

**CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R E T**

n° 171.879 du 6 juin 2007

A.182.502/XIII-4527

En cause : **TERMOLLE** Michèle,  
ayant élu domicile chez  
Me Jean SAINT-GHISLAIN, avocat,  
Rampe Sainte Waudru 12  
7000 Mons,  
  
contre :  
  
**la Ville de La Louvière.**

-----  
--

**LE PRESIDENT DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE DES REFERES,**

Vu la demande introduite le 17 avril 2007 par Michèle TERMOLLE, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 31 mars 2006 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de La Louvière à Salvatore DILAVORO en vue de la construction d'un appartement sur garage double;

Vu la requête introduite le même jour par la même requérante qui demande l'annulation du même acte;

Vu la note d'observations et le "dossier de pièces" de la partie adverse;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 24 mai 2007 fixant l'affaire à l'audience du 1<sup>er</sup> juin 2007 à 09.30 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me J. SAINT-GHISLAIN, avocat, comparaisant pour la requérante, et Me A. GUERITTE, avocat, comparaisant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

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

Considérant que la requérante expose comme suit les éléments de la cause :

" 2. RECEVABILITE :

La partie requérante est propriétaire de l'immeuble qu'elle occupe rue Nazareth, 48 à 7100-HAINE-ST-PIERRE (LA LOUVIERE). Il s'agit de sa seule propriété.

Cette propriété constituant en une maison unifamiliale est située exactement en face de la construction autorisée par le permis d'urbanisme faisant l'objet du recours.

La rue ne présente qu'une largeur de 5 mètres.

Constatant que des travaux étaient entrepris, la requérante a effectué des démarches auprès de l'Administration Communale après avoir contacté en vain le médiateur communal.

Elle a finalement pu obtenir une copie du permis d'urbanisme en date du 07.03.2007.

Elle a consulté les plans le 15.03.2007.

Il n'y a pas eu d'enquête commodo et incommodo.

La présente demande est dès lors introduite dans le délai légal de 60 jours à dater de la prise de connaissance du permis.

Elle est introduite en même temps que le recours en annulation que la requérante dépose distinctement, ayant pour objet l'annulation de la décision litigieuse prise par la partie adverse le 31.03.2006.

3. LES FAITS ET LES RETROACTES :

La rue Nazareth à HAINE-ST-PIERRE n'est constituée, en face de la rangée d'habitations dont celle de la requérante, que de garages construits en fond des parcelles appartenant aux propriétaires des immeubles situés à la rue Sous-L'Haye. La parcelle sur laquelle les travaux litigieux sont en cours était constituée d'une pelouse.

Ayant eu vent antérieurement de l'existence d'un projet de construction de garages à cet endroit situé juste en face de son habitation, elle se renseigne et les services de l'Urbanisme contactés lui précisant qu'il existait effectivement un projet de construction de deux garages dont les plans lui ont été montrés.

C'est dès lors avec beaucoup de surprise que la concluante a constaté le début des travaux litigieux, sans enquête commodo et incommodo, et consistaient non pas en la construction de deux garages mais bien en la construction d'un immeuble bel étage comprenant un garage au rez-de-chaussée et un accès distinct aux étages.

La requérante ainsi qu'il est précisé ci-avant, contacta dès lors à nouveau les services de l'Urbanisme où elle pu prendre connaissance du permis et ensuite des plans comme dit ci-avant.

Elle apprit ainsi que le permis d'urbanisme se rapportait à la construction d'un appartement sur garage double et qu'ensuite, en réalité, les plans figurant au dossier

concernaient la construction d'un immeuble bel étage comprenant un rez-de-chaussée, un premier étage et un second étage";

Considérant que le permis d'urbanisme délivré le 31 mars 2006 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de La Louvière à Salvatore DILAVORO en vue de construire "un appartement sur garage double, rue Nazareth à Haine-Saint-Pierre", qui constitue l'acte attaqué, est ainsi rédigé :

- " Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur DILAVORO Salvatore, Rue Sous l'Haye, 109 à 7100 Haine-Saint-Pierre relative à un bien sis Rue Nazareth à Haine-Saint-Pierre - bien cadastré section A n° 84 H16 et tendant à réaliser les travaux suivants : Construction d'un appartement sur garage double;  
Attendu que le récépissé de réception de cette demande porte la date du 16/03/2006;  
Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 31/03/2006;  
Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine approuvé par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 15 mai 1984;  
Vu les décrets du 27 novembre 1997 et du 18 juillet 2002 modifiant ce Code précité;  
Vu le décret-programme du 3 février 2005 de relance économique et de simplification administrative publié au Moniteur Belge du 1<sup>er</sup> mars 2005;  
Vu l'article 107 § 1 du Code Wallon qui précise les compétences du Collège Echevinal;  
Vu les articles 115 à 118 du Code modifié, organisant l'instruction des demandes de permis d'urbanisme;  
Vu l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 19/03/98 déterminant les demandes de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme soumises à une enquête publique et fixant les modalités de ces enquêtes publiques;  
Vu les règlements généraux sur les bâtisses;  
Vu le règlement communal d'urbanisme voté par le Conseil Communal de La Louvière en séance du 18 décembre 1989, approuvé par arrêté de l'Exécutif du 22.03.1990 et publié au Moniteur belge du 20.09.1990 Modifié par le Conseil Communal de La Louvière en séance du 24 octobre 1994, approuvé par Arrêté de l' Exécutif régional wallon du 06.01.1995 et publié au Moniteur Belge le 08.02.1995;  
Vu le schéma communal de structure approuvé par le Conseil Communal de La Louvière en séance du 18 octobre 2004;  
Considérant qu'au plan de secteur de La Louvière-Soignies, approuvé par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09.07.1987, Moniteur belge du 05 juillet 1989, le projet se situe en zone d'habitat;  
Considérant que selon le règlement d'urbanisme précité, le projet se situe en unité paysagère de type 15 - Unité urbaine de bâtisse en ordre continu;  
Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan communal d'aménagement;  
Attendu qu'il n'existe pas pour le territoire où se trouve situé le bien, de lotissement dûment autorisé par le Collège des Bourgmestre et Echevins;  
Attendu que le projet est conforme au règlement communal d'urbanisme;  
Attendu que le projet est conforme à la destination générale de la zone et n'en compromet pas le caractère général;  
Attendu que le projet ne nuit pas au lieu;  
Attendu que le projet améliore la situation existante et est donc conforme à l'article 6 général du règlement communal d'urbanisme;  
ARRETE :  
Article 1<sup>er</sup> : Le permis est délivré à Monsieur DILAVORO Salvatore (...);

Considérant que la partie adverse conteste la recevabilité de la demande en ces termes :

- " 2.1. La partie requérante a déposé au greffe sa requête en suspension le 18/4/2007.  
2.2. Elle se déclare propriétaire de l'immeuble qu'elle occupe rue Nazareth, 48 à 7100 HAINE-SAINT-PIERRE (LA LOUVIERE). Il s'agit dit-elle de sa seule propriété. Cette propriété se constituant en une maison unifamiliale située exactement en face de la construction autorisée par le permis d'urbanisme faisant l'objet du recours, la rue ne présentant selon elle qu'une largeur de 5 mètres.  
2.3. Constatant que des travaux étaient entrepris dit-elle (mais à quel moment ?), la requérante a effectué des démarches auprès de l'Administration Communale après avoir contacté en vain le médiateur communal (quand et comment?). Elle a pu obtenir une copie du permis d'urbanisme en date du 07/03/2007. Elle a dit-elle consulté les plans le 15/03/2007.  
Il n'y a pas eu d'enquête commodo et incommodo vu que la demande ne comporte aucune demande de dérogation au règlement communal d'urbanisme (art 330 du CWATUP)  
2.4. Sa demande semble introduite dans le délai légal de 60 jours à dater de la prise de connaissance du permis mais le dossier définitif a été rentré par le demandeur le 16/1/2006 et après un premier dossier antérieur de demande de permis! En plus l'exposé des faits de la demanderesse manque de précision quant aux dates...  
Il est donc peu vraisemblable que la concluyente n'ait pas eu connaissance avant le 15/3/2007 du projet et elle doit donc justifier plus précisément de la recevabilité.  
La demande est donc irrecevable dans son état actuel";

