

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

n° 251.149 du 29 juin 2021

A. 233.057/XIII-9202

En cause : **1. GILARD** Jean-François,
 2. DECROUPET Audrey,
 ayant tous deux élu domicile chez
 M^e Jacques PIRON, avocat,
 boulevard Frère Orban 10
 4000 Liège,

contre :

la ville de Spa,
 ayant élu domicile chez
 M^e Pierre LEJEUNE, avocat,
 rue des Fories 2
 4020 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 26 février 2021, Jean-François Gilard et Audrey Decroupet demandent, d'une part, la suspension de l'exécution « de la décision du Collège communal de Spa d'octroi du permis d'urbanisme du 14 mars 2019 sollicité par Monsieur et Madame Vise-Sauvage relatif à bien sis à [...] Spa, chemin Henrotte, 22 a et 22b, cadastré division unique section H n° 593 g2, et ayant pour objet la transformation et la rénovation d'une habitation avec création d'un gîte » et, d'autre part, son annulation.

II. Procédure

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

M. Yves Delval, 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 25 mai 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 24 juin 2021 et le rapport a été notifié aux parties.

M^{me} Anne-Françoise Bolly, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Laurent Housen, *loco* M^e Jacques Piron, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et M^e Pierre Lejeune, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves Delval, 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. Les requérants exposent qu'ils ont acquis, le 6 février 2020, une maison au n° 20, chemin Henrotte à Spa.

2. Le collège communal de Spa délivre aux conjoints Vise-Sauvage un permis d'urbanisme, le 14 mars 2019, autorisant des travaux à l'immeuble situé aux n°s 22 a et 22 b, sis à côté du bien des requérants.

Le bien est sis en zone d'habitat au plan de secteur et le projet autorisé consiste en la rénovation et l'agrandissement d'une habitation unifamiliale et la création d'un gîte, table d'hôtes, dans le logement à régulariser en rez-de-jardin. Il s'agit de l'acte attaqué.

Le permis autorise les travaux suivants :

- « - la rénovation de la charpente et de la toiture du volume existant avec exhaussement du niveau de faîtage, suppression du "chien assis" à l'avant;
- la construction d'un volume secondaire à toiture plate à l'arrière, sur une profondeur de 4,15 m, permettant la création d'un séjour au rez-de-jardin (gîte) et une terrasse au niveau rez-de-voirie (habitation);
- la construction d'un volume secondaire à l'avant, sur une profondeur de 6,85 m, au niveau rez-de-jardin, surmonté d'une toiture terrasse permettant l'accès au logement 1;
- la création d'une cour située en contrebas de la voirie, accessible par un escalier depuis le niveau de la toiture du volume secondaire avant et permettant l'accès vers l'entrée des gîtes situés au niveau rez-de-jardin;
- la régularisation d'une modification de fenêtre en façade avant;
- la modification du parement existant (brique de ton rouge) par un crépi sur isolation de ton gris clair (gris béton) ».

3. À la demande des bénéficiaires qui ont modifié leur projet, une nouvelle décision est prise par le collège communal de Spa le 7 janvier 2020 pour autoriser les travaux suivants :

- « Considérant que le projet consiste en :
- Création d'une place de parking en façade avant;
 - Modification de l'extension en façade avant suite à la création de la place de parking;
 - Modification de l'aménagement intérieur du gîte (niveau -1) suite à la modification de l'extension en façade avant;
 - Modification de la structure portante de terrasse en façade arrière;
 - Suppression de l'extension en façade arrière en raison de l'aménagement intérieur du niveau -1 et la modification du programme par le maître d'ouvrage;
 - Rénovation du mur de soutènement de jardin en façade arrière;

Considérant que le projet prévoit :

- La rénovation de la charpente et de la toiture du volume existant avec rehaussement du niveau de faitage, suppression du "chien assis" à l'avant;
- La modification de l'extension en façade avant avec une hauteur identique au garde-corps afin d'apporter un maximum de lumière dans le bureau (+1.00 m);
- La construction d'une terrasse sur pilotis pour le niveau du rez-de-chaussée et d'un escalier en colimaçon donnant accès aux espaces de cours et jardins;
- La modification des extensions en façade avant ainsi que la modification des espaces intérieurs au niveau -1. Le logement au sous-sol se composera de deux chambres, salle de douche, séjour et d'une cuisine;
- La rénovation d'un mur de soutènement afin de retenir les terres dans le jardin situé en façade arrière;
- La création d'une cour située en contrebas de la voirie, accessible par un escalier depuis le niveau de la toiture du volume secondaire avant (local technique) et permettant l'accès vers l'entrée du gîte situé au niveau rez-de-jardin;
- La régularisation d'une modification de baie de fenêtre en façade avant;
- La modification du parement existant (brique de ton rouge) par un crépi sur isolation de ton gris clair (gris béton) ».

