CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^o^ 258.066 du 30 novembre 2023

A. 239.145/XIII-10.029

En cause : **AMAND** Philippe,
ayant élu domicile chez
M^es^ Lionel-Albert BAUM et
Aurélie VANDENBERGHE, avocats,
rue du Lombard 67
5000 Namur,

contre :

la ville de Namur, représentée
par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^e^ Julien BOUILLARD, avocat,
rue Jean-Baptiste Brabant 56
5000 Namur.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 19 mai 2023, Philippe Amand demande, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 6 septembre 2022 par laquelle le collège communal de Namur délivre à Benet Ramadani un permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation de la transformation d'une habitation unifamiliale sur un bien sis rue Bois de Lahaut n° 32 à Boninne (Namur) et, d'autre part, l'annulation de ce même acte.

II. Procédure

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

M^me^ Vinciane Franck, 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 19 octobre 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 28 novembre 2023 et le rapport a été notifié aux parties.

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

M^e^ Laurence de Meeûs, *loco* M^es^ Lionel-Albert Baum et Aurélie Vandenberghe, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e^ Charline Mahia, *loco* M^e^ Julien Bouillard, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendues en leurs observations.

M^me^ Vinciane Franck, premier auditeur, 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. Benet Ramadani et Ngoc-Anaïs Lan Huynh sont propriétaires d'une maison située rue Bois de Lahaut n° 32 à Boninne (Namur). Cadastré 18^ème^ division, section 1, n° 235E, ce bien figure en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Namur.

Le requérant est propriétaire de la maison voisine située au n° 30.

2. Benet Ramadani effectue de nombreux travaux sans disposer du permis d'urbanisme requis.

Plusieurs ordres d'arrêt de travaux sont émis et suivis de procès-verbaux d'infraction établis :

- le 4 janvier 2019 : pour transformations intérieures, création d'une extension et modification du relief du sol;
- le 10 avril 2019 : pour travaux intérieurs touchant aux structures portantes et à la stabilité du bâtiment;
- le 4 novembre 2019 : pour la construction d'une piscine entraînant une modification sensible du relief du sol;
- le 20 mai 2020 : pour la construction d'un mur de soutènement de plus de 70 cm de hauteur et 20 mètres de long ainsi que des travaux de parachèvement d'une piscine (malgré les scellés).

3. Plusieurs demandes de permis d'urbanisme sont introduites pour effectuer ou régulariser les travaux. Aucune n'aboutit ; elles sont soit abandonnées, soit refusées.

4. Le 17 mai 2022, Benet Ramadani introduit auprès de l'administration communale de Namur une cinquième demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation de la transformation de son habitation.

5. Le 1er juin 2022, la ville de Namur accuse réception de cette demande.

6. Une annonce de projet est organisée du 15 au 29 juin 2022 et fait l'objet d'une réclamation, émanant du requérant.

7. Le 2 août 2022, le collège communal de Namur décide de proroger de 30 jours le délai d'instruction.

8. Le 6 septembre 2022, il décide d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

9. Le 2 mars 2023, le fonctionnaire délégué propose au contrevenant, de l'accord du parquet et du collège communal, le paiement d'une transaction, sur la base de l'article D.VII.18, alinéa 1er, du Code du développement territorial (CoDT).

10. Le 13 mars 2023, la ville de Namur constate le paiement de la transaction, pour un montant de 6591,45 euros.

11. Le 19 mars 2023, l'acte attaqué est notifié à son bénéficiaire et au requérant.

IV. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1er, 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.

V. L'urgence

V.1. Thèse du requérant

Le requérant expose subir le résultat des multiples infractions commises sur la parcelle voisine depuis plusieurs années, à quoi vient s'ajouter l'acte attaqué qui engendre, par sa mise en œuvre, la validation des infractions commises « puisque l'autorité compétente n'a pas mené à son terme la procédure infractionnelle ».

Il produit un reportage photographique qui, selon lui, démontre une vue oblique sur le projet depuis la chambre et des vues depuis le jardin. Il déplore la construction de volumes importants, notamment le *poolhouse* mais également les terrasses et la piscine.

Il fait valoir que son cadre de vie est altéré par un projet infractionnel et que sa tranquillité est compromise par les travaux réalisés en infraction dans une zone d'habitat à caractère rural couverte par un périmètre de protection.

Il fait valoir qu'un « autre préjudice majeur » concerne la végétation, à savoir l'arrachage de la haie mitoyenne en son absence, ce qui a mené à une procédure civile toujours pendante. Il soutient encore que le dossier afférent à la demande est lacunaire quant aux modifications du relief du sol alors que celles-ci, les terrasses et les constructions sont graves et infractionnelles.

V.2. Examen

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

La charge de la preuve des conditions de l'urgence incombe au requérant.

En l'espèce, il ressort des différentes pièces du dossier que le préjudice allégué est consommé dans la mesure où les travaux dont se plaint le requérant (piscine, *poolhouse*, modification du relief du sol, …) ont déjà été réalisés entièrement. La suspension de l'exécution du permis attaqué serait dès lors impuissante à prévenir utilement le dommage qu'invoque le requérant notamment en termes de vues et d'atteinte à son cadre de vie. Les éventuelles lacunes du dossier de

demande, le caractère infractionnel des travaux réalisés et le comportement du bénéficiaire du permis ne sont pas non plus de nature à établir l'urgence à statuer.

Il en va de même pour l'arrachage de la haie qui a déjà eu lieu, ainsi que l'indique le requérant.

Dans ces conditions, l'urgence n'est pas établie.

VI. Conclusion

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1er, 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 1er.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 30 novembre 2023, par la XIIIe chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Luc Donnay,	conseiller d'État, président f.f.,
Céline Morel,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Céline Morel Luc Donnay