

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 94.938 du 24 avril 2001

A.96.391/XIII-1901

A.99.218/XIII-2006

En cause : 1. **ANTOINE-CANAUX** Paulette,
2. **la Société anonyme IMMO REMPART**,
ayant élu domicile chez
Me Philippe LEVERT, avocat,
avenue Louise 149/21
1050 Bruxelles,

contre :

1. **la Ville de Bouillon**,
ayant élu domicile chez
Me Dominique LAGASSE, avocat,
chaussée de La Hulpe 187
1170 Bruxelles,
2. **la Région wallonne**, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

HUSTIN Marcel,
ayant élu domicile chez
Me Xavier XHARDEZ, avocat,
rue de Naomé 1
6852 Opont-Paliseul.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 15 octobre 2000 par Paulette ANTOINE-CANAU et la société anonyme IMMO REMPART, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 12 septembre 2000 par le collège des bourgmestre et échevins de Bouillon, à Marcel HUSTIN et son épouse, relativement à un bien sis à 6830 Bouillon, Quai du Rempart, et rue du Moulin, cadastré section C, n° 300d-302n et tendant à construire un immeuble avec rez-de-chaussée commercial et deux appartements (A. 96.391/XIII-1901);

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérantes qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme précité;

Vu la demande introduite le 9 janvier 2001 par Paulette ANTOINE-CANAU et la société anonyme IMMO REMPART, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 19 décembre 2000 par le collège des bourgmestre et échevins de Bouillon, à Marcel HUSTIN et son épouse, relativement au même bien et tendant à construire un immeuble avec rez-de-chaussée commercial et deux appartements (A.99.218/XIII-2006);

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérantes qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme précité;

Vu la requête introduite le 29 janvier 2001 par laquelle Marcel HUSTIN demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la demande de suspension dans l'affaire A. 99.218/XIII-2006;

Vu l'arrêt n° 92.958 du 2 février 2001 rejetant la demande de mesures provisoires d'extrême urgence;

Vu les notes d'observations des parties adverses;

Vu le rapport de M. NEURAY, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu les ordonnances du 7 mars 2001 fixant les affaires à l'audience du 20 mars 2001 à 9.30 heures;

Vu les notifications des ordonnances de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour les requérantes, Me B. GRIBOMONT, loco Me D. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me M. JOASSART, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse et Me X. XHARDEZ, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les affaires sont connexes et qu'il y a lieu de les joindre;

Considérant que les faits utiles à l'examen des demandes de suspension ont déjà été exposés dans l'arrêt n° 92.958 précité;

Considérant que la demande de suspension dirigée contre le permis d'urbanisme délivré le 12 septembre 2000 n'a plus d'objet; qu'en effet, ce permis a été retiré une première fois par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bouillon le 17 octobre 2000; que ce retrait a toutefois fait lui-même l'objet d'un retrait parce qu'il était conditionnel par délibération du 24 octobre 2000 mais que, par délibération du même jour, le permis attaqué a à nouveau fait l'objet d'un retrait, lequel a été notifié aux consorts HUSTIN-PIERRE par lettre du 21 octobre 2000 et est actuellement définitif;

Considérant qu'en ce qui concerne la demande de suspension dirigée contre le permis d'urbanisme délivré le 19 décembre 2000, Marcel HUSTIN demande à y intervenir; qu'il est un des bénéficiaires du permis dont la demande tend à faire suspendre l'exécution; qu'il y a lieu d'accueillir cette demande;

Considérant que les requérantes soutiennent que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer un préjudice grave difficilement réparable; qu'elles s'expriment comme suit au sujet de la gravité du préjudice :

« 1. S'agissant de la première requérante, la construction du bâtiment aura, à raison de son gabarit et de la configuration des lieux, pour effet d'entraîner une perte de luminosité et d'ensoleillement.

Ainsi, la façade arrière de l'immeuble de la requérante qui bénéficie d'un ensoleillement de 10 à 16 heures va être masquée du soleil et de la lumière par le bâtiment à ériger qui sera composé d'un rez-de-chaussée, de deux étages et d'un étage sous comble, alors que l'immeuble de la première requérante est composé d'un rez-de-chaussée et d'un étage sous toiture.

Ce préjudice est du reste reconnu par l'acte attaqué qui s'exprime, à cet égard, comme suit :

" Attendu que la vue sur la Semois à partir de la rue du Moulin et l'ensoleillement ne seront pas compromis par la couverture de la zone de cours et jardins mais uniquement par la construction du volume principal,

situé en zone de constructions groupées au PPA n° 3ter; qu'au demeurant, toute construction construite sur cette parcelle, qui est actuellement un terrain vague, entraînerait une perte de luminosité pour les habitations environnantes; (...)"

Un tel préjudice est un préjudice grave conformément à votre jurisprudence.

2. S'agissant de la deuxième requérante, la construction du bâtiment aura également, à raison de son gabarit et de la configuration des lieux, pour effet d'entraîner une perte de luminosité pour les locaux situés aux étages, dont l'appartement situé au dernier étage de l'immeuble de la deuxième requérante qui sera occupé l'an prochain par l'un des administrateurs de la deuxième requérante.

