

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

n° 244.254 du 23 avril 2019

A. 227.107/XIII-8544

En cause : **DECLERCQ Pierre**,
ayant élu domicile
chemin de Wisbecq 13
1430 Quenast,

contre :

la commune de Tubize, représentée
par son conseil communal

Partie intervenante :

la Société privée à responsabilité limitée CDFI,
ayant élu domicile chez
M^{es} Didier DE VLIEGHER et
Lia CHAMPOEVA, avocats,
chaussée de la Hulpe 120
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 10 décembre 2018, Pierre DECLERCQ demande, d'une part, la suspension de l'exécution de "la décision d'octroi du permis d'urbanisme n° 2016/005 (pièce 1); décision prise le 8 juillet 2016 par le Collège communal de la commune de Tubize" et, d'autre part, son annulation.

II. Procédure

Par une requête introduite le 30 janvier 2019, la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) CDFI demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Le dossier administratif a été déposé.

M^{me} Muriel VANDERHELST, 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 26 février 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 25 mars 2019 à 10 heures et le rapport a été notifié.

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

Pierre DECLERCQ, requérant, M^e Luca CECI, loco M^e Frédéric VANDEN BOSCH, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Lia CHAMPOEVA, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Muriel VANDERHELST, auditeur, a été entendue 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 requérant indique être copropriétaire (avec sa sœur) d'une maison sise rue Ripainoise 14 à Tubize.

Le jardin de ce bien est partiellement mitoyen à une parcelle appartenant à la S.P.R.L. CDFI et sise entre les numéros 18 et 26 de la rue Ripainoise.

2. Le 20 décembre 2013, le collège communal de Tubize octroie à la S.P.R.L. CDFI un permis d'urbanisme, référencé n° 2012/149, portant sur le bien précité, sis rue Ripanoise entre les numéros 18 et 26, et ayant pour objet la démolition d'annexes (garage, abri et piscine), la construction d'un immeuble pour 7 logements, l'aménagement des abords et la création de 7 emplacements de parking extérieurs.

3. Le 13 janvier 2016, la S.P.R.L. CDFI introduit une demande de permis d'urbanisme visant à modifier le permis d'urbanisme n° 2012/149. Le formulaire de demande (annexe 20) synthétise la portée des actes et travaux visés comme suit :

" Modification d'un permis de construire (modification des matériaux de façades et de la lucarne arrière, construction d'un abri de jardin, modification des abords)".

Il est accusé réception du dossier complet le 28 juin 2016.

4. Le 8 juillet 2016, le collège communal de Tubize octroie à la société demanderesse le permis modificatif sollicité, référencé n° 2016/005.

Il s'agit de l'acte attaqué, lequel comporte les précisions suivantes, confirmant son caractère modificatif par rapport au permis délivré le 20 décembre 2013 :

" [...]

Considérant que la CDFI [...] a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Tubize, Rue Ripainoise, cadastré 1^e division, Tubize, section E N° 287H4-287A14, en vue de modifier le permis d'urbanisme n° 2012-149 délivré le 20/12/2013 (nouvel immeuble de 7 logements + aménagement de 7 parkings extérieurs) et construire un abri (vélos et local poubelle) en fond de parcelle;

[...]

Considérant qu'il s'agit d'une modification du permis octroyé le 20 décembre 2012;

Considérant que les modifications sont mineures, modification de matériaux des élévations, de la lucarne, des abords et construction d'un abri de jardin;

Considérant que la nature et le programme du projet ne sont pas modifiés;

[...]".

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L. CDFI est accueillie.

V. Recevabilité

V.1. Thèses des parties

A. La requête

Quant à l'intérêt au recours

Le requérant se prévaut de sa qualité de copropriétaire d'une maison sise rue Ripainoise 14 à Tubize, dont le jardin est en partie mitoyen à la parcelle litigieuse. Il estime que la construction de l'immeuble projeté, vu son gabarit, les

matériaux, la hauteur sous corniche ainsi que la non-occupation de toute la largeur du lot (qui lui fait craindre un "mini-chancr de type «urinoir»") va engendrer des conséquences irréversibles du paysage urbanistique ce qui va irrémédiablement engendrer une baisse de la valeur de son bien. Il fait par ailleurs valoir que le fait de créer un "local à poubelles" en fond de parcelle et en mitoyenneté avec son jardin va apporter des nuisances olfactives, attirer des nuisibles et défigurer la vue au départ de son jardin.

