

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

n° 252.003 du 28 octobre 2021

A. 234.779/XIII-9439

En cause : **1. l'association des copropriétaires de la**
 « Résidence du Clos Saint Pierre »,
 2. LAMBREGS Elsy,
 3. JACQUINET Marc,
 ayant tous élu domicile chez
 M^{es} Louis DEHIN et
 Louis WARNIER, avocats,
 Mont Saint Martin 68
 4000 Liège,

contre :

la commune de Sprimont,
représentée par son collège communal,

Partie intervenante :

la société anonyme NIRO,
ayant élu domicile chez
M^e Aurélie Kettels, avocat,
avenue Constantin de Gerlache 41
4000 Liège.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite par la voie électronique le 13 octobre 2021, l'association des copropriétaires de la « Résidence du Clos Saint Pierre », Elsy Lambregs et Marc Jacquinet demandent la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de la décision du collège communal de Sprimont du 7 septembre 2021 octroyant un permis d'urbanisme à la société anonyme (SA) NIRO, pour la construction d'un immeuble de six appartements sur un terrain sis à Louveigné, rue de l'Esplanade.

Par la même requête, les parties requérantes sollicitent l'annulation de la même décision.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 20 octobre 2021, la SA Niro demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

Le dossier administratif a été déposé.

Par une ordonnance du 14 octobre 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 21 octobre 2021.

M^{me} Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Louis Dehin, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Aurélie Kettels, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Vinciane Franck, premier auditeur au Conseil d'État, 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 utiles à l'examen de la cause

3. Le 14 décembre 2020, la communale de Sprimont accuse réception de la demande de permis d'urbanisme déposée par la SA NIRO et portant sur la construction d'un immeuble de six appartements sur un bien sis à Louveigné, rue de l'Esplanade, cadastré 2^{ème} division, section B, n° 840 A 2.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy-Waremme, adopté par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 20 novembre 1981, qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le terrain en question, en zone résidentielle au schéma de structure communal – désormais schéma de développement communal (SDC) – et, pour moitié, en sous-aire d'habitat en ordre continu et semi-continu à caractère villageois au règlement communal d'urbanisme – désormais guide communal d'urbanisme (GCU) –.

4. Le 29 décembre 2020, la commune de Sprimont indique à la demanderesse de permis que le dossier est incomplet et, notamment, l'invite à fournir l'annexe 4 reprenant la liste des écarts sollicités.

Le dossier est déclaré complet le 25 janvier 2021.

5. La demande fait l'objet d'une annonce de projet du 14 février au 1^{er} mars 2021. L'annonce donne lieu à 9 réclamations.

Les avis suivants sont émis dans le cadre de la demande :

- le 5 février 2021, avis favorable conditionnel de la zone de secours Vesdre-Hoëgne & Plateau (VHP);
- les 8 février et 26 mai 2021, avis défavorable puis favorable conditionnel de l'intercommunale RESA;
- le 23 février 2021, avis favorable de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM);
- le 8 avril 2021, avis favorable conditionnel de la SA Proximus;
- avis réputé favorable du département du développement, de la ruralité, des cours d'eau du bien-être animal (cellule GISER);
- avis réputé favorable de la société wallonne des eaux.

En sa séance du 4 mai 2021, le collège communal décide de proroger de trente jours le délai pour prendre la décision concernant la demande de permis d'urbanisme qui lui est soumise.

6. Le 11 mai 2021, le collège communal émet un avis défavorable sur la demande. Il donne son accord pour que la demanderesse de permis produise des plans modificatifs, un complément corollaire de notice d'évaluation des incidences et des documents complémentaires.

Ces documents sont transmis à l'administration le 25 mai 2021. Le dossier est déclaré recevable et complet le 3 juin 2021.

7. Le 15 juin 2021, le collège communal émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

Le 21 juin 2021, l'avis du fonctionnaire délégué est sollicité. Il est réputé favorable par défaut.

Le 3 août 2021, le collège communal décide de proroger de trente jours le délai pour statuer sur la demande de permis.