4. La partie adverse transmet l'acte attaqué, ainsi que le permis d'urbanisme du 7 janvier 2020, aux requérants le 31 décembre 2020.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

A. Les requérants

Les requérants constatent que l'acte attaqué a pour vocation de permettre à ses bénéficiaires d'entamer une activité de location d'un gîte dans leur voisinage immédiat. Ils soutiennent que cette activité aura un impact sur leur faculté à jouir de leur bien récemment acquis dans la quiétude qui caractérise jusqu'ici la vie du quartier. Ils estiment également que le développement de ce gîte entraînera une dévaluation de la valeur de leur bien et donc un risque financier pour eux. Ils

relèvent également que le permis fait référence à des considérations environnementales sans pour autant fournir d'explication à cet effet. Enfin, ils rappellent qu'ils n'ont eu connaissance de l'acte attaqué que le 31 décembre 2020.

B. La partie adverse

La partie adverse conteste l'intérêt des requérants.

Tout d'abord, elle soutient que le propriétaire précédent de l'immeuble des requérants n'a pas pu leur transmettre plus de droits que ceux dont il disposait lui-même. Or, elle constate qu'il a signé les plans pour accord quant à « la construction d'une annexe en façade avant établie en limite mitoyenne » et à la « construction d'une annexe en façade arrière établie contre la limite mitoyenne ».

Ensuite, elle constate que les demandeurs de permis ont introduit une nouvelle demande incompatible avec la première et ont obtenu un second permis. Elle en déduit qu'ils ont implicitement mais nécessairement renoncé à mettre en œuvre l'acte attaqué. Elle conclut que les requérants, qui étaient informés de ce nouveau permis, sont dépourvus de l'intérêt requis à l'annulation du permis attaqué.

Elle conteste également la recevabilité *ratione temporis* estimant que les requérants n'avaient pas intérêt au recours au moment où l'acte attaqué a été adopté. Elle soutient qu'ils ne pouvaient, lorsqu'ils sont devenus propriétaires, que reprendre l'instance éventuellement mue par le propriétaire initial. Elle affirme qu'accepter l'intérêt au recours des nouveaux acquéreurs pourrait remettre en question la légalité de tous les permis délivrés antérieurement à chaque mutation immobilière.

IV.2. Examen prima facie

Sur la tardiveté

Lorsque les requérants ont acquis leur bien, ils ont succédé aux droits et aux obligations de leur vendeur et celui-ci n'a pu leur céder plus de droits qu'il n'en avait.

Lorsqu'un acte attaqué 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.

En l'espèce, ne figure au dossier administratif ou au dossier de pièces des requérants aucune information qui permet de déterminer si l'existence de l'acte attaqué a pu être portée à la connaissance du propriétaire antérieur, d'une manière ou d'une autre.

Par conséquent, à ce stade de la procédure, il ne peut être conclu que l'ancien propriétaire du bien des requérants a dû avoir connaissance de l'acte attaqué avant de céder sa propriété à ceux-ci, de sorte que le présent recours serait tardif.

Sur l'intérêt

Les requérants qui sont devenus propriétaires de l'habitation voisine ont en principe intérêt au recours.

Indépendamment de la question de savoir s'ils sont tenus par l'accord donné par le précédent propriétaire, seul un acquiescement postérieur au permis d'urbanisme attaqué peut justifier l'irrecevabilité du recours pour excès de pouvoir. Or, en l'espèce, cet accord a été donné antérieurement à l'adoption de l'acte attaqué.

