reprend l'avis de la requérante et celui du fonctionnaire délégué.

9. Le 4 mai 2015, l'acte attaqué est adopté. Il est libellé notamment comme suit :

" [...]

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural sur 50 m de profondeur par rapport à la voirie et en zone d'activité économique mixte pour le solde, au plan de secteur du Sud-Luxembourg adopté par arrêté royal du 27 mars 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

[...]

1. Appréciation du collège communal :

Considérant que la zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles; que le projet concerne la démolition du bâti existant et la construction ainsi que l'exploitation d'un magasin d'informatique, donc exclusivement une offre de service;

Considérant la proximité directe de la zone d'activité économique comprenant notamment les enseignes Quick et Pizza Hut;

Considérant que la proposition remanie fortement le terrain afin de créer le long du pignon droit un accès à la zone de cours et jardins et ce pour y organiser une aire de parking;

Considérant que le bien offre un front de voirie de + de 50 m; que l'implantation du volume principal à 11,05 m de la limite mitoyenne gauche réduit les potentialités du solde de terrain côté droit; qu'il y aurait lieu de rapprocher le projet au plus près d'une limite mitoyenne afin de réserver un maximum d'espace pour notamment assurer l'accessibilité de l'ensemble du bien;

Considérant que le service visé ci-après a été consulté pour le motif suivant :

- Service Public de Wallonie, Direction Générale Opérationnelle DGO1, Département du Réseau de Namur et du Luxembourg, Direction des Routes du Luxembourg, à Arlon; dont l'avis est sollicité pour tout bien situé le long d'une voirie régionale, que son avis sollicité en date du 17/07/14 et transmis en date du 20/08/2014 est défavorable, notamment pour une question d'accessibilité;

Nous émettons un avis défavorable en ce qui concerne ce projet.

2. Appréciation du fonctionnaire délégué daté du 29/01/2015 :

«[avis reproduit ci-dessus]»

Conclusion

Sous réserve de l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, des résultats des enquêtes et autres consultations et du maintien des normes applicables au moment de la délivrance du certificat, les travaux ou actes que vous envisagez ne sont pas susceptibles d'être autorisés par permis d'urbanisme ou de lotir compte tenu des appréciations précédentes.

Compte tenu de la situation des lieux.

Observations

Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée. Les appréciations formulées par le fonctionnaire délégué et le collège communal restent valables pendant deux ans à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme".

10. Le 30 juin 2015, le tribunal de première instance du Luxembourg, division Arlon, déboute la requérante de sa demande. Ce jugement est motivé comme suit :

" [...]

Même lorsqu'aucun délai n'est prévu ou lorsque celui-ci n'est pas de rigueur, les décisions administratives doivent être prises dans un délai raisonnable, à savoir dans le laps de temps nécessaire à l'autorité administrative pour disposer de tous les éléments de fait et de droit (enquête publique, avis, rapport, ...), qui sont indispensables pour prendre une décision. [...]

"L'appréciation du délai raisonnable est fonction de la possibilité, pour l'autorité administrative, de disposer de tous les éléments de fait, renseignements et avis qui doivent lui permettre de statuer en connaissance de cause, mais aussi de circonstances particulières" [...].

En l'espèce, le tribunal relève :

- que la défenderesse a pris 9 mois pour solliciter l'avis du Service public de wallonie, direction générale opérationnelle, routes et bâtiments, Département du réseau de Namur et du Luxembourg, Direction des routes du Luxembourg,
- que ce service a répondu dans les 30 jours de cette demande,
- que la défenderesse a ensuite pris 4 mois pour émettre un avis défavorable en séance du 29 décembre 2014 et pour demander l'avis du fonctionnaire délégué.

Même si le délai prévu à l'article 150, § 2bis, du CWATUPE est un délai d'ordre et non un délai de rigueur, il est permis de constater que la défenderesse n'explique pas le délai de 9 mois qui s'est écoulé avant qu'elle ne sollicite l'avis du service public de wallonie, direction générale opérationnelle, routes et bâtiments, département du réseau de Namur et du Luxembourg, direction des routes du Luxembourg et ce, quand bien même aucun rappel écrit ne lui a été adressé en ce sens.

Dans l'exercice de ses compétences, l'autorité est soumise, comme les citoyens, aux règles de droit qui résultent des articles 1382 et 1383C. civ. Les pouvoirs que la loi accorde à l'autorité dans l'intérêt général ne dispensent pas l'autorité de l'obligation générale de précaution incombant à chacun. Cette obligation s'impose à tous de sorte que l'autorité est tenue de réparer le dommage occasionné à autrui par sa faute ou par son défaut de précaution. [...]