Le 7 septembre 2021, le collège communal octroie le permis d'urbanisme sollicité, sous conditions. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

8. La requête en intervention introduite par la SA Niro, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Recevabilité

V.1. Thèse de la partie intervenante

9. La partie intervenante conteste l'intérêt des requérants à agir en la présente cause.

10. En ce qui concerne la première requérante, elle fait valoir que l'intérêt est exclusivement justifié par référence à son objet social, défini comme visant à assurer la conservation et l'administration de l'ensemble des parties communes et de l'immeuble commun. À son estime, cela ne justifie pas qu'elle agisse personnellement. Quant à l'intérêt résidant dans le fait que la requérante est titulaire d'une servitude « dont l'effet est gravement méconnu par l'acte attaqué », elle observe que la requête n'apporte pas la moindre précision à cet égard.

11. Elle conteste l'intérêt à agir de la deuxième requérante, décrit comme provenant de la perte directe d'ensoleillement et d'intimité causée par l'exécution de l'acte attaqué. En ce qui concerne l'argument selon lequel certaines de ses fenêtres se trouveront directement en face de l'immeuble projeté et de son parking, elle fait valoir que la requérante ne semble pas craindre l'existence de vues sur sa propriété mais l'inverse, à savoir l'existence de vues depuis sa propriété, sur l'immeuble litigieux, en sorte que la perte d'intimité alléguée n'est pas établie. Quant au fait que son jardin et la terrasse se trouveront dans l'ombre du bâtiment en projet, elle renvoie à l'acte attaqué selon lequel la perte d'ensoleillement en fin de journée est due à l'implantation de la terrasse elle-même et non du projet contesté, de sorte que quel que soit l'immeuble autorisé sur la parcelle concernée et fût-il moins élevé, il y portera de toute façon ombre en fin de journée.

Elle estime qu'à tout le moins, la requérante n'est pas admise à s'en plaindre puisqu'elle ne conteste pas, en droit, les motifs de l'acte ayant trait à la question de l'ensoleillement et qu'un immeuble de gabarit similaire à une maison unifamiliale lui causerait le même préjudice.

À propos de la sur-densification alléguée « résultant de la construction d'un immeuble de six logements sur la parcelle voisine [qui] entraînera inévitablement une modification substantielle du quartier ainsi qu'une augmentation de la circulation automobile et du stationnement », la partie intervenante s'interroge sur la légitimité de l'intérêt, dès lors que la requérante a fait choix d'habiter dans un immeuble de huit appartements, jouxtant lui-même un immeuble de huit appartements, et que la densité de ces deux immeubles est, partant, supérieure à celle du projet litigieux.

12. Elle conteste enfin l'intérêt à agir du troisième requérant. Elle souligne qu'il n'occupe pas l'appartement dont il est propriétaire, en sorte que le projet ne lui cause aucun préjudice personnel. Quant à la prétendue perte de valeur du bien et la perte d'agrément alléguée pour le jour où il viendrait y habiter, elle fait valoir, d'une part, que l'étude d'ensoleillement démontre l'absence de préjudice pour son bien, d'autre part, qu'il ne critique pas les motifs de l'acte attaqué y relatifs et qu'enfin, la perte d'agrément est hypothétique puisque le requérant n'affirme pas même vouloir un jour effectivement vivre en son appartement.

À son estime, le même constat s'impose à propos de la perte d'intimité alléguée puisque l'acte attaqué a fermement constaté que les règles du Code civil sont respectées, imposant en outre la pose de brise-vues, et qu'à nouveau, le requérant ne conteste pas l'appréciation de la partie adverse à ce propos.

V.2. Examen prima facie

13. Selon l'article 19, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, les parties requérantes doivent justifier d'un intérêt, lequel doit être direct, personnel, actuel, certain et légitime.

Tout riverain a normalement intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie. Pour apprécier l'intérêt de la partie requérante, il y a notamment lieu de tenir compte de la proximité du projet litigieux avec son bien et du contexte urbanistique dans lequel il s'inscrit.

Lorsque le requérant est domicilié, propriétaire ou exploitant d'un établissement à proximité immédiate du projet litigieux et que celui-ci est de nature à présenter des incidences sur le bon aménagement du quartier, ces seules circonstances suffisent à établir son intérêt à agir. En l'espèce, il n'est pas contesté que les propriétés des deuxième et troisième requérants sont situées sur un terrain

qui jouxte celui sur laquelle le projet s'inscrit. Ils justifient d'un intérêt suffisant à critiquer le projet.