Considérant que la partie adverse a déposé dans le délai réglementaire un "dossier de pièces" qui comprend en tout et pour tout d'une part le permis d'urbanisme attaqué et d'autre part une lettre du 19 décembre 2005 de l'échevin de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme demandant à Salvatore DILAVORO de compléter son dossier de demande de permis;

Considérant qu'à l'audience, la partie adverse a déposé un "dossier de pièces complémentaires" comprenant 7 pièces et, à nouveau, la lettre précitée du 19 décembre 2005;

Considérant que la partie adverse soutient qu'il lui est loisible, au nom du respect des droits de la défense, d'apporter des pièces nouvelles après le dépôt du rapport de l'auditeur en vue, notamment, de réagir aux conclusions du rapport;

Considérant que les droits de la défense ont pour objet de permettre à chaque partie à un litige de faire valoir ses arguments en connaissance de cause; que le respect des droits de la défense d'une partie suppose nécessairement le respect des droits de la défense de l'autre partie; que c'est précisément à cette fin qu'existent des règles de procédure;

Considérant que si une partie dispose d'un délai pour déposer une note d'observations relative à la demande de suspension de l'exécution d'un acte administratif et le "dossier de l'affaire", c'est-à-dire le dossier administratif, et qu'elle ne fait pas - ou partiellement - usage de ce droit qui lui est reconnu et organisé, elle est malvenue de se plaindre par la suite de la situation qui est la sienne et qu'elle a créée;

Considérant qu'un dossier administratif est un dossier tenu par l'autorité publique, qui contient toutes les pièces et tous les documents qui lui ont été nécessaires pour prendre la décision attaquée devant le Conseil d'Etat; que, par définition, le dossier administratif doit être complet et ne peut constituer en une sélection de certaines pièces ou de certains documents faite par l'autorité publique; qu'il n'appartient pas à l'autorité publique d'apprécier le caractère pertinent ou non des pièces du dossier administratif en vue de l'examen du recours introduit devant le Conseil d'Etat et de ne communiquer au Conseil d'Etat que les pièces qu'elle estime pertinentes; que ce dossier n'a pas à être constitué après la prise de la décision attaquée mais doit préexister à celle-ci;

Considérant qu'un dossier qui contient uniquement l'acte attaqué et une lettre de l'échevin au demandeur de permis ne peut être tenu pour un dossier administratif alors que toute une procédure administrative a dû être suivie depuis le dépôt d'une demande de permis d'urbanisme avec diverses pièces jusqu'à la décision attaquée;

Considérant que, dans ces conditions, c'est la partie adverse elle-même qui s'est abstenue d'exercer complètement ses droits de la défense dans le délai de huit jours qui lui était imparti par l'article 11 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat; qu'il est dès lors conforme à la loi que l'auditeur, dans son rapport, et le Conseil d'Etat, dans son arrêt, tirent les conséquences prévues par la loi d'une telle attitude de la partie adverse;

Considérant que si l'auditeur a le pouvoir d'accomplir des mesures d'instruction, comme celle prévue à l'article 12, alinéa 1<sup>er</sup>, de l'arrêté royal précité du 5 décembre 1991, ces mesures n'ont pas pour but de pallier l'absence totale de dossier administratif;

Considérant que, selon l'article 21, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973, lequel est d'application générale, "lorsque la partie défenderesse ne transmet pas le dossier administratif dans le délai fixé (...), les faits cités par la partie requérante sont réputés prouvés, à moins que ces faits soient manifestement inexacts";

Considérant, quant à l'exception d'irrecevabilité, que la partie adverse qui n'a pas déposé de dossier administratif et qui reconnaît que la "demande semble introduite dans le délai légal de 60 jours à dater de la prise de connaissance du permis", n'invoque aucun élément concret de nature à établir que la demande en suspension et le recours en annulation auraient été introduits en dehors du délai de soixante jours; qu'en reprochant uniquement à l'exposé des faits de la requérante de manquer de précision quant aux dates, la partie adverse renverse indûment la charge de la preuve puisque c'est à celui qui soutient qu'un recours est tardif à apporter la preuve de cette tardiveté; que l'exception d'irrecevabilité ne peut pas être accueillie;

Considérant que la requête en suspension consacre un exposé unique à l'énoncé des moyens et à l'exposé du risque de préjudice grave difficilement réparable :

" 4. FONDEMENT DE LA DEMANDE :

La présente demande en suspension se fonde sur les dispositions des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat du 12.01.1973 et particulièrement sur les articles 7, 17 et suivants relatifs à la compétence de la section d'administration du Conseil ainsi que sur les articles 19 et suivants relatifs à la procédure devant la section d'administration et les dispositions de l'arrêté du Régent du 23.08.1948 déterminant la procédure devant la section d'administration du Conseil d'Etat.

