

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

n° 242.221 du 16 août 2018

A. 225.731/XIII-8419

En cause : **NANCY** Victor,
ayant élu domicile chez
M^e Anthony JAMAR, avocat,
avenue Baudouin de Constantinople 2
7000 Mons,

contre :

1. la Ville de La Louvière,

ayant élu domicile chez
M^e Louis VANSNICK, avocat,
place Flagey 18
1050 Bruxelles,

2. la Région wallonne,

représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

Partie intervenante :

**l'Association sans but lucratif
L-CARRÉ,**

ayant élu domicile chez
M^e Louis VANSNICK, avocat,
place Flagey 18
1050 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 8 août 2018, Victor NANCY demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de la ville de La Louvière le 19 mars 2018 mais daté du 23 mars 2018 à l'association sans but lucratif (A.S.B.L.) L-CARRÉ pour la démolition et la reconstruction d'un bâtiment servant à l'entraînement de funambules et autres activités de cirques, sur un bien sis à Strépy-Bracquegnies (La Louvière), rue Victor Ergot n° 33 et cadastré ou l'ayant été section B, n^{os} 218L, 218M.

II. Procédure

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 20 juillet 2018, Victor NANCY demande, d'une part, la suspension de l'exécution de l'acte attaqué précité et, d'autre part, son annulation.

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 13 août 2018, l'A.S.B.L. L-CARRÉ demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

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

Par une ordonnance du 9 août 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 14 août 2018 à 10 heures.

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

M^e Anthony JAMAR, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Louis VANSNICK, avocat, comparaissant pour la première partie adverse et pour la partie intervenante, et M^e Pierre MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel RENDERS, auditeur au Conseil d'État, 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 28 septembre 2017 l'A.S.B.L. L-CARRÉ, représentée par Jacques GOBERT, bourgmestre de la ville de La Louvière, introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de la ville de La Louvière visant à la démolition d'un hangar servant à l'entraînement de funambules et autres activités de cirque ainsi que de 3 annexes et à la construction d'un nouveau hall destiné à cet effet sur un bien sis rue Victor Ergot, 33 à Strépy-Bracquegnies, appartenant à la ville de La Louvière.

Il ressort d'une lettre du 26 septembre 2017 que le fonctionnaire délégué de la Région wallonne a considéré que "la demande doit être traitée par le collège communal suivant l'article D.IV.15, 16 ou 17 du CoDT [Code du développement

territorial]" au motif que la demande "ne rentre pas dans les conditions de l'article D.IV.22".

2. Une annonce de projet a lieu du 19 octobre 2017 au 2 novembre 2017. Aucune réclamation n'est introduite.

3. Le 7 décembre 2017, l'A.S.B.L. L-CARRÉ introduit des modifications à la demande de permis d'urbanisme auprès de la ville de La Louvière en vue de préciser les limites de propriété.

4. Selon la note d'observations de la première partie adverse, "par délibération du 15 janvier 2018, le collège communal de la ville de La Louvière acte le fait qu'un plan modificatif reprenant les limites exactes de la parcelle a été fourni par le demandeur et que les modifications étant mineures, il n'y avait donc pas lieu de resoumettre la demande aux mesures particulières de publicité".

5. En séance du 15 janvier 2018, le collège communal de la ville de La Louvière, présidé par son bourgmestre et composé d'échevins administrateurs de ladite A.S.B.L., émet un avis favorable sur la demande de permis et décide de solliciter l'avis simple du fonctionnaire délégué.

L'extrait du procès-verbal de la séance du collège communal de ce jour indique aussi que "la demande complète fait l'objet en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception en date du 17 [sic] janvier 2018".

6. Par courrier recommandé du 5 février 2018, le dossier est transmis au fonctionnaire délégué. Celui-ci ne donne pas d'avis dans le délai imparti.

7. En séance du 19 mars 2018, le collège communal, présidé par son bourgmestre et composé d'échevins administrateurs de ladite A.S.B.L., délivre le permis d'urbanisme sollicité à l'A.S.B.L. L-CARRÉ. Il s'agit de l'acte attaqué.

8. Selon le calendrier imposé à l'entrepreneur, les travaux de démolition doivent commencer le 7 mai 2018. Il ressort d'un procès-verbal de la réunion de chantier le 25 mai 2018, que ces travaux sont totalement achevés.