14. La première requérante est l'association des copropriétaires de la « Résidence du Clos Saint Pierre ». Conformément à l'article 3.86 du nouveau Code civil, elle a son siège dans l'immeuble immédiatement voisin du projet contesté et, conformément à l'article 3.92 du même Code, elle est réputée avoir les qualité et intérêt requis pour, notamment, « agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci ». Elle se prévaut, par ailleurs, de l'existence d'une servitude dont elle est titulaire et qui est « gravement méconnu[e] » par l'acte attaqué. Elle dispose d'un intérêt suffisant à critiquer le projet.

L'exception d'irrecevabilité n'est pas accueillie.

VI. Conditions de la suspension d'extrême urgence et urgence

VI.1. Thèse des parties requérantes

15. Quant au péril imminent justifiant le recours à la procédure d'extrême urgence, les requérants exposent qu'aux termes d'un courriel de la commune du 8 octobre 2021, le contrôle d'implantation des chaises a eu lieu et « l'information relative à l'absence de notification d'un début de chantier n'est donnée que sans certitude et “sous réserve d'une erreur matérielle” de l'administration ». Ils estiment que le délai minimal de quinze jours entre la notification de début de chantier et le commencement effectif des travaux ne permet pas de trancher le litige moyennant une instruction en suspension ordinaire, tenant compte des chaises déjà présentes sur le site et de l'affirmation d'une employée de la commune selon laquelle le chantier « débiterait probablement dans un délai relativement court ».

Ils estiment avoir fait toute diligence pour saisir le Conseil d'État dès que possible, après avoir reçu copie de l'acte attaqué, le vendredi 10 septembre 2021, compte tenu, notamment, de la nécessité de réunir, par deux fois, une assemblée générale de la copropriété, des contacts pris avec la partie intervenante dès le 23 septembre 2021 pour tenter d'éviter un commencement du chantier avant l'expiration du délai de recours en annulation et de la date à laquelle ils ont pu prendre connaissance du dossier.

16. À titre d'inconvénients graves causés par la mise en œuvre du permis attaqué et que la demande de suspension tend à prévenir, les requérants, riverains directs du projet, exposent que le permis implique la construction d'un immeuble de six appartements, haut de plus de 11 mètres, implanté à proximité immédiate du terrain sur lequel est implantée la « Résidence du Clos Saint Pierre », en recul par rapport à celle-ci, au sud des appartements des deuxième et troisième requérants et distant de 4 mètres seulement.

Ils font état de nombreuses fenêtres présentes sur le pignon dirigé vers le projet, du jardin attenant et de la terrasse de la deuxième requérante à l'arrière du bâtiment, qui seront entièrement surplombés par l'immeuble en projet et plongés dans l'ombre dès le milieu d'après-midi – à tout le moins durant le printemps et l'été –, et, partant, de la perte de tout ensoleillement sur le jardin et la terrasse de la deuxième requérante « durant les moments les plus propices pour en profiter ». Ils précisent que la terrasse de l'appartement du troisième requérant bénéficiant actuellement d'une exposition plein sud de même que les fenêtres situées sur le pignon et la façade arrière se trouveront, elles aussi, dans l'ombre de l'immeuble litigieux aux mêmes périodes.

Ils en déduisent que la construction privera les appartements concernés de luminosité et d'intimité et leur occasionnera un sentiment manifeste d'« écrasement/enterrement » lié à la hauteur et la densité du pignon du bâtiment en projet.

17. Par ailleurs, ils font valoir que l'importance de la densification du quartier autorisée par le permis attaqué leur cause un préjudice important, dès lors qu'au regard des prescriptions du GCU, du SDC et de la servitude précitée, ils pouvaient peut-être s'attendre à la présence d'une maison unifamiliale ou d'un immeuble au gabarit similaire mais pas à une parcelle « hautement construite » impliquant une augmentation importante de la circulation et du stationnement, « ne privilégiant manifestement pas la philosophie de l'endroit, qui [est de] maintenir l'aspect calme et rural du quartier et du village ».

18. Enfin, ils considèrent qu'à partir du moment où la construction est illégale, il ne sera possible, si elle est réalisée, de la voir disparaître que moyennant une longue et coûteuse procédure, préjudice qu'il convient d'empêcher d'urgence.