La faute de l'autorité administrative, pouvant, sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil engager sa responsabilité, consiste en un comportement qui, ou bien s'analyse en une erreur de conduite devant être appréciée suivant le critère de l'autorité normalement soigneuse et prudente placée dans les mêmes conditions, ou bien, sous réserve d'une erreur invincible ou d'une autre cause de justification, viole une norme de droit national ou d'un traité international ayant des effets dans l'ordre juridique interne, imposant à cette autorité de s'abstenir ou d'agir d'une manière déterminée. [...]

Quand bien même il pourrait être considéré en l'espèce sur base des pièces produites que la défenderesse a commis une négligence due au laps de temps pris pour solliciter l'avis du service public de Wallonie, la demanderesse resterait néanmoins toujours en défaut de démontrer que ce comportement est en lien causal avec le dommage postulé.

Les échanges de mails entre la demanderesse et Monsieur Vincent BERNARD, gérant de la S.P.R.L. LUX INFORMATIQUE S.P.R.L., produits au dossier ne permettent en effet pas de rapporter la preuve d'un dommage certain ni de son montant en lien causal avec la faute invoquée.

Par mail du 25 juillet 2013, la S.P.R.L. LUX INFORMATIQUE contacte la demanderesse pour envisager un projet à définir.

Il lui est répondu par la demanderesse dès le lendemain que tout est envisageable, une rencontre est proposée et le mail transféré à l'architecte SPOIDEN.

Par mail du 3 décembre 2014, la demanderesse interroge la S.P.R.L. LUX INFORMATIQUE pour savoir si son intérêt pour le projet persiste toujours après tout ce temps.

La réponse qui lui est adressée en date du même jour est la suivante : «Je suis effectivement toujours intéressé mais je cherche activement autre chose pour le moment.... Si entre temps j'ai une opportunité je sauterai dessus. Donc laisser le dossier ouvert, pas facile de trouver un local actuellement».

En fonction de ces éléments, seule une perte de chance de signer un contrat pourrait être invoquée.

Le juge peut allouer une indemnité pour la perte d'une chance d'obtenir un avantage ou d'éviter un désavantage pour autant que la perte de cette chance résulte d'une faute. La perte d'une chance donne lieu à réparation lorsqu'il existe un lien de condition sine qua non entre la faute et la perte de la chance et que la chance est réelle.

Les éléments de la cause ne permettant pas de le démontrer, la demande sera déclarée non fondée.

[...]".

Appel est apparemment interjeté de ce jugement par la requérante, l'affaire semblant aujourd'hui renvoyée au rôle général.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèse des parties

A. La requête

La société requérante indique qu'elle a eu officiellement connaissance de la décision litigieuse en date du 18 mai 2015. Elle en déduit que sa requête est recevable *ratione temporis*.

Elle fait par ailleurs valoir qu'elle est la demanderesse du certificat d'urbanisme dont recours, de sorte qu'elle justifie de son intérêt à agir, lequel est direct, certain, légitime et actuel.

Elle indique encore que le certificat d'urbanisme est un acte susceptible de recours.

Enfin, elle produit le procès-verbal d'assemblée générale prenant la décision d'introduire le présent recours.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse conteste l'intérêt à agir de la requérante. Elle relève les termes du procès-verbal d'audition de la requérante, selon lesquels "le terrain est probablement vendu". Elle indique également qu'en termes de conclusions devant le tribunal de première instance du Luxembourg, division d'Arlon, elle a souligné que la requérante ne produisait pas de contrat conclu avec la S.P.R.L. LUX INFORMATIQUE ou avec la propriétaire de la parcelle litigieuse. Elle constate,

enfin, que la requérante ne fournit pas d'indication précise à cet égard, dans sa requête en annulation ou son dossier de pièces.

C. Le mémoire en réplique

La requérante réplique que la partie adverse procède par pétition de principe et qu'il n'est pas requis que les demandes de permis d'urbanisme soient introduites par les propriétaires des biens sur lesquels les actes et travaux projetés sont envisagés. Elle ajoute qu'un permis d'urbanisme est délivré en fonction d'un projet et non d'une personne, ce sans préjudice des droits civils des tiers. Elle se réfère à l'arrêt n° 196.964 du 14 octobre 2009 qui statue en ce sens et estime que ce raisonnement doit s'appliquer d'autant plus pour un certificat d'urbanisme, destiné à donner une appréciation et des informations dont la récolte constitue un préalable indispensable à l'émission d'une offre d'achat du terrain à son propriétaire actuel ou futur.

