

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 252.471 du 17 décembre 2021

A. 225.426/XIII-8.377

En cause :

1. **LE THANH** Tuan,
2. **LE THANH** Phong,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e Alain LEBRUN, avocat,
place de la Liberté 6
4030 Grivegnée,

contre :

la ville de Seraing,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^{es} Florence NATALIS et
Nathalie VAN DAMME, avocats,
place des Nations-Unies 7
4020 Liège.

Partie intervenante :

la société anonyme GEPRIM,
ayant élu domicile chez
M^e Jean-Marc RIGAUX, avocat,
boulevard d'Avroy 270
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 8 juin 2018, Tuan Le Thanh et Phong Le Thanh demandent l'annulation de la décision du 4 avril 2018 par laquelle le collège communal de la ville de Seraing délivre à la société anonyme (SA) Geprim un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble de huit appartements et deux surfaces commerciales sur un bien situé rue Grand-Vinâve à Jemeppe et cadastré 9^{ème} division, section B, n^{os} 736b et 739e.

II. Procédure

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 30 juillet 2018, la SA Geprim demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 30 août 2018.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M^{me} Isabelle Leysen, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 28 octobre 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 2 décembre 2021.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Benjamin Legros, *loco* M^e Alain Lebrun, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Emilie Morati, *loco* M^{es} Florence Natalis et Nathalie Van Damme, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Jean-Marc Rigaux, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Isabelle Leysen, premier auditeur chef de section, 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 2 septembre 2015, le collège communal de la ville de Seraing délivre à A. Grande un permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition de quatre immeubles (et leurs annexes) situés rue Grand-Vinâve, n^{os} 62, 64, 66 et 68 à Jemeppe (Seraing).

2. Le 20 janvier 2016, le collège communal de la ville de Seraing délivre à la SA Geprim Internationale, représentée par A. Grande, un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble (R+3) comportant six appartements et deux surfaces commerciales sur un bien sis rue Grand-Vinâve, n^{os} 62, 64 et 66 à Jemeppe.

3. Le 7 décembre 2016, le collège communal délivre à la SA Geprim un permis d'urbanisme autorisant la démolition d'un immeuble situé quai de la Saulx 38 en vue de créer des emplacements de stationnement. Le permis précise que la démolition est liée au projet de construction faisant l'objet du permis d'urbanisme délivré le 20 janvier 2016.

4. Le 20 janvier 2017, le collège communal réceptionne une demande de permis d'urbanisme introduite par la SA Geprim et ayant pour objet la construction d'un immeuble (R+4) d'une hauteur totale de 15,38 mètres comportant huit appartements et deux surfaces commerciales sur un bien sis rue Grand-Vinâve, n^{os} 62, 64, 66 et 68.

Le bien figure en zone d'habitat au plan de secteur de Liège et est également situé en zone de mixité logements/commerces au schéma directeur.

Le rapport urbanistique joint à la demande de permis indique qu'il s'agit d'une « modification du permis d'urbanisme octroyé le 20 janvier 2016 [...] : la modification porte sur l'ajout d'un niveau (2 appartements) ». Il est également précisé que le projet s'implante en mitoyenneté sur la largeur des quatre anciens immeubles ayant fait l'objet du permis de démolition du 2 septembre 2015.

Il n'est pas contesté que le premier requérant est propriétaire des immeubles situés aux numéros 35, 36 et 37 du quai de la Saulx à Jemeppe-sur-Meuse et que le second requérant est propriétaire de l'immeuble sis sur le même quai au numéro 30.

5. Le 10 février 2017, la ville de Seraing accuse réception du dossier complet de la demande.

6. Une enquête publique est organisée du 30 mars au 14 avril 2017. Elle donne lieu à une réclamation orale ainsi qu'à une réclamation écrite introduite hors délai par les parties requérantes. Celles-ci y dénoncent la hauteur excessive de l'immeuble en projet, une perte de luminosité, des vues sur leurs propriétés depuis les terrasses et balcons du projet, ainsi que l'existence d'un litige qui les oppose à la société Geprim en ce qui concerne les limites de propriété.