VI.2. Examen

19. Au regard de l'article 17, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose

notamment une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation. L'urgence ne peut cependant résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendrait 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. Elle ne peut être reconnue que lorsque la partie requérante établit que la mise en œuvre ou l'exécution de l'acte ou du règlement attaqué présenterait des inconvénients d'une suffisante gravité, telle que, s'il fallait attendre l'issue de la procédure en annulation, elle risquerait de se trouver « dans une situation aux conséquences dommageables irréversibles » (*Doc.parl.* Sénat, session 2012-2013, n° 5-2277/1, p. 13).

L'urgence s'apprécie au regard des intérêts invoqués par la partie requérante dans la demande de suspension. À cet égard, la substitution, depuis la loi du 20 janvier 2014, de la notion d'urgence à celle de risque de préjudice grave difficilement réparable ne saurait avoir pour conséquence qu'un requérant puisse désormais se prévaloir d'une urgence purement hypothétique.

20. Le paragraphe 4 de l'article précité vise, quant à lui, 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}. Le recours à la procédure d'extrême urgence, qui réduit à un strict minimum l'exercice des droits de la défense, l'instruction de la cause et la contradiction des débats doit en effet rester exceptionnel, et ne peut être admis que lorsque cette procédure est seule en mesure de prévenir utilement le dommage craint par la partie requérante, que même le référé ordinaire ne le pourrait pas, et à la condition que la partie requérante ait fait toutes diligences pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'État dès que possible.

À partir du moment où le législateur n'exige plus qu'une demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué soit introduite en même temps que le recours en annulation, il appartient à la partie requérante de vérifier de manière proactive si et quand le permis dont elle souhaite l'annulation risque d'être mis en œuvre et, partant, d'engendrer les inconvénients graves que la demande tend à prévenir, étant entendu qu'un tel permis est en principe exécutoire dès sa délivrance.

21. En l'espèce, quant à l'extrême urgence, les requérants indiquent, sans être contredits, qu'ils ont constaté la pose de chaises sur le terrain appelé à accueillir le projet au début du mois d'octobre 2021 et que la partie adverse a informé leur conseil, à sa demande, par un courriel du 8 octobre 2021, que le contrôle d'implantation des chaises a eu lieu mais que, sauf erreur, la société intervenante n'a pas encore notifié une date de commencement du chantier. Il peut

être admis que la procédure de référé ordinaire ne permettrait pas de prévenir la survenance du péril allégué, à le supposer établi, dès lors que le placement de chaises de construction laisse penser que les travaux sont susceptibles d'être entamés, sinon de manière imminente, du moins très rapidement.

Pour le surplus, le délai dans lequel ils ont agi pour saisir le Conseil d'État, soit après des démarches proactives tendant à avoir pleine connaissance du dossier et du moment où le permis contesté risque d'être mis en œuvre et quatre jours après la réception du courriel annonçant que le contrôle de l'implantation des chaises sur le terrain concerné a été réalisé, ne dément pas l'extrême urgence alléguée.

22. Par ailleurs, à supposer que l'acte attaqué soit vicié par les illégalités que la requête dénonce, la condition de l'urgence est indépendante de l'examen des moyens et nécessite la démonstration que leurs conséquences dommageables doivent être suspendues. Il en résulte que les arguments que les requérants entendent tirer du postulat que le permis attaqué sera annulé, que les écarts au GCU et au SDC autorisés sont illégaux et que l'autorisation porte irrégulièrement atteinte à la servitude dont la première requérante est bénéficiaire, ne sont pas pertinents pour l'appréciation de l'urgence à statuer.

23. Quant à cette urgence, dont question à l'article 17, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, toute atteinte à « l'aspect calme et rural » d'un quartier ou à une certaine intimité par l'arrivée de nouveaux vis-à-vis, toute atteinte potentielle à l'ensoleillement de propriétés voisines, ne présentent pas nécessairement, pour les voisins directs d'un projet d'urbanisme, un degré de gravité suffisante pour pouvoir justifier la suspension de l'exécution du permis attaqué.