9. Le conseil du requérant obtient de l'administration communale une copie de la décision d'octroi le 31 mai 2018.

Les autres documents sollicités par ce dernier lui sont communiqués le 13 juillet 2018.

10. Par courrier du 15 juin 2018, la ville de La Louvière demande au requérant "d'élaguer les branches des arbres débordant sur la propriété de l'A.S.B.L. L-CARRÉ et ce dans les 10 jours de réception du présent courrier". Le courrier précise, en outre, "qu'à défaut, l'A.S.B.L. L-CARRÉ se réserve le droit d'introduire une action devant la Justice de Paix".

11. Le 19 juillet 2018, la responsable du service urbanisme de la ville de La Louvière contacte le conseil du requérant afin de renseigner le bourgmestre sur l'éventuelle introduction d'une procédure en suspension devant le Conseil d'État et de pouvoir, le cas échéant, prendre des dispositions quant à la reprise du chantier après les congés du bâtiment, soit le 6 août 2018.

À cette occasion, le conseil du requérant l'informe de l'introduction imminente d'une requête en suspension et en annulation.

12. Le 20 juillet 2018, le requérant introduit un recours en annulation et une demande de suspension à l'encontre du permis d'urbanisme, délivré en séance du 19 mars 2018 mais daté du 23 mars 2018.

13. Le 8 août 2018, le requérant introduit la requête en suspension d'extrême urgence.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par l'A.S.B.L. L-CARRÉ, bénéficiaire du permis, est accueillie.

V. Recevabilité

V.1. Thèse des parties

A. La requête

Le requérant relève que l'acte attaqué, adopté le 23 mars 2018 (en réalité le 19 mars 2018), ne lui a pas été notifié puisqu'il n'a pas introduit de réclamation dans le cadre de l'annonce de projet, à défaut d'avoir pu en prendre connaissance et organisée avant même l'introduction de la demande (du moins dans sa version actuelle). Il précise qu'après avoir remarqué, fin mai, que des travaux étaient en cours sur la parcelle voisine, il a immédiatement entrepris des démarches visant à prendre connaissance du projet autorisé. Il indique qu'une copie de l'acte attaqué lui

a été transmise le 31 mai 2018. Il conclut que sa requête est recevable *ratione temporis*.

B. La note d'observations et la requête en intervention

La première partie adverse et la partie intervenante contestent la recevabilité *ratione temporis* du recours en annulation pour les motifs suivants :

" En l'espèce, les travaux ont en réalité débuté le 7 mai 2018. Les travaux de démolition étaient quant à eux totalement achevés en date du 25 mars 2018 comme en atteste le PV de réunion de chantier [...].

Il est totalement impossible que le requérant qui se plaint que le bâtiment «s'il devait être réalisé bouleversera donc, de par sa seule présence» son cadre de vie, n'ait pas eu connaissance avant la fin du mois de mai des travaux en cours sur la parcelle voisine surtout s'agissant de travaux de démolition.

Il est intéressant de constater que le requérant reste à dessein très vague sur le jour où il a constaté les travaux «à la fin du mois de mai» et que dès le 31 mai 2018, l'acte attaqué lui est transmis".

V.2. Examen prima facie

Lorsqu'un permis ne doit pas être notifié, le délai de recours au Conseil d'État ne commence à courir qu'à partir du moment où le tiers à la procédure de délivrance du permis peut, en étant normalement diligent et prudent, acquérir du permis une connaissance effective. Le requérant doit faire diligence pour acquérir une connaissance suffisante du permis délivré dès qu'il connaît l'existence du permis et ne pas retarder ainsi de manière arbitraire la prise de cours du délai de recours. La preuve de l'exception de tardiveté incombe à celui qui s'en prévaut.

En l'espèce, les travaux de démolition de l'ancien hangar ont débuté, selon la première partie adverse et la partie intervenante, le 7 mai et, selon le requérant, fin mai.