En l'espèce, la requérante justifie d'une lésion ou d'un intérêt exposé dans son recours en annulation et reproduit ci-après.

Celui-ci réside notamment dans la circonstance de fait consistant, en l'espèce, en la proximité immédiate des travaux faisant l'objet du permis querellé et de la propriété de la requérante qui est en outre son seul immeuble qu'elle occupe.

La construction litigieuse entraînera un préjudice certain.

Ce préjudice constitue notamment en la privation de luminosité et d'ensoleillement et en la création d'une vue plongeante sur l'intérieur de l'habitation privée de la requérante.

La construction litigieuse est en outre en rupture avec la situation existante qui, rappelons-le, consistait exclusivement en l'existence de garages de type classique sur toute la longueur de ce côté de la rue Nazareth.

En outre, la zone de recul entre le « plan de la porte d'entrée et la bordure opposée » n'a pas non plus été respectée (7 m 50 au lieu de 8 m), tel que prescrit par l'article 2.15-1)h du Règlement Communal d'urbanisme de la Ville de La Louvière.

Par ailleurs, le recours se fonde sur le fait que le permis a été accordé sur base des plans figurant au dossier de l'administration de l'Urbanisme et qui figuraient de manière très nette l'intention de Monsieur DILAVORO de construire un immeuble de type bel étage et non des garages et un appartement sur garage double.

La partie requérante dépose à l'appui de son recours un dossier photographique explicite de ses affirmations.

En outre, la requérante rappelle qu'il n'y a pas eu d'enquête commodo et incommodo. Si tel avait été le cas, la requérante n'aurait pas manqué de faire valoir ses griefs par écrit auprès de l'administration.

La décision faisant l'objet du recours en annulation a donc été prise suite à une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la partie adverse.

La requérante invoque dès lors l'existence de moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte attaqué.

En outre, l'exécution immédiate de l'acte (qui est du reste en cours) risque de causer un préjudice grave difficilement réparable, en l'espèce lorsque la construction ayant fait l'objet de l'acte attaqué sera terminée.  
La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est dès lors manifestement justifiée";

Considérant que la requérante résume ensuite comme suit ses moyens :

- " - l'erreur d'appréciation manifeste de la partie adverse
- l'absence d'enquête commodo et incommodo
- la contradiction flagrante entre les plans déposés et le permis octroyé
- le non-respect de la zone de recul prescrite par l'article 2.15-1)h du Règlement Communal d'urbanisme de la Ville de La Louvière";

Considérant que la partie adverse répond comme suit :

" 4. FONDEMENT DE LA DEMANDE & REFUTATION

4.1. La demande en suspension se fonde sur les dispositions des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat du 12/01/1973 et particulièrement sur les articles 7, 17 et suivants relatifs à la compétence de la section d'administration du Conseil ainsi que sur les articles 19 et suivants relatifs à la procédure devant la section d'administration et les dispositions de l'arrêté du Régent du 23/08/1948 déterminant la procédure devant la section d'administration du Conseil d'Etat.

En l'espèce, la requérante affirme justifier d'une lésion ou d'un intérêt exposé dans son recours en annulation mais ne le reproduit pas clairement.

4.2. Celui-ci résiderait notamment dans la circonstance de fait consistant, en l'espèce, en la proximité immédiate des travaux faisant l'objet du permis querellé et de la propriété de la requérante qui est en outre son seul immeuble qu'elle occupe. Or, la construction litigieuse n'entraînera pas un préjudice certain.

Vu l'éloignement de 8 mètres au moins, ce préjudice ne constitue pas réellement en la privation de luminosité et d'ensoleillement qui est avancée par la requérante.

Quant à la création d'une vue plongeante sur l'intérieur de l'habitation privée de la requérante, on peut légitimement s'interroger sur l'ampleur du plongeon évoqué vu les dimensions projetées du bâtiment litigieux.