Quant à la recevabilité ratione temporis

Le requérant expose que les travaux litigieux n'ont pas encore débuté; que ce n'est que fortuitement qu'il a appris la décision d'octroi du permis d'urbanisme contesté; que c'est sa sœur, également copropriétaire du bien sis rue Ripainoise 14, qui l'a informé d'un courrier d'un géomètre-expert indiquant que des travaux de démolition et la construction d'un immeuble étaient prévus sur une parcelle voisine; qu'aucun courrier ne lui a pour sa part été adressé par le géomètre-expert; que, sur la base de cette information, il a pris contact avec le service urbanisme de la ville de Tubize et a ainsi pris connaissance du projet de construction ayant fait l'objet du permis contesté.

Il précise avoir obtenu copie de divers documents, par un courrier daté du 18 octobre 2018 mais dont l'enveloppe porte un cachet de la poste du 29 octobre, et considère avoir fait diligence dès l'instant où il a pris connaissance de l'acte contesté.

B. La requête en intervention

Quant à l'intérêt à agir

La partie intervenante conteste l'intérêt au recours du requérant en ce que son domicile n'est pas connu, mais qu'il fait en tous les cas éléction de domicile en une adresse (chemin de Wisbecq 13 à Quenast) située à 4,9 kilomètres du bien litigieux. Elle observe par ailleurs qu'il n'est pas établi que le permis attaqué est susceptible de modifier l'environnement ou d'affecter le cadre de vie du requérant.

Quant à la recevabilité ratione temporis

La partie intervenante conteste la recevabilité *ratione temporis* du recours. Elle fait observer que la connaissance de l'existence d'un permis d'urbanisme peut se déduire de la connaissance de la réalisation de travaux pour lesquels un permis est requis. À cet égard, elle fait valoir les éléments suivants :

- les travaux de démolition ont commencé en décembre 2016 et, en raison de ces travaux, le domaine public a été occupé pendant une semaine en décembre 2016;
- un état des lieux établi le 13 avril 2018 atteste de ce qu'à ce moment, toutes les constructions avaient déjà été démolies, que le terrain était vide et qu'une affiche annonçant le futur projet ("appartements - résidence Edwards - 7 appartements") était présente sur les lieux;
- il ressort également des différentes photos que le terrain est en chantier.

Elle en déduit que les travaux de démolition ont eu lieu suffisamment près du bien appartenant au requérant pour que celui-ci soit au courant, tout comme de l'affiche annonçant le futur projet. Elle estime que le requérant aurait dû se douter que les travaux de démolition et le projet "Résidence Edwards" ont été autorisés par un permis d'urbanisme et qu'il lui appartenait de faire toute diligence pour prendre connaissance du permis délivré, ce avant octobre 2018. Elle souligne que pendant près de 2 ans avant l'introduction du présent recours, à savoir de décembre 2016 à octobre 2018, il y avait plusieurs signes visibles et clairs de la réalisation des travaux de démolition et du fait qu'un nouvel immeuble sera érigé. Elle conclut que le recours en annulation et, par conséquent, la demande de suspension, sont irrecevables.

V.2. Examen prima facie

Sur l'intérêt à agir

La seule qualité de propriétaire de parcelles voisines de celle qui fait l'objet d'un projet soumis à permis suffit à justifier l'intérêt au recours contre ce permis. En l'occurrence, le requérant se prévaut de sa qualité de copropriétaire d'un bien voisin et cette qualité n'est pas contestée.

La parcelle dont il est copropriétaire étant en partie mitoyenne à la parcelle litigieuse, il est immédiatement voisin du projet litigieux et non simplement riverain.

Autre chose est la question de l'incidence de la non-occupation de son bien par le requérant au regard de la condition de l'urgence.

Prima facie, l'intérêt au recours du requérant n'apparaît pas contestable.

Sur la recevabilité ratione temporis

Conformément à l'article 4, § 1^{er}, alinéa 3, du Règlement général de procédure, lorsqu'un acte attaquant ne doit être ni publié ni notifié aux tiers, le délai de recours en annulation commence à courir pour eux à partir du moment où ils peuvent, en étant normalement prudents et diligents, acquérir de cet acte une connaissance suffisante.

La connaissance suffisante d'un acte qui fait courir le délai de recours est celle de son contenu et de sa portée, ce qui n'implique pas nécessairement la communication du texte intégral de l'acte, ni la connaissance des vices qui entacheraient cet acte. C'est bien la prise de connaissance de l'acte et non la connaissance de son illégalité qui fait courir le délai.

