

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n° 240.371 du 10 janvier 2018

A. 223.102/XIII-8121

En cause : 1. **FAGNOT** Nadine,
 2. **BROSE** Isabelle,
 ayant toutes deux élu domicile
 rue des Jardins 11
 4530 Villers-le-Bouillet,

contre :

1. **la Commune de Villers-le-Bouillet**,
 ayant élu domicile chez
 M^e France GUERENNE, avocat,
 chemin du Stocquoy 1
 1300 Wavre,
2. **la Région wallonne**,
 représentée par son Gouvernement,
 ayant élu domicile chez
 M^e Martin ORBAN, avocat,
 Kaperberg 50
 4700 Eupen.

Partie intervenante :

la Société anonyme VLASIMMO,
ayant élu domicile chez
M^e Benoît HAVET, avocat,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 12 septembre 2017, Nadine FAGNOT et Isabelle BROSE demandent, d'une part, la suspension de l'exécution du permis d'urbanisation délivré par la commune de Villers-le-Bouillet le 30 mai 2017 à la société anonyme (S.A.) VLASIMMO, relatif à 19 parcelles de terrain sises à l'angle des rues des Jardins et Hochets à Villers-le-Bouillet, parcelles cadastrées section B, n^{os} 814a, 815a2, 815c, d, e, f, g, h, k, n, p, r, s, t, v, x, y, z, 817a et 818b, pour une surface cadastrée totale de 3 ha 31 a 50 ca et, d'autre part, l'annulation du même acte attaqué.

II. Procédure

Par une requête introduite le 2 octobre 2017, la S.A. VLASIMMO demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Les notes d'observations et les dossiers administratifs ont été déposés.

M. Pol DEBROUX, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 23 novembre 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 18 décembre 2017 à 10 heures et le rapport a été notifié aux parties.

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

M^{me} Isabelle BROSE, seconde partie requérante, M^e France GUERENNE, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, M^e Gabriele WEISGERBER, loco M^e Martin ORBAN, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et M^e Romain VINCENT, loco M^e Benoît HAVET, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Pol DEBROUX, premier 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 24 décembre 2015, la S.A. VLASIMMO introduit auprès de l'administration communale de Villers-le-Bouillet une demande de permis d'urbanisation en vue d'implanter de 43 à 56 habitations unifamiliales avec création d'une nouvelle voirie sur des biens sis à l'angle des rues des Jardins et Hochets et cadastrés section B n^{os} 814a, 815a2, 815c, d, e, f, g, h, k, n, p, r, s, t, v, x, y, z, 817a et 818b.

La demande est accompagnée d'une étude d'incidences.

Les terrains litigieux ont, au préalable, fait l'objet d'un compromis de vente signé le 18 mars 2014 entre la commune de Villers-le-Bouillet, venderesse, et la S.A. VLASIMMO, acquéreuse, sous la condition suspensive "de l'obtention d'un permis d'urbanisation déposé par l'acquéreur, dans les deux ans à dater du dépôt par l'acquéreur, auprès de l'administration communale de Villers-le-Bouillet, cette clause [étant] prolongeable pour une même période".

2. Le 19 février 2016, la commune de Villers-le-Bouillet accuse réception de la demande et la transmet au fonctionnaire délégué.

3. Le projet est soumis à enquête publique du 19 février au 21 mars 2016 et suscite des réclamations.

4. Différents avis sont sollicités :

- le 4 mars 2016, avis favorable zone de secours Hesbaye-Meuse-Condruz (HEMECO);
- le 9 mars 2016, avis favorable de la direction du développement rural du département de la ruralité et des cours d'eau de la direction générale opérationnelle de l'agriculture, des ressources naturelles et de l'environnement (DGO3);
- le 4 avril 2016, avis favorable du conseil wallon de l'environnement pour le développement durable (CWEDD).

5. Le 26 avril 2016, le conseil communal de Villers-le-Bouillet statue favorablement sur la demande de création de la voirie et son incorporation dans le domaine public.

6. Le 19 juillet 2016, le collège communal émet un avis préalable favorable conditionnel.

7. Le 8 août 2016, le fonctionnaire délégué donne un avis aux termes duquel il invite le collège communal à surseoir à statuer, dans l'attente de modifications à apporter au projet.

8. En février 2017, des plans modifiés sont déposés.

9. Le 18 avril 2017, le collège communal émet un avis favorable conditionnel.

10. Le 28 mai 2017, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable conditionnel.

11. Le 30 mai 2017, le collège communal accorde, sous conditions, le permis d'urbanisation sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

12. Par un courrier recommandé du 12 juillet 2017, la partie adverse notifie sa décision aux réclamants.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la S.A. VLASIMMO, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Recevabilité

V.1. Thèse des parties adverses et intervenante

A. La note d'observations de la première partie adverse

La commune dénonce l'irrecevabilité de la requête

- en ce qu'elle est tardive, l'acte attaqué ayant été porté à la connaissance des requérantes par une lettre recommandée du 12 juillet 2017, reçue le 14 juillet 2017 et la requête ayant été introduite le 13 septembre 2017, soit un jour après l'expiration du délai;
- en ce qui concerne l'intérêt au recours, les requérantes se dispensant d'exposer en quoi il consiste, se contentant d'émettre des considérations générales sur l'état de la réglementation;
- en ce qui concerne la forme de la requête, les requérantes n'exposant ni les faits, ni les moyens.