Elle ajoute que la partie adverse ne peut lui dénier l'intérêt à voir annuler ce certificat, alors que la partie adverse admet son intérêt à la délivrance dudit certificat.

Elle souligne encore qu'elle peut exposer le bien à la vente comme bon lui semble et n'a aucune obligation d'avoir un acquéreur au moment de faire des demandes administratives, qu'il s'agisse d'un certificat d'urbanisme n° 2 ou d'une demande de permis d'urbanisme.

D. Le dernier mémoire de la partie requérante

La requérante confirme que le bien pour lequel le certificat d'urbanisme était sollicité a été vendu par une agence immobilière. Elle reconnaît que sa chance de réaliser cette affaire a "considérablement diminué" dès lors qu'elle est soumise à un "préalable sans doute difficilement réalisable : l'acceptation par l'actuel propriétaire d'une offre d'acquisition" par elle. Elle soutient toutefois que cette chance n'est pas devenue inexistante tant que le site n'aura pas été réhabilité.

Elle estime qu'elle garde un intérêt dès lors que l'annulation du certificat d'urbanisme n° 2 aurait pour effet d'obtenir "une nouvelle appréciation du collège communal et du fonctionnaire délégué lors de la délivrance d'un nouveau certificat d'urbanisme n° 2 qui aura réparé l'illégalité de celui querellé actuellement".

Par ailleurs, la requérante soutient qu'il y a lieu d'avoir égard à l'article 11bis des lois coordonnées sur le Conseil d'État, relatif à l'indemnité réparatrice. Elle affirme que cette nouvelle compétence du Conseil d'État "implique qu'il ne peut plus maintenant limiter son action à la seule restauration du droit lorsque le requérant y a intérêt, mais qu'il doit aussi dorénavant également veiller à préserver ses intérêts par la réparation du préjudice subi, même lorsque le requérant n'a plus d'autre intérêt que celui-là à obtenir l'annulation de l'acte attaqué ou à voir sanctionner l'illégalité de l'acte". Elle se réfère à l'arrêt n° 232.416 du 2 octobre 2015.

Elle rappelle qu'elle a déjà introduit devant les tribunaux de l'ordre judiciaire une action en responsabilité civile contre la ville d'Arlon, la faute reprochée étant un défaut de délivrance du certificat d'urbanisme n° 2 et que cette affaire est toujours pendante devant la Cour d'appel de Liège. Elle estime que le lien d'identité entre cette action et une demande d'indemnité réparatrice est telle qu'elle ne peut plus introduire devant le Conseil d'État une telle demande. Elle soutient que, toutefois, conformément à l'enseignement de l'arrêt n° 232.416 précité, "il appartient donc au Conseil d'État de constater l'illégalité de l'acte de la même façon qu'il devrait le faire s'il pouvait toujours être lui-même saisi d'une demande d'indemnité réparatrice, et ce même si la requête doit, en définitive, être déclarée irrecevable, faute d'intérêt".

Elle estime que "c'est d'autant plus nécessaire que la partie adverse n'hésite pas à adopter un comportement particulièrement inique" et que "si la requête en annulation devait simplement être déclarée irrecevable sans constater l'illégalité de l'acte, il est certain que la partie adverse vanterait le certificat d'urbanisme n° 2 devant la Cour d'Appel comme ayant été délivré pour répondre à sa mission de service public".

Elle affirme qu'"elle subit un préjudice moral de l'illégalité du certificat d'urbanisme querellé en ce qu'il démontre le mépris de la partie adverse à son égard et le peu de respect qu'elle a pour son activité", que "l'annulation du certificat d'urbanisme n° 2 suffirait à annihiler ce préjudice moral" et que "à ce titre également, [...] l'arrêt à rendre doit à tout le moins sanctionner l'illégalité du certificat d'urbanisme n° 2 querellé à défaut de l'annuler".

Enfin, elle soutient que le premier moyen pris de l'incompétence de l'auteur de l'acte est d'ordre public et doit être soulevé d'office, et que l'examen de ce moyen doit primer l'examen de la recevabilité du recours qui ne concerne que son intérêt particulier.

E. Le dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse réfute l'argumentation de la partie requérante notamment comme suit :

- " La partie requérante admet toutefois avoir intenté une action en responsabilité devant le Tribunal de première instance du Luxembourg, Division d'Arlon, sur pied des articles 1382 et 1383 du Code civil. Mais de soutenir que la faute reprochée à la partie adverse n'est que le défaut de délivrance du certificat d'urbanisme n° 2. Elle rappelle que l'affaire est toujours pendante près la Cour d'appel de Liège.