À cet égard, il ressort d'une photographie prise le 25 mai 2018 qu'était encore affichée à l'entrée du site litigieux l'annonce de projet. Le hangar semi-cylindrique à démolir, d'une hauteur maximale en son centre de 8 mètres, se trouve à plus ou moins 4 à 5 mètres de la limite séparative de propriété vers le fond du jardin du requérant, à environ 35 mètres de l'habitation, entièrement caché par de hauts sapins, outre de hauts arbres situés au milieu du jardin. Il n'est pas visible depuis la voirie.

Le procès-verbal de la réunion de chantier du 25 mai 2018 indique que le hangar et les annexes existantes ont été démolis, sans préciser le moment exact de cette démolition. La mention dans le procès-verbal rédigé par un des architectes selon laquelle l'élagage des arbres du requérant dépassant sur la propriété serait "en cours de réalisation par le propriétaire" ne suffit pas à établir que le requérant aurait déjà été informé de l'existence du permis. Il ressort d'une photographie déposée par le requérant qu'à la date du 25 mai 2018, les sapins à élaguer ne l'étaient pas encore.

Dès lors, la première partie adverse ne démontre pas que le chantier de démolition aurait été dans une phase suffisamment perceptible dès le 7 mai ou dans les jours suivants en manière telle qu'il n'est pas prouvé que le requérant n'a pas fait preuve de la diligence requise pour prendre connaissance de l'acte attaqué, en agissant dès la fin du mois de mai, soit à partir du moment où il a pu déduire l'existence d'un permis, s'agissant de l'entame claire des travaux de démolition sur les parcelles litigieuses.

L'exception d'irrecevabilité ne peut, à ce stade de la procédure, être accueillie.

VI. Conditions de la suspension d'extrême urgence

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. Le paragraphe 4 de ce même article vise l'hypothèse d'un recours en suspension d'extrême urgence qui doit indiquer en quoi le traitement de l'affaire est incompatible avec le délai de traitement de la demande de suspension visée au paragraphe 1^{er}.

VII. L'extrême urgence

VII.1. Thèse des parties

Le requérant expose qu'au moment de l'introduction de sa requête unique, les travaux entrepris consistaient en la démolition de l'ancien hall, sachant que le chantier ne devait pas reprendre avant le 6 août 2018, date de la fin des congés du bâtiment. Il soutient qu'une telle situation ne lui était pas dommageable dès lors que le préjudice résultera de l'élévation du bâtiment et de l'exploitation de celui-ci. Il estime qu'il était prématuré d'introduire une demande d'extrême urgence à ce moment-là.

Il constate que, contre toute attente, - malgré l'introduction de la requête unique, ce dont la ville, et par conséquent, la bénéficiaire du permis étaient informées -, le chantier a repris depuis le 7 août dernier et se poursuit toujours au matin du 8 août. Il soutient que la construction envisagée (hall constitué de panneaux en silex lavé) sera très rapidement réalisée et pourra être terminée dans les prochains jours ou au maximum prochaines semaines. Il relève que la majorité des mâts où viendront s'emboîter les panneaux en silex lavés ont été installés.

Il en déduit que les délais normaux d'instruction d'une procédure en suspension ordinaire ne permettront pas d'empêcher la survenance des préjudices dont il sera victime du fait de la construction du nouveau hall.

VII.2.Examen

Le recours à une procédure d'extrême urgence doit rester exceptionnel et ne peut être admis que lorsque cette procédure est seule en mesure de prévenir utilement le dommage craint par le requérant alors même que le référé ordinaire, de simple urgence, ne le pourrait pas. Le requérant doit aussi avoir fait toute diligence pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'État dès que possible. Cette double condition de diligence du requérant et d'imminence du péril sont des conditions de recevabilité de la demande d'extrême urgence.

Par ailleurs, il y a lieu de rappeler qu'un permis d'urbanisme est exécutoire dès sa délivrance sous réserve d'une suspension que déciderait le fonctionnaire délégué sur la base de l'article D.IV.62 du Code du développement territorial (CoDT). En d'autres termes, il existe dès la délivrance d'un permis d'urbanisme une potentialité qu'il soit mis en œuvre dans le délai de validité, soit avant qu'un arrêt sur le recours en annulation ne soit rendu. Il s'agit là d'un élément objectif.