B. La note d'observations de la seconde partie adverse

La Région wallonne soulève à titre conservatoire l'irrecevabilité *ratione temporis* en indiquant qu'elle ne dispose pas des éléments pour vérifier la recevabilité de ce point de vue.

Elle dénonce l'absence d'intérêt en ce que les requérantes n'exposent pas en quoi l'acte leur fait grief. Elle cite un arrêt n° 225.936 du 20 décembre 2013 qui déclare une requête irrecevable au motif que le requérant habite à 350 m du projet.

Sur le moyen, elle dénonce une exception *obscuri libelli*. Elle se réfère à l'arrêt n° 235.199 du 23 juin 2016 dans lequel est retenue l'exception d'irrecevabilité soulevée pour absence d'exposé d'un moyen (norme juridique et manière dont elle a été violée) et dans lequel la requête est assimilée à une demande de réexamen en opportunité sans dénonciation d'une erreur manifeste d'appréciation.

Elle conclut que le recours doit être déclaré irrecevable.

C. La requête en intervention

L'intervenante s'en remet à la sagesse du Conseil d'État sur la recevabilité *ratione materiae*.

Elle émet des réserves sur la recevabilité *ratione temporis*, ignorant comment et quand les requérantes ont pris connaissance de l'acte attaqué.

Elle dénonce l'absence d'exposé des faits et d'exposé des moyens, ce qui conduit à l'irrecevabilité de la requête.

V.2. Examen

La requête a été introduite le 12 septembre 2017 et est par conséquent recevable *ratione temporis*.

Les requérantes habitent rue des Jardins 11 et 12, soit dans une des rues concernées par le projet qui porte sur 43 à 56 maisons unifamiliales. Il résulte du plan intitulé "Dossier technique voirie - Plan terrier" que les n°s 11 et 12 de la rue des Jardins se trouvent face au projet. À défaut de démonstration contraire par ceux qui contestent l'intérêt des requérantes, cet intérêt doit être reconnu.

Quant à l'exception *obscuri libelli*, la requête est rédigée comme suit :

" Données de la cause :

Présence d'une clause suspensive dans le compromis de vente qui oblige le vendeur (la commune) à accorder le permis d'urbanisation à l'acheteur pour la création de minimum 55 parcelles à bâtir. Si le permis d'urbanisation n'est pas accordé ou n'autorise pas au minimum 55 parcelles, la vente ne sera pas conclue.

Ci- annexés le compromis de vente et le permis d'urbanisation,

En signant le compromis de vente, la commune s'est donc engagée à accorder le permis d'urbanisation aux conditions fixées par ledit compromis. Nous nous posons donc la question d'un conflit d'intérêt dans le chef de la commune. Celle-ci vend son terrain et c'est elle-même qui va délivrer le permis d'urbanisation dont

le contenu est en partie dicté par le compromis. L'octroi du permis ne se fait donc pas en toute indépendance.

Dans le cas où la commune veut faire lotir un de ses terrains, elle s'associe au privé sous forme d'un Partenariat Public Privé (PPP). Le CodT prévoit alors que la charge de délivrer le permis d'urbanisation revient au fonctionnaire délégué pour éviter que la commune ne soit juge et partie en même temps. Dans l'affaire qui nous occupe il semble évident que l'on se retrouve dans un cas de figure similaire, même si le CodT ne le prévoit pas explicitement. La commune a clairement un avantage financier à délivrer le permis en accord avec les conditions exigées par l'acquéreur dans le compromis de vente. Sans présupposer d'une mauvaise foi de la part des décideurs locaux, on peut quand même se poser la question sur l'objectivité lors de la délivrance du permis, notamment sur le nombre de parcelles à bâtir.

Afin d'éviter tout conflit d'intérêt, il aurait sans doute été préférable que la commune délègue son pouvoir de décision au fonctionnaire délégué. Si, comme on le suppose, le CodT ne le permet pas, il pourrait être intéressant de poser la question à la cour[] constitutionnelle afin de voir s'il ne faudrait pas adapter le décret pour inclure ce cas de figure".

Il en ressort que les requérantes exposent les faits qui justifient leur recours : existence d'un compromis de vente et décision par la commune qu'elles considèrent partielle. Les étapes de l'instruction du dossier sont connues des autres parties. Par ailleurs, l'absence d'exposé des faits n'a pas induit les parties adverses et intervenante en erreur. Elles ont elles-mêmes rédigé un exposé des faits.

En ce qui concerne l'exposé du moyen, il paraît suffisamment clair qu'il concerne la compétence de l'auteur de l'acte. Par ailleurs, à la lecture de la requête il apparaît que le grief se raccroche à la violation du principe d'impartialité.

Les exceptions d'irrecevabilité ne peuvent, à ce stade, être accueillies.

VI. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VII. L'urgence

L'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendrait dans un avenir plus ou moins lointain. Il ne suffit donc pas, pour qu'il y ait urgence, que la procédure en annulation soit impuissante à trancher le litige en temps voulu. Elle ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit de

manière concrète 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.

En l'espèce, la requête ne contient aucun développement relatif à l'urgence.

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.A. VLASIMMO est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre siégeant en référé, le dix janvier deux mille dix-huit par :

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

Le Greffier assumé,	Le Président,
---------------------	---------------

Cécile BERTIN.

Simone GUFFENS.