Pour deux raisons, le raisonnement de la partie requérante ne peut être suivi. D'une part, tant la partie adverse que l'auditeur considèrent que la partie requérante n'a pas d'intérêt au recours. Autrement dit, ce n'est pas la perte de l'intérêt au recours en cours de procédure qui est en cause et par voie de conséquence, l'arrêt cité par la partie requérante n'est pas pertinent. D'autre part, la partie requérante oublie que l'article 11*bis* des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat porte expressément que «Toute partie qui intente ou a intenté une action en responsabilité civile ne peut plus demander à la section du contentieux administratif une indemnité pour le même préjudice». La partie requérante oublie en particulier l'article 13 du Code judiciaire selon lequel : «La demande incidente consiste dans toute demande formée au cours du procès et qui a pour objet, soit de modifier la demande originaire ou d'introduire des demandes nouvelles entre les parties, soit de faire entrer dans la cause des personnes qui n'y avaient point été appelées». Au stade de l'appel, les parties n'ont pas encore rédigé de conclusions : l'affaire a été renvoyée au rôle général. L'article 13 du Code judiciaire permet à la partie requérante de modifier sa demande originaire. Par voie de conséquence, il faut considérer qu'elle a intenté une action en responsabilité civile et qu'elle ne peut plus demander à la section du contentieux administratif une indemnité pour le même préjudice".

IV.2. Examen

Il ressort des statuts de la société requérante que son objet social est défini comme suit :

- " La société a pour objet, pour son compte propre :
- la gestion de son patrimoine propre,
 - l'achat de terrains pour y faire construire, par des entrepreneurs extérieurs, des immeubles en vue de les revendre après achèvement des travaux,
 - l'achat d'immeubles bâtis ou en cours de construction pour y faire effectuer les transformations ou les travaux nécessaires à leur aménagement, par des entrepreneurs extérieurs, en vue de les revendre après achèvement des travaux,
 - la coordination de santé et sécurité sur les chantiers temporaires ou mobiles.

Elle peut réaliser, pour son propre compte, tous actes ou opérations mobilières ou immobilières, financières ou commerciales se rapportant directement ou indirectement à son objet social ou de nature à le favoriser".

En l'espèce, si la demande de certificat d'urbanisme porte, selon ses termes, sur la "démolition d'une ferme existante et [la] construction d'un immeuble

de commerce en vue d'exploiter un magasin d'informatique", il ressort des éléments du dossier que le but de l'opération est de faire construire l'immeuble pour le compte de tiers qui se chargeraient eux-mêmes de l'exploitation du bien - ce qui est conforme à l'objet social de la requérante.

En ce qui concerne la recevabilité *ratione materiae* du recours ainsi que l'intérêt au recours de la requérante, il est constant, depuis plusieurs années, qu'un certificat d'urbanisme tel qu'en l'espèce est un acte individuel susceptible de recours au cas où le requérant établit qu'il lui fait grief.

En effet, selon l'article 150*bis*, § 2, du CWATUPE, les appréciations du collège communal et du fonctionnaire délégué restent "valables" pendant deux ans à compter de la délivrance du certificat d'urbanisme n° 2 pour les éléments de la demande de permis qui ont fait l'objet d'un tel certificat, sous réserve de l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, des résultats des enquêtes et autres consultations, et du maintien des normes applicables au moment du certificat. Lorsque le certificat d'urbanisme n° 2 attaqué porte que les travaux envisagés ne sont pas susceptibles d'être autorisés par un permis d'urbanisme ou de lotir et que les motifs donnés sont étrangers à la réserve contenue à l'article 150*bis*, § 2, précité, l'effet concret et immédiat dudit certificat est de porter un refus de permis pendant les deux ans de sa délivrance. Il fait dès lors grief au requérant (arrêt du 18 février 2010, n° 201.077, VERLEE).

En l'espèce, si l'acte attaqué refuse le projet pour des motifs qui sont également étrangers à la réserve susmentionnée, il présente cependant la particularité de porter sur un bien qui n'appartient pas à la société requérante. Ce bien est présenté comme appartenant à un tiers, tandis que la requérante apparaît comme un intermédiaire dans cette affaire, soit comme un promoteur immobilier.

Si le défaut de droit de propriété actuel n'est pas nécessairement un obstacle à l'introduction d'une demande de permis ou à la délivrance de celui-ci, l'intérêt au recours en annulation ne peut être admis que dans le chef d'un requérant qui montre qu'il retire un avantage effectif et actuel de l'annulation de l'acte qu'il entreprend.

Un certificat d'urbanisme a, avant tout, valeur de renseignements, destinés à informer les personnes intéressées des potentialités urbanistiques d'un bien. Dans le chef des promoteurs immobiliers, de tels renseignements peuvent revêtir une importance primordiale pour la poursuite de leurs activités.