Dès lors, le requérant peut introduire une procédure en annulation assortie d'une demande en suspension ordinaire, même dès l'entame de son action, à partir du moment où il constate la volonté de mise en œuvre du permis d'urbanisme litigieux ou, à tout le moins, qu'il ne reçoit pas les garanties du bénéficiaire du permis d'urbanisme quant au fait qu'il ne mettra pas en œuvre le permis le temps qu'il soit statué sur la demande en annulation. Cette demande en annulation assortie d'une demande en suspension ordinaire peut être complétée d'une demande en suspension selon la procédure d'extrême urgence lorsque le requérant constate que l'exécution du chantier entre dans une phase exécutoire et qu'il est à craindre, au vu des circonstances de l'espèce (délai de chantier, moment de survenance des atteintes aux intérêts du requérant, type de projet,...), que les atteintes à ses intérêts vont

intervenir dans un délai incompatible avec le traitement de sa demande en suspension ordinaire. À ce moment-là, le requérant doit faire preuve de la plus grande diligence pour saisir le Conseil d'État.

En l'espèce, le requérant soutient avoir remarqué l'entame de travaux de démolition à la fin du mois de mai dernier. Dès ce moment, le requérant était informé qu'un permis d'urbanisme semblait avoir été délivré au propriétaire de la parcelle voisine de son bien, lequel avait décidé de le mettre en œuvre, à tout le moins dans sa phase de démolition.

À ce stade, le requérant devait savoir que l'introduction d'une demande en suspension ordinaire, voire éventuellement d'extrême urgence allait sans doute s'imposer. Il s'agissait alors pour lui de déterminer s'il y avait suffisamment d'éléments concordants l'amenant à devoir considérer que le bénéficiaire du permis allait également entamer la phase de construction elle-même. Pour ce faire, il lui importait encore de connaître l'objet exact du permis d'urbanisme délivré, cet élément étant de nature à lui permettre de savoir dans quelle mesure et dans quels délais l'exécution du permis était susceptible de remettre en cause ses intérêts.

Le requérant indique avoir alors sollicité la copie du permis d'urbanisme délivré auprès des services communaux, demande à laquelle il a été donné suite le 31 mai 2018. Dès cette date, le requérant avait connaissance de l'objet exact du permis d'urbanisme, ce qui lui permettait d'appréhender avec suffisamment de précision le temps nécessaire à la réalisation de la construction litigieuse.

Le requérant reconnaît dans sa requête unique qu'au jour de son introduction, le 20 juillet 2018, la "dalle de fondation a déjà été coulée" et que "la prochaine étape sera de poser les matériaux d'élévation constitués de panneaux en silex lavés, lesquels peuvent être rapidement mis en place". Il ajoute encore que "la finalisation complète du chantier n'est pas nécessaire à la réalisation [de son préjudice]", "la seule construction des élévations est suffisante". Ce faisant, il reconnaît lui-même qu'au regard de l'état d'avancement du chantier - celui-ci étant passé dans la phase de construction elle-même -, le projet pouvait être réalisé très rapidement. Compte tenu des préjudices vantés, ceux-ci étant, à tout le moins en partie, susceptibles de se réaliser dès la phase de placement des panneaux en silex, la procédure de suspension ordinaire ne paraissait pas à même de préserver utilement ses intérêts.

En outre, il ressort du procès-verbal de chantier du 29 juin 2018 qu'à cette date, un courrier avait été envoyé au requérant lui "laissant 10 jours pour élaguer les branches des arbres dépassant sur le terrain concerné par le projet". Il s'agit d'un courrier du 15 juin 2018 que produit le requérant.

Il s'ensuit qu'il aurait dû, dès le moment où il constatait que le bénéficiaire du permis entendait également mettre en œuvre la phase de construction - ceci étant intervenu au plus tard au jour de la réception du courrier du 15 juin 2018 -, faire preuve de la plus grande diligence pour introduire une demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence.

En attendant le 8 août pour introduire sa demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence, le requérant n'a pas fait preuve de la diligence requise.

La demande en suspension selon la procédure d'extrême urgence est irrecevable.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par l'A.S.B.L. L-CARRÉ est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence 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'État, le présent arrêt sera notifié par télécopieur aux parties n'ayant pas choisi la procédure électronique.

Article 4.

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

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

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Nathalie ROBA,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Nathalie ROBA.

Simone GUFFENS.