

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA VI^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n° 250.417 du 27 avril 2021

A. 231.871/VI-21.875

En cause : **la société anonyme SACLOMA,**
 ayant élu domicile chez
 M^e Yves KEVERS, avocat,
 rue des Anges 21
 4000 Liège,

contre :

la ville de Durbuy,
 ayant élu domicile chez
 M^e Etienne ORBAN DE XIVRY, avocat,
 boulevard du Midi 29
 6900 Marche-en-Famenne.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 25 septembre 2020, la SA Sacloma demande, d'une part, la suspension de l'exécution et, d'autre part, l'annulation de :

- « - la délibération n° 69 du 28 mars 2018 du Conseil communal de la ville de Durbuy marquant son accord de principe sur la demande d'acquisition de Monsieur Xavier Fostroy d'un terrain situé allée Louis de Loncin, cadastré Durbuy, 1^{ère} division, section A n° 165 B2;
- la délibération n° 25 du [29] avril 2019 du Conseil communal de la ville de Durbuy décidant de la vente sous conditions à Monsieur Xavier Fostroy au prix de 48.000 € du terrain situé allée Louis de Loncin, cadastré Durbuy, 1^{ère} division, section A n° 165 B2 et décidant de la désaffectation du terrain du domaine public ».

II. Procédure

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

La contribution et les droits visés respectivement aux articles 66,6°, et à l'article 70 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État ont été acquittés.

M. Constantin Nikis, 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 26 janvier 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 24 février 2021 et le rapport a été notifié aux parties.

M. Imre Kovalovszky, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Yves Kevers, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Frédéric Van De Gejuchte, *loco* M^e Etienne Orban de Xivry, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Constantin Nikis, premier 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. Exposé des faits utiles

Par une délibération du 28 mars 2018, le collège communal de Durbuy :

- marque son accord sur le principe d'une demande d'acquisition par Xavier Fostroy d'un terrain sis Allée de Loncin, cadastré Durbuy, 1^{ère} division, section A, n° 165b2, en vue d'y développer une activité brassicole ;
- décide de solliciter une estimation du prix de vente.

Il s'agit du premier acte attaqué.

La valeur vénale du bien en vente de gré à gré est établie à 48.000 euros par le bureau de géomètres-experts « CART ».

Par une délibération du 8 avril 2019, le collège communal de Durbuy décide « la vente du terrain sis Allée Louis de Loncin cadastré Durbuy-1^{ère} division, section A n° 165b2, d'une superficie de 261 m² à M. Xavier Fostroy au prix de quarante-huit mille euros (48.000 €) hors frais et à condition que l'acquéreur prenne en charge les frais de déplacement du monument aux morts et qu'il entreprenne, dans les 5 ans de la signature de l'acte de vente, son projet d'activité brassicole sur le terrain acheté » .

Par une délibération du 29 avril 2019, le conseil communal de Durbuy décide « la vente du terrain sis Allée Louis de Loncin cadastré Durbuy-1ère division, section A N° 165b2, d'une superficie de 261 m² à M. Xavier Fostroy au prix de quarante-huit mille euros (48.000 €) hors frais et à condition que l'acquéreur prenne en charge les frais de déplacement du monument aux morts et qu'il entreprenne, dans les 5 ans de la signature de l'acte de vente, son projet d'activité brassicole sur le terrain acheté ».

Il s'agit du second acte attaqué.

Le 20 mai 2019, le collège communal de Durbuy annonce par voie d'affichage l'organisation d'une enquête publique du 20 mai au 10 juin 2019 relative au « projet de vente d'une parcelle de terrain de 2a 61 ca de contenance, propriété de la commune, située à Durbuy Allée Louis de Loncin cadastrée 1^{ère} division, section A n° 165b2 ». L'affiche énonce, d'une part, que « les personnes qui souhaitent émettre un avis ou une opposition sont priées de s'adresser, par écrit, au Collège Communal, avant le lundi 10 juin 2019 à 10 heures, date et heure de clôture de la présente enquête » et, d'autre part, que « les renseignements utiles peuvent être obtenus à l'Hôtel de Ville, Service du Patrimoine, les jours ouvrables de 9h [à] 12h ».

Le 16 novembre 2020, le collège communal de Durbuy délivre à Xavier Fostroy un permis d'urbanisme en vue de construire une brasserie artisanale sur un terrain sis Allée Louis de Loncin, cadastré Durbuy-1^{ère} division, section A, n° 165b2 – c2.