Les développements de la proposition de loi à l'origine de l'article 11*bis* des lois coordonnées sur le Conseil d'État contiennent le passage suivant (Doc. parl. Sénat, session 2012/2013, n° 5-2233/1, page 8) :

" La demande d'indemnité pourra être formulée non seulement lorsque le Conseil d'État annule un acte, un règlement ou une décision implicite de rejet, mais pour tout préjudice né d'une illégalité constatée dans un arrêt. Cette nuance a été introduite pour éviter que certaines modalités de procédure, en particulier la boucle administrative (actuellement en projet), ne puissent être interprétées comme privant la partie qui a subi un préjudice du fait de l'acte illégal, mais finalement réparé à l'issue de ladite boucle, de la possibilité d'être indemnisé du préjudice subi. Il faut également prendre en considération le fait que lorsqu'une partie perd en cours de procédure l'intérêt à ce qu'un acte disparaisse de l'ordre juridique, notamment en raison d'une évolution de sa situation personnelle, cela ne signifie pas qu'elle n'a pas subi un préjudice du fait de l'illégalité de cet acte et qu'elle ne conserve pas un intérêt légitime à poursuivre son action. Dès lors que le Conseil d'État se voit investi de la compétence d'indemniser le préjudice subi du fait d'un acte, d'un règlement ou d'une décision implicite illégal, il lui reviendra donc en toute hypothèse de statuer sur sa légalité s'il est soutenu que le rejet allégué aurait causé un préjudice susceptible de donner lieu à une telle indemnisation".

La volonté du législateur de maintenir l'intérêt du requérant, exprimée au cours des travaux préparatoires de la disposition précitée, s'est manifestée spécialement, mais pas exclusivement comme l'indique le mot "notamment" dans le cas de l'évolution personnelle de la situation du requérant qui ne lui permet plus de retirer un bénéfice actuel et direct de l'annulation de l'acte attaqué.

La circonstance que la partie requérante a déjà saisi la juridiction judiciaire d'une action en responsabilité contre la ville d'Arlon préalablement à la délivrance du certificat d'urbanisme attaqué par le présent recours, ne peut aboutir à la priver d'un intérêt à ce que le Conseil d'État constate l'illégalité de l'acte.

La thèse de la partie requérante consiste principalement à soutenir qu'en raison du temps déraisonnable mis par la partie adverse à délivrer un certificat d'urbanisme, elle a perdu une chance de conclure un marché immobilier.

La perte d'une chance peut constituer un dommage qui, si le lien de causalité avec la faute reprochée à la partie adverse est établie, peut ouvrir le droit à une indemnité. Le jugement du tribunal de première instance du Luxembourg - division Arlon du 30 juin 2015 ne dit pas autre chose, même s'il ne retient pas le lien de causalité.

Indépendamment de ce lien de causalité, la faute peut être établie à la suite d'un arrêt d'annulation de l'acte administratif litigieux.

Par ailleurs, la volonté du législateur qui a inséré l'article 11*bis* dans les lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, a été de maintenir l'intérêt du requérant à un recours en annulation même s'il ne retire plus de bénéfice actuel et direct de l'annulation de l'acte attaqué.

Encore faut-il qu'au moment de l'introduction du recours, la partie requérante ait disposé d'un intérêt direct à l'annulation de l'acte attaqué, à savoir qu'elle en retire un avantage, en l'espèce, le maintien, selon elle, d'une chance de réaliser le marché immobilier relatif au bien couvert par le certificat d'urbanisme.

A cet égard, il ressort du procès-verbal de l'audition du 20 avril 2015 que, d'après le gérant de la requérante et son architecte, "le terrain est probablement vendu". La requérante confirme dans son dernier mémoire que la vente a bien eu lieu. Dès lors, à défaut d'établir qu'au moment de l'introduction du recours, le 7 juillet 2015, elle disposait d'un intérêt direct à l'annulation de l'acte attaqué, elle ne peut prétendre justifier d'un intérêt suffisant au motif que le constat d'illégalité qui résulterait d'un arrêt d'annulation lui permettrait d'établir la faute de la partie adverse devant les juridictions judiciaires.

Pour le surplus, la requérante ne démontre pas concrètement un intérêt à demander l'annulation de l'acte attaqué qui ne soit pas purement hypothétique ou moral.

Le recours en annulation est donc irrecevable.

V. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie adverse, à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont également mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-et-un mars deux mille dix-sept, par :

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Cécile BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Cécile BERTIN.

Simone GUFFENS.