7. Le 25 octobre 2017, le collège communal émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

8. Le 7 décembre 2017, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable motivé notamment comme suit :

« Considérant que suite à l'enquête, la réclamation formulée est partiellement fondée pour les raisons suivantes :
Considérant qu'un premier permis a été octroyé en date du 20 janvier 2016 pour la construction d'un immeuble à appartements R+3;
Considérant que cette demande avait le mérite d'être cohérente à son contexte, qui est majoritairement en R+2, par ses matériaux et son gabarit, bien que sensiblement plus haut;
Considérant que la demande actuelle vise la construction d'un immeuble de gabarit R+4;
Considérant que le gabarit est disproportionné et est en rupture avec le contexte dans lequel il s'insère;
Considérant que cela augmente inévitablement les nuisances relatées dans la réclamation;
Considérant que cela ne reflète pas le bon aménagement des lieux ».

9. Le 4 avril 2018, le collège communal de la ville de Seraing délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

Le collège considère, notamment, que tous les projets de la rue visent à rehausser le gabarit général des immeubles et prévoient un format R+4. Il estime que si la demande est actuellement en rupture avec le contexte existant, elle s'inscrit pleinement dans les objectifs poursuivis par l'ensemble des projets concernant la zone et qui visent à densifier les centres urbains et améliorer la mixité de l'offre commerce/logement. Selon le collège, le projet rencontre également la volonté du Gouvernement wallon de limiter l'étalement de l'urbanisation.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse des parties requérantes

Les requérants prennent un premier moyen de la violation de la fonction principale de la zone d'habitat.

Ils soutiennent que le projet n'est pas conforme à l'article 26, alinéa 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) en ce qu'il vise la création de deux surfaces commerciales et non pas uniquement des logements. Ils reprochent à l'autorité de ne pas avoir indiqué en quoi le projet respecte cette disposition et est compatible avec le voisinage, en violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Dans leur mémoire en réplique, ils se réfèrent à de la jurisprudence dont ils déduisent que « la motivation quant aux possibilités de stationnement » doit aussi permettre au juge de s'assurer que l'article 26 du CWATUP est respecté.

IV.2. Examen

L'article 26 du CWATUP, dans sa version applicable au permis attaqué, dispose comme suit :

« La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence. Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socio-culturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics ».

Il ressort des termes de cette disposition que des activités commerciales peuvent être autorisées en zone d'habitat, laquelle est une zone multifonctionnelle, pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination principale de la zone, à savoir la résidence, et qu'elles soient compatibles avec le voisinage. Il s'agit de deux conditions cumulatives distinctes. La première de ces conditions procède à la fois de l'affirmation *in abstracto* de la mixité de la zone et du caractère prépondérant de la fonction résidentielle sachant que le projet ne peut empêcher la zone d'habitat de remplir pleinement sa fonction principale qui est l'habitation. La seconde condition impose qu'il soit tenu compte *in concreto* de l'importance, de la nature et des caractéristiques des constructions et activités existantes du voisinage au vu, non pas de la construction projetée en tant que telle, mais bien de l'activité qu'abritera celle-

ci. L'examen de ces deux conditions doit faire l'objet d'une motivation spéciale dans l'acte attaqué.

En l'espèce, le permis d'urbanisme contesté, qui autorise la construction de huit appartements et de deux surfaces commerciales, est notamment motivé comme suit :

« Considérant que la SA Geprim, représentée par M. A. Grande, [...] a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Grand-Vinâve [...] et ayant pour objet : construire un immeuble de 8 appartements et 2 surfaces commerciales (modification du permis octroyé le 20 janvier 2016);

[...]

Considérant que le projet peut être considéré conforme aux dispositions de l'article 26 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

[...]

Considérant que le projet s'inscrit dans une rue commerçante en déclin;

Considérant que le bien est repris au schéma directeur en zone de mixité logement/commerce;

Considérant qu'il est opportun d'encourager les projets de reconversion des immeubles privés afin d'assainir et de redynamiser le centre de Jemeppe;

Considérant que ce genre d'initiative est de nature à donner un signal de renouveau et de susciter un intérêt grandissant dans ce type de projet logement/commerce;

Considérant que d'autres projets de reconstruction de ce type sont en cours actuellement et qu'ils s'inscrivent dans un développement plus global du territoire de la Ville;

[...]

Considérant que le projet vise également à la restructuration des accès aux logements et aux commerces;

[...]

Considérant que si la présente demande est actuellement en rupture avec le contexte existant, celle-ci s'inscrit pleinement dans les objectifs poursuivis par l'ensemble des projets concernant la zone;

Considérant que ces projets visent à densifier les centres urbains et améliorer la mixité de l'offre/logement;

Considérant que ceux-ci rencontrent également la volonté du Gouvernement visant à limiter l'étalement de l'urbanisation ».

Il n'est pas contesté que le projet de construction litigieux (immeuble comportant huit appartements et deux surfaces commerciales) s'implante dans une rue commerçante en déclin, ni que le schéma directeur inscrit le bien en zone de mixité.

Aucun élément ne permet d'affirmer que la fonction d'habitat, déjà bien présente à cet endroit de la zone du plan de secteur, risque d'être compromise par la réalisation d'un tel projet, ni que la présence de deux commerces dans une rue commerçante ne serait pas, en soi, compatible avec le voisinage.

Sur le vu des circonstances concrètes du cas d'espèce, la motivation de l'acte attaqué est suffisante et permet de comprendre les raisons pour lesquelles, selon l'autorité, les conditions cumulatives de l'article 26 du CWATUP sont respectées en l'espèce.

Il s'ensuit que le premier moyen n'est pas fondé.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

Le deuxième moyen de la requête dénonce l'« absence de motivation quant au poids du fait accompli ».

Les requérants soutiennent qu'en violation de la loi du 29 juillet 1991, précitée, et de l'article 84 du CWATUP, l'acte attaqué ne répond pas à l'observation relative à la réalisation de travaux de construction [en cours] émise dans leur lettre de réclamation du 13 avril 2017. Selon eux, il ne ressort pas des motifs du permis que l'appréciation du bon aménagement des lieux qui a guidé l'autorité n'a pas été infléchie sous le poids du fait accompli.

Dans leur mémoire en réplique, ils soutiennent qu'il ressort de l'attestation du 14 novembre 2018, qu'ils déposent à leur dossier, que la construction du quatrième étage était largement entamée le 21 février, et que le travail était fini le 6 mars 2018, de sorte que le quatrième étage était achevé lorsque l'acte attaqué a été pris.

Dans leur dernier mémoire, ils font valoir que l'avis défavorable du fonctionnaire délégué du 7 décembre 2017, qui est reproduit dans l'acte attaqué, fait, sans la moindre équivoque, état de leur réclamation écrite. Cette réclamation mentionne que « la société Geprim a déjà entamé les travaux de construction alors

qu'elle ne dispose évidemment pas encore du permis relatif au dernier état de son projet ». À leur estime, cet élément prouve que l'autorité était informée de la réalisation du quatrième étage avant la délivrance de l'acte attaqué, de telle sorte qu'elle s'est laissé influencer par le poids du fait accompli. Ils rappellent que l'autorité chargée de se prononcer sur une demande de permis d'urbanisme doit acquérir une connaissance précise de la situation de fait existante. De leur point de vue, l'auteur de l'acte attaqué devait motiver sa décision de manière à démontrer que son appréciation n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli.

V.2. Examen

L'autorité est tenue d'examiner la pertinence des réclamations formulées au cours de l'enquête publique, pour autant que ces réclamations soient en rapport avec la police de l'aménagement du territoire. Cependant, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation. En d'autres termes, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

En l'espèce, la lettre de réclamation introduite le 13 avril 2017 par le conseil des requérants se termine comme suit :

« Je précise encore que mes clients me signalent que la société Geprim a déjà entamé les travaux de construction alors qu'elle ne dispose évidemment pas encore du permis relatif au dernier état de son projet.

Je vous rends donc attentifs à toute forme d'attitude qui consisterait à mettre la commune et les tiers (dont mes clients) devant "le fait accompli" ».

Il n'est pas contesté qu'au moment de l'introduction de la demande de permis, le 20 janvier 2017, la demanderesse de permis était titulaire d'un permis délivré le 20 janvier 2016 l'autorisant à construire un immeuble de trois étages, et que ce permis était devenu définitif. Les parties requérantes ne prétendent pas que l'intervenante aurait renoncé au permis du 20 janvier 2016 en introduisant la seconde demande de permis.

Le 13 avril 2017, les requérants ont introduit une lettre de réclamation dans le cadre de la nouvelle demande de permis, laquelle se distingue de la première

demande par la construction d'un étage supplémentaire. Ils y font valoir des remarques et observations sur le nouveau projet et informent également l'autorité que l'intervenante a entamé des travaux de construction.

Il n'est pas établi qu'au jour de l'adoption de la décision entreprise, l'autorité avait connaissance ou aurait été informée de la construction d'un quatrième étage.

Dès lors que la nouvelle demande de permis n'a pas pour objet la régularisation de travaux réalisés sans permis, il n'appartenait pas à l'autorité d'exposer, dans l'acte attaqué, la raison pour laquelle son appréciation n'était pas infléchie par le poids du fait accompli.

Il s'ensuit que le deuxième moyen de la requête n'est pas fondé.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

Le troisième moyen de la requête est intitulé « motivation quant au déficit de places de parcage ».

Les requérants rappellent que l'acte attaqué est assorti de la condition de réserver trois emplacements de parcage, à 400 mètres maximum du projet, pour les futurs occupants des logements. Ils estiment que cette condition est insuffisante et n'apporte aucune solution à la création des deux surfaces commerciales. Ils considèrent que c'est en violation des articles D.50 et D.64 du Code de l'environnement que l'acte attaqué fait état de l'impossibilité d'aménager des parkings sur la parcelle (principalement pour des raisons techniques) et ils reprochent à son auteur de ne pas s'être assuré que le projet n'allait pas créer des problèmes de parcage « à la riveraineté préexistante ».

Dans leur mémoire en réplique, ils soutiennent que « l'acte attaqué ne pouvait pas faire abstraction de la situation déficitaire en termes de parking que créait le premier permis qu'il modifiait ». Ils font encore grief à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir exposé les raisons techniques pour lesquelles il n'est pas possible d'aménager des emplacements de stationnement sur la parcelle. Ils affirment, enfin, que le moyen est uniquement basé sur une insuffisance de la motivation exigée par les articles D.50 et D.64 du Code de l'environnement et pas sur une erreur manifeste d'appréciation.

Dans leur dernier mémoire, ils soutiennent qu'avec les moyens techniques actuels, il n'existe aucune situation d'impossibilité technique de créer des parkings, par exemple en souterrain.

VI.2. Examen

Dans leur réclamation écrite, les requérants dénonçaient notamment l'absence de garage et d'emplacement de stationnement, ce qui risque, selon eux, d'amener les futurs occupants de l'immeuble à se garer dans la rue où sont situés leurs immeubles et qui est peu adaptée à un stationnement prolongé.

L'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que les immeubles existants sur les parcelles visées par la présente demande ont fait l'objet d'un permis de démolition délivré par le collège communal en séance du 2 septembre 2015;

[...]

Considérant qu'il existait plus de six logements dans ces immeubles;

Considérant qu'il existait également un commerce au rez-de-chaussée;

Considérant qu'aucun emplacement de parcage en dehors du domaine public n'était mis à disposition de ce commerce et de ces logements et que cette situation nécessitait plus de parcs que le présent projet;

Considérant qu'il n'est pas possible d'aménager des parcs sur ces parcelles tant en souterrain qu'en aérien (principalement pour des raisons techniques);

Considérant que la société Geprim est propriétaire de trois-cent-cinquante emplacements de parcage sur le territoire de Jemeppe;

[...]

ACCORDE

le permis sollicité sous certaines conditions :

[...]

- trois emplacements de parcage sis sur les propriétés les plus proches (à 400 m maximum du projet) seront réservés aux occupants des logements ».

Il ressort de la motivation qui précède que l'auteur de l'acte attaqué a examiné la problématique du stationnement dans le quartier. Elle expose les motifs à la base de son appréciation et impose une condition à ce sujet.

En considérant que les raisons de l'impossibilité technique d'aménager des emplacements de stationnement sur la parcelle ne sont pas explicitées, les requérants reprochent en réalité à l'autorité de ne pas avoir exposé les motifs de ses motifs, ce qui ne se peut.

En affirmant qu'il est « peu sérieux » d'imposer des parkings à 400 mètres du projet, ils substituent leur appréciation à celle de l'autorité. Pour le surplus, il n'appartient pas au Conseil d'État de substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative compétente, ni d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de la partie adverse et des requérants, aucune erreur manifeste d'appréciation n'étant du reste alléguée en l'espèce.

Il s'ensuit que le troisième moyen n'est pas fondé.

VII. Quatrième moyen

Dans leur dernier mémoire, les parties requérantes se désistent de ce moyen. Il n'y a, dès lors, pas lieu de l'examiner.

VIII. Cinquième moyen

VIII.1. Thèse des parties requérantes

Le cinquième moyen porte l'intitulé suivant : « permis empiétant manifestement sur le bien des requérants ».

Les requérants soutiennent que l'acte attaqué n'est pas motivé par rapport à la réclamation qu'ils ont introduite dans le cadre de l'enquête publique (et dont ils reproduisent un extrait dans leur requête), en violation des articles D.50, D.64 et D.66, § 1^{er}, du Code de l'environnement. Ils reprochent à l'autorité d'autoriser une construction sur le bien d'autrui et estiment qu'« il est assez évident *prima facie* » qu'il y a atteinte au droit de propriété et que le Conseil d'État a déjà considéré à plusieurs reprises qu'il y a erreur manifeste d'appréciation dans de telles circonstances.

Dans leur mémoire en réplique, ils soutiennent que l'immeuble empiète sur le bien du second requérant, comme le conclut, selon eux, le rapport de l'expert judiciaire déposé dans leur dossier et que cela confirme les craintes exprimées dans le courrier adressé à la commune le 13 avril 2017. Ils font valoir que l'acte attaqué autorise l'ajout d'un étage supplémentaire, ce qui revient à renforcer cette emprise illégale et contraire au bon aménagement des lieux. Ils font encore valoir les arguments suivants :

« La motivation de l'acte attaqué selon laquelle cet acte ne concerne pas la démolition du n° 35 du Quai de la Saulx est une pure pétition de principe, puisqu'en vertu de l'empiètement qui a été réalisé conformément aux plans,

déborde sur le bien du second requérant. Si l'on part, par contre, de l'hypothèse que c'est de façon infractionnelle par rapport à son permis d'urbanisme initial que l'immeuble qu'il s'agit de surhausser en créant deux logements supplémentaires mord largement sur la propriété du second requérant, il semble évident que la motivation alliée au devoir de minutie, devait porter sur cette problématique. Autoriser qu'il soit construit un étage supplémentaire sur un immeuble infractionnel mérite une motivation spéciale et détaillée démontrant que l'autorité n'est pas complice de cette infraction ou que cette infraction n'existe pas. On ne trouve rien de tel dans l'acte attaqué ».

Dans leur dernier mémoire, ils affirment avoir bien dénoncé, dans leur réclamation du 13 avril 2017, un empiétement de la construction sur le bien du second requérant. Ils estiment que, face à l'information reçue, à savoir l'existence d'une procédure en bornage en cours, l'autorité aurait dû suspendre la procédure de délivrance de l'acte attaqué ou motiver en quoi cela n'était pas nécessaire. Ils soutiennent qu'un litige de droit civil doit être pris en compte par l'autorité quand il est connu de celle-ci au moment où elle statue.

VIII.2. Examen

Les permis d'urbanisme sont, en principe, délivrés sous réserve des droits civils des tiers. Une contestation portant sur des droits civils relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire en vertu de l'article 144 de la Constitution. Il n'appartient pas au Conseil d'État d'en connaître. Les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au regard desquelles la légalité d'une demande de permis doit être examinée. Il est toutefois possible que la méconnaissance d'une règle de droit civil par le projet, indépendamment de sa conséquence en droit civil, soit la cause d'une mauvaise urbanisation. Dans ce cas, il appartient à l'autorité chargée d'instruire la demande de se prononcer sur ce point de bon aménagement des lieux. Un litige de droit civil doit donc être pris en compte par l'administration saisie d'une demande d'autorisation quand il est connu de celle-ci au moment où elle statue et qu'elle peut estimer que son enjeu est de nature à entraver la mise en œuvre d'un projet conforme au bon aménagement des lieux.

En l'espèce, la réclamation des requérants du 13 avril 2017 se lit notamment comme suit :

« Mes clients sont actuellement en litige avec la société Geprim dans le cadre de la délimitation des propriétés.

Un dossier est actuellement pendant devant la Justice de Paix de Seraing et un bornage amiable est en cours.

Concrètement, mes clients ont dû introduire une procédure judiciaire dans la mesure où la société Geprim, lors des opérations de démolition de son immeuble sis rue Grand Vinâve, a également détruit certaines parties d'immeubles

appartenant à mes clients (en particulier l'immeuble sis n° 35 Quai de la Saulx à Jemeppe).

Les opérations de démolition ont également eu pour conséquence de faire totalement disparaître la cour dans laquelle la société Geprim n'a pourtant aucun droit alors que mes clients en sont copropriétaires ».

Telle que rédigée, cette réclamation dénonce un préjudice qui aurait été occasionné aux immeubles des requérants lors de la démolition de l'un des immeubles de l'intervenante. Dès lors que la démolition des immeubles situés dans la rue Grand-Vinâve a été autorisée par le permis d'urbanisme du 2 septembre 2015, le préjudice allégué découle de l'exécution – ou d'une mauvaise exécution – de celui-ci, les travaux de démolition ne semblant en effet pas, au vu de la réclamation précitée, avoir été réalisés dans les règles de l'art.

Les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve des droits civils et les requérants précisent eux-mêmes dans leur réclamation avoir mis en œuvre l'action dont ils disposent devant les cours et tribunaux afin de faire respecter leur droit de propriété s'il y est effectivement porté atteinte.

En revanche, les requérants ne dénoncent pas dans leur réclamation le fait que le projet de construction pour lequel l'enquête publique est organisée empiète sur leur propriété. À supposer qu'ils aient entendu dénoncer un tel empiètement résultant du nouveau projet, il convient de constater que leur réclamation est imprécise, peu claire et peu explicite à cet égard, outre le fait qu'elle n'est étayée par aucun autre élément.

De son côté, l'auteur de l'acte attaqué constate que les immeubles existants sur les parcelles visées par la demande de permis ont fait l'objet d'un permis de démolition délivré par le collège communal en séance du 2 septembre 2015 et que les parcelles sises quai de la Saulx 30, 35, 36 et 37, soit les propriétés des requérants, ne sont pas concernées par le projet.

L'acte attaqué est par ailleurs assorti des conditions suivantes :

- « - les articles du Code civil relatifs aux constructions établies à la mitoyenneté et aux vues sur les propriétés voisines seront respectés;
- toutes les précautions seront prises pour ne causer aucun préjudice aux propriétés voisines ».

En conséquence, le permis d'urbanisme attaqué est suffisamment motivé au regard des termes de la réclamation des requérants.

Il s'ensuit que le cinquième moyen n'est pas fondé.

IX. Indemnité de procédure et dépens

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

Les autres dépens sont à mettre à la charge des parties requérantes. Ces dépens comprenaient le droit de rôle de 200 euros par partie requérante ainsi que la contribution de 20 euros par partie requérante, telle que prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure.

Toutefois, par un arrêt n° 22/2020 du 13 février 2020, la Cour constitutionnelle a annulé, dans le cadre d'un recours en annulation de la loi du 19 mars 2017 « instituant un fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne » et de la loi du 26 avril 2017 « réglant l'institution d'un fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne en ce qui concerne le Conseil d'État et le Conseil du Contentieux des Étrangers », les mots « par partie requérante » dans l'article 4, § 4, alinéas 1^{er} et 3, de la loi du 19 mars 2017, inséré par l'article 2 de la loi du 26 avril 2017.

Dès lors, en vertu de l'effet *erga omnes* et rétroactif de cet arrêt d'annulation, il y a lieu d'ordonner le remboursement de la contribution indûment perçue.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie adverse, à la charge des parties requérantes, à concurrence de la moitié chacune.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge des parties requérantes.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 200 euros chacune, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Article 3.

La contribution de 20 euros indûment perçue sera remboursée aux parties requérantes par le service désigné au sein du Service public fédéral Finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'État.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 17 décembre 2021 par :

Anne-Françoise Bolly,
Luc Donnay,
Elisabeth Willemart,
Caroline Hugé,

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

Caroline Hugé

Anne-Françoise Bolly