IV. Quant à l'urgence

IV.1. Thèse de la patrie requérante

La requérante expose que le bénéficiaire de l'acte attaqué a introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une brasserie artisanale. Elle craint que le permis soit délivré et que son bénéficiaire procède à la construction du bâtiment avant que le Conseil d'État statue sur la présente requête en annulation. Elle souligne qu'en cas d'annulation de la décision de vente du terrain par la ville de Durbuy, elle serait en droit de poursuivre la remise des lieux dans leur situation antérieure mais qu'elle sera confrontée à de sérieuses difficultés pour obtenir une telle mesure qui constitue pourtant la conséquence directe d'une éventuelle annulation.

Elle fait également valoir qu'elle bénéficie elle-même d'un permis d'urbanisme délivré par la ville de Durbuy le 12 novembre 2019 pour la

transformation d'un bâtiment existant sur le terrain contigu en quatre appartements et que ce permis lui impose, à titre de charge, l'installation d'une échelle de secours débouchant sur la parcelle litigieuse. Elle estime que « le maintien du caractère exécutoire des actes incriminés, la poursuite de la procédure d'octroi du permis d'urbanisme à Monsieur Xavier Fostroy et la construction du bâtiment de ce dernier rendraient totalement impossible l'exécution par la s.a. SACLOMA de la condition à laquelle est soumise son propre permis d'environnement [lire sans doute : permis d'urbanisme] ».

IV.2. Appréciation du Conseil d'État

En vertu de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, modifié par la loi du 20 janvier 2014, la suspension peut être ordonnée à tout moment s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation.

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'État dispose que la demande de suspension contient un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension demandée.

L'urgence au sens de l'article 17, § 1^{er}, précité, est établie si le requérant ne peut souffrir d'attendre l'issue d'une procédure en annulation pour obtenir sa décision, sous peine de se trouver dans une situation aux conséquences dommageables irréversibles. La condition de l'urgence présente ainsi trois aspects : une immédiateté suffisante, une gravité suffisante et une irréversibilité des conséquences dommageables de la situation créée par la décision attaquée. Cette condition 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 la partie requérante 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. Il lui revient ainsi d'identifier *ab initio* et *in concreto* dans sa requête, pièces à l'appui le cas échéant, les circonstances qui justifient concrètement l'urgence, le Conseil d'État ne pouvant avoir égard à des éléments produits après le dépôt de la demande de suspension. Cette 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, mais doit permettre d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner.

En l'espèce, la requérante fait valoir qu'à défaut de suspension de l'exécution de l'acte attaqué, le risque existe que non seulement le permis d'urbanisme autorisant la construction d'une brasserie artisanale sur le terrain concerné soit accordé, mais également que son titulaire procède à la construction du bâtiment envisagé. Il y a lieu de relever à cet égard qu'il résulte de la note d'observations que le permis d'urbanisme a été accordé en date du 16 novembre 2020.

En faisant état des difficultés qu'elle risquerait de rencontrer pour obtenir la remise en état des lieux, la requérante n'établit pas la gravité de l'inconvénient dont elle se prévaut.

Elle précise en revanche que la construction envisagée sur le terrain en cause rendrait impossible l'installation d'une échelle de secours imposée par le permis d'urbanisme qui lui a été délivré le 12 novembre 2019 en vue de la transformation du bâtiment existant sur son terrain en 4 appartements. Elle soutient à cet égard que ladite échelle doit nécessairement déboucher sur la parcelle litigieuse.

Il semble que les échelles de secours extérieures sont destinées à être installées à l'arrière du bâtiment de la requérante, comme l'indique le rapport de prévention établi le 11 septembre 2019 par la « Zone de Secours Luxembourg », et non sur un côté du bâtiment débouchant sur le terrain litigieux, comme l'écrit la requérante, qui ne produit toutefois aucune pièce liée au permis qu'elle a obtenu.

En tout état de cause, à supposer qu'il soit établi, l'inconvénient dont se prévaut la requérante ne trouverait pas sa source dans les actes attaqués, mais bien dans le permis d'urbanisme qui a été délivré à Xavier Fostroy le 16 novembre 2020. Force est également de relever qu'il résulte des débats à l'audience que ce permis n'a lui-même pas fait l'objet de recours.

En conclusion, l'urgence n'est pas établie.

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 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 demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre
siégeant en référé, le 27 avril 2021 par :

Imre Kovalovszky,
Vincent Durieux,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vincent Durieux

Imre Kovalovszky