A cet égard, la façade latérale gauche de l'immeuble à construire sera construite à 1,9 m de la façade latérale droite de l'immeuble de la requérante, entraînant une perte de luminosité. Cette perte sera d'autant plus grave que l'immeuble projet sera construit en décrochement de l'immeuble de la deuxième requérante.

En outre, la construction litigieuse a pour effet d'empêcher la deuxième requérante d'avoir accès aux garages et caves situés en sous-sol de son immeuble et qui dispose pour leur accès d'une servitude légale de passage. Ainsi, cette construction empêchera tout accès dès lors qu'elle doit s'ériger sur l'assiette de ce passage.

Or ces caves et garages sont utiles à la deuxième requérante qui doit y stocker le matériel qu'elle vend dans le rez-de-chaussée commercial qu'elle exploite dans l'immeuble Quai du Rempart, 45.

Un tel préjudice est un préjudice grave conformément à votre jurisprudence. Ainsi, dans un arrêt n° 68.925, 17 octobre 1997, en cause PARTSCH, votre Conseil a considéré que l'usage normal d'une maison d'habitation suppose, à l'heure actuelle, qu'il soit possible d'y accéder au moyen d'un véhicule automobile à quatre roues.

Un même raisonnement peut être avancé en l'espèce et a fortiori, s'agissant d'un bâtiment à usage commercial pour lequel les caves et garages représentent une surface importante de stockage»;

Considérant que le risque de préjudice grave difficilement réparable invoqué par les requérantes a déjà fait l'objet d'un examen par le Président de la XIII^{ème} chambre dans l'arrêt n° 92.958 précité, lequel se

prononçait sur la demande de mesures provisoires d'extrême urgence dirigée contre le permis d'urbanisme délivré le 19 décembre 2000; qu'il a ainsi considéré ce qui suit :

« Considérant qu'en ce qui concerne la première requérante, la perte de vue, de luminosité et d'ensoleillement invoquée trouve sa cause première dans le caractère constructible de la parcelle où la construction litigieuse est prévue; qu'il n'est pas contesté que la hauteur de cette construction est compatible avec les prescriptions urbanistiques; que le préjudice qu'elle allègue ne peut être imputé au permis attaqué;

Considérant qu'il en va de même en ce qui concerne la perte de vue et de luminosité invoquée par la seconde requérante;

Considérant que, pour ce qui est de l'accès aux garages, il n'y a pas lieu de tenir compte de la situation du garage le plus éloigné de la rue du Rempart, dont l'ouverture a été pratiquée sans permis; qu'en ce qui concerne le garage le plus proche de cette rue, il résulte des débats à l'audience qu'il est actuellement occupé, à titre de locataire, par l'intervenant, qui apparaît dès lors comme la première victime du préjudice que pourrait provoquer la construction qu'il entreprend; que, s'il est vrai qu'au terme du bail, la seconde requérante risque de se retrouver en possession d'un local inutilisable comme garage, il apparaît des plans produits que cet espace pourrait être transformé en lieu de stockage de marchandises, contigu à des locaux déjà affectés à cet usage; qu'il ressort également des plans et des débats que les garages en question ne sont pas destinés à l'approvisionnement du commerce de la seconde requérante, lequel se fait par une issue de son bâtiment sur la rue du Moulin, et qu'en outre, l'autre garage, qui a été établi sans permis, est inutilisé depuis 1999, en raison de la situation conflictuelle qui s'est instaurée entre elle-même et les consorts HUSTIN; qu'il n'est pas allégué que la privation de ce garage ait pour effet de mettre sa viabilité économique en péril;

Considérant qu'en aucun de ses éléments, le préjudice allégué ne revêt le caractère de gravité requis pour que le Conseil d'Etat puisse faire droit à la demande de mesures provisoires»;

Considérant qu'aucun élément invoqué par les requérantes à l'audience ne permet de remettre en cause l'autorité de chose jugée qui s'attache à l'arrêt précité, fût-il rendu selon la procédure d'extrême urgence; qu'en effet, il résulte de l'article 18 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat que la demande de mesures provisoires

est un accessoire de la demande de suspension en ce sens qu'il ne peut y être fait droit que "dans les conditions prévues à l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}", à savoir notamment "à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les affaires inscrites sous les n^{os} 96.391/XIII-1901 et 99.218/XIII-2006 sont jointes dans la procédure en référé.

Article 2.

La requête en intervention introduite par Marcel HUSTIN est accueillie dans la demande de suspension dans l'affaire A.99.218/XIII-2006.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension dans l'affaire A.96.391/XIII-1910.

Article 4.

La demande de suspension dans l'affaire
A. 99.218/XIII-2006 est rejetée.

Article 5.

Les dépens relatifs à la requête en intervention
introduite par Marcel HUSTIN, liquidés à la somme de 5.000
francs, sont mis à charge de ce dernier.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique
de la XIII^e chambre des référés, le vingt-quatre avril deux
mille un par :

M ^{mes} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Ch. MALCORPS.

S. GUFFENS.