Par ailleurs, un requérant ne peut reporter arbitrairement le point de départ du délai prévu pour l'introduction du recours, en sorte que la validité en droit et le maintien d'une décision administrative demeurent incertains à l'insu de l'administration et des autres personnes intéressées. Le requérant doit ainsi se montrer normalement prudent et diligent pour acquérir la connaissance de l'acte en cause. Aussi, le requérant qui a connaissance d'un acte ou peut raisonnablement en supposer l'existence est tenu de rechercher activement, dans un délai raisonnable, à s'informer de son contenu. Dans ce cas, le délai de soixante jours commence à courir le jour où il a pu exercer son droit d'en prendre connaissance.

C'est à la partie qui invoque l'irrecevabilité du recours *ratione temporis* d'en apporter la preuve.

En l'espèce, la partie intervenante apportent des éléments étayés et, notamment, un état des lieux établi le 13 avril 2018, dont il ressort que des travaux de démolition significatifs sont intervenus sur le bien litigieux fin 2016, qu'ils étaient en tout état de cause terminés en avril 2018 et qu'au plus tard le 13 avril 2018, une affiche annonçant un futur projet de résidence a été apposée en front de voirie du bien litigieux.

Ni le requérant ni sa sœur ne résident dans le bien dont ils sont copropriétaires rue Ripainoise 14 à Tubize. Le requérant précise à l'audience que le bien fait l'objet d'un bail à vie, en sorte qu'il n'a pas de motif de s'y rendre. Il n'en apporte toutefois pas la preuve.

Il indique aussi à l'audience que les travaux de démolition portaient simplement sur le garage de l'habitation sise au n° 18, ce qui ne pouvait laisser supposer les travaux autorisés.

Toutefois, l'affirmation du requérant, qui habite à environ 4 km de la parcelle litigieuse, selon laquelle il ne passerait jamais par la rue Ripainoise et qu'il n'a donc pris connaissance du permis qu'en raison de l'état des lieux avant les travaux de construction, paraît peu crédible. En effet, cette rue constitue une des voiries d'accès principales, de son domicile au centre de Tubize.

Face à l'affichage du projet sur un terrain vide au moins à partir d'avril 2018, il appartenait à un requérant normalement prudent et diligent d'entreprendre toutes les démarches utiles pour s'informer du projet futur.

Prima facie, le recours est tardif.

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

VII.1. Thèse de la partie requérante

Sous l'intitulé "Moyen relatif à la demande de suspension - préjudice grave difficilement réparable qu'occasionnerait l'application immédiate de la décision contestée", le requérant expose ce qui suit :

- " La décision attaquée vise la construction d'un immeuble de sept appartements, la construction d'un local à poubelles en fond de parcelle ainsi que l'aménagement de sept emplacements de stationnement sur le jardin actuel.

Les aménagements projetés (murs de soutènement, important décaissement des sols, ...) entraîneront des nuisances irréversibles dans la jouissance du bien du requérant.

La construction de l'immeuble projeté, vu son gabarit, le choix des matériaux, sa hauteur sous corniche (arrière) ainsi que la non-occupation de toute la largeur du lot (créant un mini-chancre de type «Urinoir») vont engendrer des conséquences irréversibles au paysage urbanistique. Cela va irrémédiablement engendrer une baisse de la valeur du bien du requérant.

Par ailleurs, la construction d'un «local à poubelles» en fond de parcelle et en mitoyenneté avec le jardin du requérant va engendrer des nuisances olfactives et attirer de nombreux animaux nuisibles. Il va par ailleurs défigurer la vue au départ du jardin du requérant.

Les éléments précités constituent un préjudice grave difficilement réparable qui ne peut, à notre estime, être réparé que par la suspension de l'exécution de la décision contestée".

VII.2. Examen

En vertu de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1^{er} et 3, des lois précitées peut être ordonnée 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".

L'urgence requise comme condition à la suspension de l'exécution d'un acte attaqué constitue, d'une part, une condition de fond de tout référé en ce sens qu'il doit exister pour le requérant un dommage ou un inconvénient d'une certaine importance causé par l'exécution de l'acte administratif et, d'autre part, une condition de recevabilité en ce sens que ne peut être attendu l'arrêt dans la procédure au fond pour prévenir ledit dommage ou inconvénient.