24. En ce qui concerne la première requérante, celle-ci est une association de copropriétaires dont le siège est certes fixé dans l'immeuble voisin du projet mais, se bornant à citer un extrait de l'article 3.86 du nouveau Code civil pour justifier son intérêt à la demande, elle n'établit pas en quoi le projet contesté porterait gravement atteinte à son objet qui, aux termes du Code, « consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble », en ses parties communes. Elle ne peut non plus, en tant que telle, se prévaloir d'une atteinte à son propre cadre de vie, à titre d'inconvénient grave justifiant la suspension de l'acte attaqué.

25. A propos des inconvénients sérieux invoqués par les deuxième et troisième requérants, il y a lieu de relever que le projet s'implante dans une zone d'habitat à caractère rural, destinée notamment à la résidence. Les riverains n'ont

donc pas de droit au maintien en l'état de la parcelle litigieuse dès lors que celle-ci a vocation à être bâtie, ni au maintien d'une absence de vis-à-vis dans la parcelle voisine de leurs propriétés respectives.

26. Si les deuxième et troisième requérants font valoir un impact du projet sur le plan visuel, ils ne le démontrent pas. L'importance de cet inconvénient éventuel ne fait l'objet d'aucun développement concret, si ce n'est la simple affirmation que le pignon de leur immeuble dirigé vers le projet litigieux comporte de nombreuses fenêtres. Il s'agit d'une allégation vague et générale qui n'est pas de nature à établir que l'inconvénient visuel dénoncé est à ce point grave qu'il justifie la suspension de l'exécution de l'acte attaqué. Il en est d'autant plus ainsi qu'à propos des vues éventuelles des futurs habitants sur les propriétés voisines, l'acte attaqué précise, sans que cela soit contesté par les requérants, que le projet respecte le Code civil et, en outre, il impose la pose de brise-vues d'1,90 mètre de haut sur les 4 balcons en façade arrière.

Il en va de même quant au « sentiment d'écrasement/enfermement », que les requérants se bornent à affirmer. Le gabarit de la construction projetée n'est pas d'une ampleur telle, par rapport au contexte bâti environnant et, notamment, au gabarit de l'immeuble des requérants, qu'il faut y voir un inconvénient suffisamment grave justifiant l'urgence à statuer.

27. Quant à la crainte d'une perte d'ensoleillement sur les propriétés des deuxième et troisième requérants, l'inconvénient ainsi vanté est, à l'heure actuelle, purement hypothétique dans le chef du troisième requérant qui n'y réside pas et ne peut donc être retenu dans son chef. Par ailleurs, il ne peut être considéré comme étant d'une gravité suffisante en ce qui concerne la deuxième requérante. Celle-ci ne remet en effet nullement en cause les constats suivants, faits par la partie adverse dans l'acte attaqué après analyse de l'étude d'ensoleillement jointe au projet :

« Considérant qu'à 10h00, quelle que soit la saison, les ombres portées débordent sur le jardin de l'habitation voisine de droite; qu'en été, lorsque le jardin est le plus usité, les ombres portées se cantonnent à proximité de la limite de propriété; Considérant qu'à 14h00, quelle que soit la saison, les ombres portées ne s'étendent pas au-delà de la parcelle concernée par la demande de permis et le domaine public; Considérant qu'à 18h00, quelle que soit la saison, les ombres portées débordent sur la parcelle du Clos Saint Pierre; que la terrasse du Clos Saint Pierre la plus proche de la limite de propriété se trouvera à l'ombre en fin de journée; que cette terrasse étant implantée à 4 m de la limite de propriété, le futur immeuble, même s'il présentait un étage de moins (et donc une hauteur d'habitation) lui porterait ombre en fin de journée ».

28. Enfin, les conséquences de l'immeuble à appartements projeté ne revêtent pas non plus le caractère de gravité suffisante requis en termes de mobilité

et de stationnement, dès lors que, d'une part, le projet prévoit douze emplacements de parking sur parcelle privée, soit deux emplacements par logement, et que, d'autre part, les requérants restent en défaut de démontrer que l'augmentation du trafic causée par l'érection d'un immeuble à appartements, comparée à celle due à la construction d'une maison unifamiliale, implique une saturation du trafic dans le quartier telle qu'ils en subiront directement et personnellement un grave inconvénient.

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

VII. Conclusion

29. 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 SA Niro 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 sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre
siégeant en référé, le 28 octobre 2021 par :

Colette Debroux,
Céline Morel,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux