

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

n° 253.112 du 25 février 2022

A. 235.719/XIII-9.564

En cause : 1. **LEPOINT** Christophe,
 2. **PARISSE** Pauline,
 ayant tous deux élu domicile chez
 M^e Nathalie DEMARQUE, avocat,
 rue de l'Ancien Château 28
 7712 Herseaux,

 contre :

 la Région wallonne,
 représentée par son Gouvernement,
 ayant élu domicile chez
 M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
 rue de l'Aurore 52
 1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 18 février 2022, Christophe Lepoint et Pauline Parisse, demandent, d'une part, la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de la décision du 14 avril 2021 du fonctionnaire délégué de la Région wallonne qui octroie un permis d'urbanisme à la société anonyme (SA) Motrac ayant pour objet l'extension d'un bâtiment industriel, la régularisation de l'agrandissement des bureaux ainsi que l'adaptation des façades sud-est et nord-est, sur un bien sis rue du Quai, 28 à Mouscron et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

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

Par une ordonnance du 18 février 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 24 février 2022.

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

M^e Nathalie Demarque, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et M^e Bénédicte Hendrickx, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendues en leurs observations.

M. Jean-Baptiste Levaux, 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. Faits

1. Le 11 mai 2018, la société privée à responsabilité limitée (SPRL) Techno-T se voit accorder un permis unique l'autorisant à implanter et exploiter un atelier avec bureaux et showroom pour l'entretien et la vente de chariots élévateurs sur un bien rue du Quai, 28 (Zoning du Pont Bleu) à Mouscron, cadastré Mouscron 7^e division, section T, n° 554 G.

La construction n'est pas réalisée telle que le permis le prévoit, pour des raisons budgétaires. Trois travées d'une longueur de 18 mètres ne sont pas construites.

Le hall industriel est autorisé pour une hauteur en construction de 9,60 mètres.

2. Les parties requérantes sont propriétaires d'une parcelle, sur laquelle est construite leur habitation, située en face du projet, de l'autre côté de la rue du quai, dont elle est séparée par un massif boisé.

3. Le 11 septembre 2020, la SA Motrac, laquelle a repris l'activité de la SPRL Techno-T, introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de l'extension du bâtiment industriel. Elle souhaite finaliser la construction du bâtiment sur la même profondeur que celle autorisée en 2018 mais avec une rehausse de la toiture à 14 mètres.

Le projet porte également sur la régularisation de la construction et des aménagements existant et la création d'un nouvel accès vers le quai projeté.

Au plan de secteur, la parcelle est située dans le périmètre de réservation d'infrastructures principales et en zone d'activité économique mixte au plan de secteur de Mouscron-Comines.

4. Le 9 décembre 2020, le fonctionnaire délégué accuse réception du dossier complet et note que le dossier est soumis à une annonce de projet pour le motif suivant : le projet s'écarte d'un règlement communal adopté avant l'entrée en vigueur du CoDT et devenu guide : prescription AE3.2 - implantation par rapport aux limites séparatives.

5. Différents avis sont émis.

6. Le 14 avril 2021, le fonctionnaire délégué octroie le permis d'urbanisme sollicité en vue de l'extension d'un bâtiment industriel et la régularisation de l'agrandissement des bureaux, ainsi que l'adaptation des façades sud-est et nord-est. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Conditions de la suspension d'extrême urgence

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. Le paragraphe 4 de ce même article vise 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}.

V. L'extrême urgence

V.1. Thèse des parties requérantes

1. Dans leur exposé des faits, les parties requérantes indiquent que le 26 janvier 2022, les travaux ont commencé en sorte qu'elles ont pris connaissance de la réalisation d'une extension qui sera plus haute que le bâtiment industriel existant.

Elles ajoutent qu'à la vue des pylônes qui sortent du sol à plus de 14 mètres, elles ont pris leurs renseignements auprès de la ville de Mouscron et ont reçu la copie du permis délivré, ainsi que les avis donnés et quelques photos, par un courriel réceptionné par leur conseil le 1^{er} février 2022.

Elles exposent avoir ensuite demandé à la ville de Mouscron les compléments d'informations suivantes : la notice d'évaluation; la demande de permis d'urbanisme; le permis unique délivré en 2018 et la preuve de l'affichage de l'annonce du projet et de l'affichage du permis. Elles précisent avoir reçu ces éléments par un courriel du 8 février 2022.

2. Dans leur exposé justifiant le recours à la procédure d'extrême urgence, s'agissant de leur diligence à agir, elles rappellent avoir été mises devant le fait accompli, sans avoir été informées de l'introduction de la demande de permis. À cet égard, elles constatent que la ville de Mouscron précise qu'un affichage a été réalisé pour l'annonce du projet en 2020 mais que l'attestation que celle-ci leur a transmise comporte une rature quant à sa date d'affichage. Elles affirment par ailleurs n'avoir jamais vu d'affichage concernant ce projet et n'avoir jamais été avisées en tant que voisines directes de l'annonce du projet.

Elles soutiennent encore qu'aucune enquête *commodo ou incommodo* n'a été réalisée.

Elles constatent que dans le dossier qui leur a été transmis par la ville, aucune annonce de projet n'est déposée et seule une attestation que l'affichage a été réalisée, y figure. Elles rappellent, par ailleurs, qu'il appartient au demandeur de permis de prouver que l'affichage de l'annonce du projet sur site s'est réalisée.

Ainsi, elles affirment que ce n'est que lors du début de la réalisation de la construction et lorsque les travaux avaient déjà débutés et étaient visibles vu la hauteur de 14 mètres des pylônes qu'elles ont pris conscience de l'extension projetée.

Elles exposent s'être rendues à la commune le 26 janvier 2022 mais n'avoir eu la connaissance certaine et complète du dossier de permis litigieux que par le courriel envoyé par la commune à leur conseil le 8 février 2022. Elles concluent que, dès lors que leur recours est introduit dans les 10 jours de cette prise de connaissance effective de tous les éléments du dossier, elles ont fait diligence pour justifier de la procédure en extrême urgence.

3. S'agissant de l'imminence du péril et de sa gravité, elles indiquent que les travaux de la construction ont commencé et avancent rapidement, comme le démontrent les photos qu'elles déposent. Elles estiment que si elles attendent la décision « intervenant dans les 6 mois en suspension ordinaire », il est certain que l'extension sera réalisée complètement et que l'entreprise continuera ses activités en fonction de la nouvelle extension. Elles font en outre valoir que si un arrêt

d'annulation intervient alors que les travaux sont déjà achevés, il est peu probable que le juge judiciaire qui serait saisi d'une remise en état des lieux prononce la démolition de l'extension et une remise en état des lieux, de sorte que les dommages peuvent être considérés comme irrémédiables.

Elles sont d'avis que l'importance du dommage qu'elles subiraient est incontestable dès lors que l'extension projetée se situe en visuel direct de leur propriété et qu'il s'agit d'une extension de 18 mètres de profondeur sur 30,35 mètres de large avec une hauteur de 14 mètres alors que le bâti industriel existant est de 9,30 mètres de hauteur.

Elles précisent qu'elles bénéficient actuellement d'une vue boisée sur la droite de leur jardin et de profil lorsqu'elles sont à l'intérieur de leur maison et que la construction actuelle de l'entreprise ne dépasse pas la haie d'arbres située le long de la chaussée. Elles ajoutent que leurs pièces de vie possèdent chacune une fenêtre donnant vers le projet litigieux, pour bénéficier de la luminosité et de l'ensoleillement permanent côté sud.

Elles dénoncent une atteinte à l'intérêt paysager dont elles bénéficiaient jusque-là et un effet d'écrasement « ressenti par toute personne se trouvant dans le jardin ».

Elles font également état d'une dévaluation économique de leur propriété si l'extension devait se maintenir, laquelle leur a été confirmée par une agence immobilière qu'elles ont consulté.

Enfin, elles constatent que le permis attaqué autorise la réalisation d'un nouveau quai de chargement du côté de l'extension, ce qui entraînera un charroi complémentaire de et vers l'entreprise, ce qui induira une nuisance sonore qui n'existait pas au moment de la délivrance du permis de 2018. Sur ce point, elles constatent qu'aucune étude n'a été déposée par le demandeur de permis, ne permettant dès lors pas à la partie adverse de statuer en parfaite connaissance de cause.

V.2. Examen des conditions de recevabilité de l'extrême urgence

1. Sur le recours à la procédure en référé, l'article 17 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose comme suit :

« § 1^{er}. La section du contentieux administratif est seule compétente pour ordonner par arrêt, les parties entendues ou dûment appelées, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1^{er} et 3, et pour ordonner toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les intérêts des parties ou des personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire.

Cette suspension ou ces mesures provisoires peuvent être ordonnées à tout moment :

- 1° s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;
 - 2° et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué.
- [...]

§ 2. La requête en suspension ou en mesures provisoires contient un exposé des faits qui, selon son auteur, justifient l'urgence invoquée à l'appui de cette requête.

[...]

§ 4. Dans les cas d'extrême urgence incompatibles avec le délai de traitement de la demande de suspension ou de mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er}, la suspension ou des mesures provisoires peuvent être ordonnées, même avant l'introduction d'un recours en annulation, selon une procédure qui déroge à celle qui s'applique pour la suspension et les mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er} ».

L'urgence requiert, d'une part, la présence d'un inconvénient d'une certaine gravité causé au requérant par l'exécution immédiate de l'acte attaqué et, d'autre part, la constatation que le cours normal de la procédure au fond ne permet pas qu'un arrêt d'annulation puisse utilement prévenir cet inconvénient.

La charge de la preuve des conditions de l'urgence incombe au requérant, indépendamment des conditions propres à l'extrême urgence.

Par ailleurs, le recours à une procédure d'extrême urgence doit rester exceptionnel en raison de ce que cette procédure réduit à un strict minimum les droits de la défense et l'instruction de la cause. Un tel recours ne peut être admis que lorsque cette procédure est seule en mesure de prévenir utilement le dommage craint par le requérant alors même que le référé ordinaire, de simple urgence, ne le pourrait pas. Le requérant doit aussi avoir fait toute diligence pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'État dès que possible, selon la procédure adéquate. La diligence du requérant et l'imminence du péril sont des conditions de recevabilité de la demande d'extrême urgence.

En principe, un délai de saisine qui dépasse les dix jours ne témoigne pas d'une volonté d'agir avec diligence dans le chef du requérant afin de faire cesser rapidement le préjudice dont il se plaint, sauf à démontrer qu'il a été confronté à des circonstances dont il n'est pas responsable et qui l'ont empêché d'agir plus vite. La

diligence à agir s'apprécie en principe à partir de la prise de connaissance de l'acte administratif contesté et non d'une pièce du dossier administratif.

2. En l'espèce, les parties requérantes exposent avoir constaté le début des travaux de construction le 26 janvier 2022 et s'être rendues à la commune pour s'informer de l'existence d'un permis.

La partie adverse affirme que les travaux ont en réalité commencé au début du mois de janvier 2022 et produit à l'appui de ses dires des photos prises le 21 février qui montrent que ces travaux sont bien avancés.

Le reportage photographique produit par les parties requérantes n'est pas daté. Partant, aucune pièce ne permet de déterminer avec certitude la date du début des travaux, pas plus que celle à laquelle les pylônes ont été érigés.

En revanche, il ressort de la requête et des pièces déposées par les parties requérantes la chronologie suivante :

- le 26 janvier 2022, elles constatent le début des travaux et se rendent à l'administration communale;
- le 1^{er} février 2022, soit cinq jours plus tard, leur conseil sollicite de la commune la transmission de « l'ensemble du dossier de permis »;
- le même jour, l'administration communale communique au conseil des parties requérantes la décision attaquée ainsi que les plans;
- le 7 février 2022, soit sept jours plus tard, le conseil des parties requérantes demandent par courriel à l'administration communale, une copie de la notice d'évaluation, de la demande de permis, du permis unique délivré en 2018, de la preuve de l'affichage de l'annonce de projet et du permis;
- le 8 février 2022, les pièces demandées, à l'exception de la preuve de l'affichage du permis, sont communiquées au conseil des parties requérantes;
- le 18 février 2022, les parties requérantes introduisent leur recours.

Ainsi qu'il a été rappelé, en principe, un délai de saisine qui dépasse les dix jours ne témoigne pas d'une volonté dans le chef d'un requérant de faire cesser rapidement le préjudice dont il se plaint, sauf à démontrer qu'il a été confronté à des circonstances dont il n'est pas responsable et qui l'ont empêché d'agir plus vite. En l'espèce, les parties requérantes restent en défaut de démontrer de telles circonstances indépendantes de leur volonté.

En attendant 18 jours pour introduire leur recours après avoir pris connaissance de la décision attaquée et des plans qui l'accompagnaient, et 23 jours

après avoir constaté le début des travaux, alors que, comme elles l'indiquent elles-mêmes, ceux-ci sont d'une nature telle que leur exécution est extrêmement rapide, les parties requérantes n'ont pas fait preuve de la diligence requise pour saisir le Conseil d'État afin d'empêcher en temps utile le péril redouté de survenir. Ainsi, il ressort des photos produites par la partie adverse, lesquelles ont été prises le lundi 21 février, soit juste après le week-end qui a suivi l'introduction de la requête en extrême urgence, que les travaux sont très avancés, les panneaux étant déjà placés sur deux faces du bâtiment.

Dans ces circonstances, la condition de recevabilité de la demande de suspension d'extrême urgence, tenant à la diligence à agir, n'est pas remplie.

La demande de suspension en extrême urgence est irrecevable.

VI. Mesures provisoires

VI.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes sollicitent qu'il soit ordonné au bénéficiaire du permis attaqué de stopper les travaux, afin « d'éviter que la demande de suspension ne soit privée de toute effectivité par la réalisation d'une partie importante du gros-œuvre ». Elles indiquent qu'en raison de la célérité avec laquelle les travaux sont menés, elles sollicitent une astreinte de 5.000 euros par jour de retard à dater du lendemain du prononcé de l'arrêt à intervenir. Elles estiment qu'il existe en effet une crainte pour elles, étant donné déjà l'absence de mesures réelles de publicité mais également le non-affichage tant de l'annonce de projet mais également du permis octroyé avant l'entame des travaux et pendant toute la durée de ceux-ci, que le demandeur de permis ne mette pas à exécution la décision du Conseil d'État lui ordonnant de suspendre tout travaux en cours dans le cadre du permis attaqué.

VI.2. Examen

L'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, permet au Conseil d'État d'ordonner des mesures provisoires à la double condition qu'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation et qu'au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement soit invoqué.

En l'espèce, pour les motifs exposés ci-avant, il convient de conclure au défaut de diligence. Il ne peut donc être fait droit à la demande de mesures provisoires, qui doit être rejetée.

VII. 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 d'extrême urgence ainsi que la demande de mesures provisoires sont rejetées.

Article 2.

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 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre siégeant en référé, le 25 février 2022 par :

Anne-Françoise Bolly,
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Anne-Françoise Bolly