La construction litigieuse n'est pas en outre en rupture avec la situation existante qui, rappelons-le, consistait notamment en l'existence de garages de type classique sur toute la longueur de ce côté de la rue Nazareth de sorte que des garages restent l'élément d'uniformité.

En outre, la zone de recul entre le « plan de la porte d'entrée et la bordure opposée » a été respectée (plus de 8 m), tel que prescrit par l'article 2.15-1)h du Règlement Communal d'urbanisme de la Ville de La Louvière. La requérante ne justifie pas à suffisance de droit de la réalité d'autres mesures.

4.3. Par ailleurs, le recours se fonde sur le fait que le permis a été accordé sur base des plans figurant au dossier de l'administration de l'Urbanisme et où figuraient de manière très nette l'intention de Monsieur DILAVORO de construire un appartement sur garage double. La notion d'immeuble dit de bel étage n'est pas claire ni définie comme le voudrait la requérante.

La partie requérante déclare déposer à l'appui de son recours un dossier photographique explicite de ses affirmations mais qui n'a pas été communiqué et pour lequel des réserves sont formulées suivant l'angle de vue.

Ces photos ne réfutent pas les faits et les mentions du permis.

4.4. Enfin, la requérante prétend à tort à une difficulté liée au fait qu'il n'y a pas eu d'enquête commodo incommodo. Or la demande ne comporte aucune demande de dérogation au règlement communal d'urbanisme (art. 330 du CWATUP).

La requérante n'a d'ailleurs pas fait valoir ses griefs par écrit auprès de l'administration.

4.5. La décision faisant l'objet du recours en annulation n'a donc pas été prise suite à une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la partie adverse.  
Il n'y a donc pas de moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte attaqué";

Considérant que, à défaut de dossier administratif déposé dans le délai réglementaire, il y a lieu de tenir pour prouvés les faits cités par la partie requérante; qu'au surplus, la partie adverse n'est pas fondée à reprocher à la requérante de ne pas avoir communiqué son dossier photographique alors que celui-ci est versé au dossier du Conseil d'Etat, consultable au greffe, ni à lui reprocher de ne pas avoir fait valoir ses griefs par écrit auprès de l'administration alors que la commune n'a pas organisé d'enquête publique, ce que l'un des moyens de la requête dénonce d'ailleurs; que, dans ces circonstances, il y a lieu de tenir les moyens pour sérieux;

Considérant, quant au risque de préjudice grave difficilement réparable, que la partie adverse ajoute à sa réfutation du fondement de la demande, reproduite ci-dessus, ce qui suit :

" 4.6. En outre, l'exécution immédiate de l'acte (qui est du reste en cours) ne risque pas de causer un préjudice grave difficilement réparable, en l'espèce lorsque la construction ayant fait l'objet de l'acte attaqué sera terminée puisque tout peut être encore changé, aucun bâtiment n'étant inaltérable.  
La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué n'est dès lors pas manifestement justifiée";

Considérant que la requérante expose qu'elle occupe une maison unifamiliale qui est sa seule propriété et qui est située à proximité immédiate de l'immeuble dont le permis d'urbanisme autorise l'édification, plus précisément en face de cet immeuble; qu'elle dit craindre que la construction litigieuse entraîne des privations de luminosité et d'ensoleillement et qu'elle crée une vue plongeante sur l'intérieur de son habitation privée; qu'elle critique la construction litigieuse qui serait en rupture avec la situation existante;

Considérant qu'en l'absence de dossier administratif régulier, il y a lieu de tenir pour établis ces faits qui ne sont pas manifestement inexacts au sens de l'article 21, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973; qu'il ne peut pas être sérieusement contesté que l'achèvement de la construction litigieuse risque en soi de créer une situation difficilement réversible,

## **D E C I D E :**

### **Article 1<sup>er</sup>.**

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 31 mars 2006 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de La Louvière à Salvatore DILAVORO en vue de la construction d'un appartement sur garage double.

### **Article 2.**

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre des référés, le six juin deux mille sept par :

|                 |           |                       |
|-----------------|-----------|-----------------------|
| M.              | HANOTIAU, | président de chambre, |
| M <sup>me</sup> | MALCORPS, | greffier.             |

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.