En revanche, le recours en annulation n'a pour objet que le permis délivré le 14 mars 2019, alors que le permis octroyé le 7 janvier 2020 a également été porté à la connaissance des requérants par la partie adverse. Ce dernier permis modifie le projet, notamment en prévoyant une place de parking à l'avant et en supprimant l'extension en façade arrière. Or il ressort du contenu de cette décision du 7 janvier 2020 qu'elle s'est clairement substituée à l'acte attaqué. En effet, elle fait suite à une demande des bénéficiaires eux-mêmes, lesquels ont modifié leur projet d'une manière telle que l'exécution des deux permis n'est pas possible, et le collège communal s'est prononcé sur l'ensemble du projet tel que modifié. Ce permis est devenu définitif à l'égard des requérants, faute pour ceux-ci d'avoir introduit un recours à son encontre dans les délais prescrits. Cette décision permet également à ses bénéficiaires d'entamer une activité de location de gîte qui, aux dires des requérants, est de nature à les empêcher de jouir de la quiétude de leur bien. Partant, à ce stade de la procédure, on n'aperçoit pas quel avantage les requérants peuvent retirer de l'annulation de l'acte attaqué.

Prima facie, le recours est irrecevable, à défaut d'intérêt.

V. 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.

VI. L'urgence

VI.1. Thèse des requérants

Quant à l'urgence, les requérants exposent qu'ils ont fait diligence pour introduire la demande de suspension à partir du moment où ils ont eu connaissance de l'acte attaqué et qu'un arrêt d'annulation ne pourrait intervenir avant que l'exécution de l'acte attaqué ne produise des effets irréversibles liés au début des travaux. Ils ajoutent que la suspension permettrait à la partie adverse de ne pas laisser à une illégalité déployer ses effets et concluent que : « Outre leur propre intérêt, les requérants relèvent donc que l'intérêt général et la sécurité juridique seraient également préservés par une suspension de l'acte attaqué en prélude à la procédure d'annulation ».

Dans l'exposé de la recevabilité du recours, ils indiquent que l'activité projetée d'exploitation d'un gîte aura un impact indéniable sur leur faculté à jouir du bien récemment acquis dans un quartier résidentiel, que cela aura pour conséquence de dévaluer leur bien et leur fait ainsi courir un indéniable risque financier. Dans l'exposé des faits, ils font état des conséquences dramatiques du projet sur l'ensoleillement et leur vue paysagère à l'arrière de leur maison. Ils disent également craindre « une forte pollution sonore et visuelle », due à « une forte activité et circulation ».

VI.2. Examen

Aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que 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 exige que la demande de suspension contienne « n exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension ou des mesures provisoires demandées ».

Il résulte de l'article 8, alinéa 1^{er}, 4^o, précité que la partie requérante supporte la charge de la preuve de la gravité de l'inconvénient qu'elle allègue. 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, l'inconvénient allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants. Cette démonstration de l'urgence ne peut se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents ou encore consister en des considérations générales. Elle doit permettre d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée peut entraîner. Il ne peut être tenu compte que des éléments que le demandeur fait valoir dans sa demande de suspension.

Enfin, seuls les éléments emportant des conséquences d'une gravité suffisante sur la situation personnelle du requérant sont susceptibles d'être pris en compte.

L'inconvénient allégué pris de la sécurité juridique est lié au caractère sérieux d'un ou de plusieurs moyens alors que la condition de l'urgence est indépendante de l'examen des moyens.

Les autres inconvénients allégués ne sont pas, quant à eux, étayés concrètement.

En tout état de cause, le risque financier invoqué est hypothétique et est, en principe, réparable dès lors qu'elle peut être compensée par l'octroi de dommages et intérêts ou d'une indemnité réparatrice.

L'ensoleillement et le charroi allégués ne sont pas développés ni appuyés par des éléments concrets. Par ailleurs, les requérants ne prennent pas en considération les modifications apportées au projet et autorisées le 7 janvier 2020. En ce qui concerne la perte de la vue paysagère, les requérants produisent des photographies retravaillées « artisanalement » d'une manière telle qu'il est très difficile de les considérer comme représentatives.

Par conséquent, les requérants n'exposent pas d'une façon suffisamment concrète les inconvénients allégués alors qu'un tel exposé se justifiait d'autant plus que le projet autorisé consiste en une transformation d'un bâtiment existant, qu'il est de faible ampleur - le nombre de logement reste identique par rapport à la situation de fait puisque l'un des deux logements est transformé en gîte - et s'inscrit dans un cadre déjà urbanisé.

La condition de l'urgence n'est pas établie.

VIII. Conclusions

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 demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre siégeant en référé, le 29 juin 2021 par :

Anne-Françoise Bolly,
Céline Morel,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Anne-Françoise Bolly