Ainsi, l'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain. Une certaine durée est, en effet, inhérente à la procédure en annulation et à l'exercice concret et complet des droits des parties. L'urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait, au regard de l'intérêt qu'il fait valoir, des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

C'est au requérant qu'il appartient d'établir, dans son exposé des faits justifiant l'urgence que doit contenir sa demande de suspension, 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 d'autres termes, la charge de la preuve de la gravité de l'inconvénient allégué incombe au requérant.

Ce principe emporte plusieurs corollaires :

- le requérant doit établir *in concreto* dans sa demande de suspension que l'exécution immédiate de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue,

d'entraîner pendant l'instance en annulation des inconvénients suffisamment graves;

- aussi, la demande de suspension doit contenir les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner;
- par voie de conséquence, la démonstration de l'urgence ne peut se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents ou encore tenir en des considérations générales;
- enfin, le Conseil d'État ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la demande de suspension.

En l'espèce, il y a tout d'abord lieu de constater que le recours du requérant - et, partant, son accessoire qu'est la demande de suspension - repose sur un postulat erroné.

Le requérant considère en effet (voir, entre autres, sous l'intitulé "Les faits", page 2 de sa requête) que l'acte attaqué n'emporte pas une modification du permis d'urbanisme n° 2012/149 octroyé le 20 décembre 2013 mais qu'il constitue un nouveau permis d'urbanisme et que c'est l'acte attaqué qui autorise la construction d'un immeuble de sept appartements ainsi que d'un local à poubelles et à vélos en fond de parcelle.

Il ressort toutefois déjà de l'exposé des faits que l'acte attaqué constitue bien un permis modificatif, dont la portée est précisée dans l'acte attaqué et n'est pas contredite par le dossier administratif. Le requérant n'apporte du reste aucun élément de nature à remettre en cause cette réalité.

Dans le dossier administratif, on relèvera, en particulier, une notice explicative qui décrit comme suit la portée du permis modificatif sollicité par la partie intervenante :

" 4. Description

Objet :

La demande de permis introduite consiste en la modification d'un permis de construire (modification des matériaux de façades et de la lucarne arrière, construction d'un abri de jardin (vélo + poubelles), modification des abords).

Gabarit

La demande consiste à modifier la lucarne arrière du bâtiment ainsi qu'à ajouter un abri extérieur en fond de terrain pour y entreposer les vélos et les poubelles des occupants.

Matériaux

Pour le bâtiment principal, les briques de ton rosée prévues initialement seront remplacées par des briques de ton gris.

Relief

Voir notice explicative du permis délivré (le relief reste inchangé par rapport au PU2012/149).

Note PMR

Un des appartements du rez-de-chaussée a été conçu et aménagé de manière à répondre aux besoins d'une PMR.

Les niveaux extérieurs permettent également un accès et un déplacement aisé.

Un emplacement de parking pour PMR a été aménagé au même niveau que la terrasse de l'appartement PMR pour une facilité d'accès.

La rampe a donc été supprimée. Par rapport au permis initial".

En l'occurrence, l'essentiel des points visés par le requérant sous son exposé consacré au préjudice qu'il craint ressort non pas de l'exécution de l'acte attaqué mais bien du permis initial délivré le 20 décembre 2013.

Ainsi, la construction d'un immeuble à appartements pour 7 logements, le principe de l'aménagement de 7 emplacements de parking, les gabarits, les murs de soutènement et décaissement du sol, ou encore la hauteur sous corniche de l'immeuble à appartements sont des éléments étrangers à l'exécution de l'acte attaqué.

Tout au plus peuvent être examinés les griefs ayant trait aux matériaux de façades modifiés et au local à poubelles.

Or, sur ces points, l'exposé du requérant consacré au préjudice craint se limite à des affirmations non autrement étayées. En d'autres termes, le requérant n'apporte aucun élément précis et concret de nature à fonder l'urgence. Seule la situation du local à poubelles est un peu plus abordée, le requérant faisant état de nuisances olfactives, de la crainte des nuisibles et de l'impact esthétique. À supposer le préjudice craint avéré, il y a lieu toutefois de constater, d'une part, que les nuisances olfactives et la présence de nuisibles ne pourraient se concrétiser qu'une fois ce local exploité, ce qui n'apparaît pas de nature à se produire à court terme, et, d'autre part, que la structure concernée apparaît particulièrement accessoire et aisée à démonter le cas échéant.

Il s'ensuit que l'urgence n'est pas établie.

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.P.R.L. CDFI 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 vingt-trois avril deux mille dix-neuf par :

Simone GUFFENS,
Céline MOREL,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL

Simone GUFFENS