CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

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

A R R Ê T

n^o^ 243.843 du 28 février 2019

A. 227.089/XIII-8541

En cause : **VELLA** Fabrizio,
ayant élu domicile chez
M^e^ Grégory WINAND, avocat,
chaussée de Marche 458
5101 Erpent,

contre :

la Commune de Manage.

Partie intervenante :

GREGOIRE Christelle,
ayant élu domicile chez
M^e^ Philippe HERMAN, avocat,
rue T'Serclaes de Tilly 49 - 51
6061 Montignies-sur-Sambre.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 22 février 2019, Fabrizio VELLA demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 13 mars 2017 par le collège communal de Manage à Christelle GREGOIRE et Dimitri LAURENT et ayant pour objet la construction d'une annexe à leur habitation sise rue Saint-Hubert 9 à Manage.

Par une requête introduite le 24 décembre 2018, Fabrizio VELLA demande l'annulation du même acte.

II. Procédure

Par une requête introduite le 19 février 2019, Christelle GREGOIRE demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Par une ordonnance du 25 février 2019, l'affaire a été fixée à l'audience 27 février 2019 à 9.30 heures.

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

M^e^ Grégory WINAND, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e^ Philippe HERMAN, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Vinciane FRANCK, premier auditeur au Conseil d'État, 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 requérant réside, avec son épouse, dans leur habitation sise rue Saint-Hubert 9A à Manage.

Leur maison d'habitation a été construite sur la base d'un permis d'urbanisme délivré le 24 novembre 2008.

Ce permis autorise la construction de la maison en mitoyenneté avec le terrain sis à côté, dont les références cadastrales sont les suivantes : section A, n^os^ 312 y7 et f6.

Le requérant produit le plan de la façade latérale droite de son habitation, sur lequel figure une baie verticale en briques de verres.

2. Différents échanges de SMS ont lieu, en janvier et août 2017, entre le requérant et le mari de la partie intervenante, faisant état de dispositions à prendre quant aux travaux à réaliser sur le fond de cette dernière.

3. Le 26 octobre 2018, le requérant et son épouse indiquent avoir reçu un courrier de l'architecte de leurs voisins, lequel les informe de la délivrance d'un permis d'urbanisme autorisant ces derniers à construire une annexe à leur habitation, prévue en mitoyenneté (côté façade latérale droite).

Ce courrier fait état d'une non-conformité de la baie installée au permis octroyé. L'architecte sollicite l'adaptation de celle-ci et informe qu'elle sera fermée par une maçonnerie en terre cuite le long du mitoyen.

L'architecte précise que les travaux de construction de l'annexe débuteront le 5 novembre 2018. Par ailleurs, il informe le requérant de l'établissement d'un rapport d'état des lieux par un géomètre.

4. Suite à ce courrier, le requérant indique avoir pris contact avec l'administration communale de Manage afin d'obtenir une copie dudit permis délivré à leurs voisins. Il obtient, dit-il, cette copie le 20 novembre 2018.

5. Il expose avoir reçu, le 30 octobre 2018, une copie d'un rapport d'état des lieux établi par le géomètre désigné par ses voisins, celui-ci indiquant que la visite a eu lieu le 25 octobre.

6. Le 28 novembre 2018, il adresse un courrier aux bénéficiaires de l'acte attaqué, attirant leur attention sur la problématique des droits acquis par son permis.

7. Le 7 décembre 2018, il sera répondu à ce courrier par le conseil de la partie intervenante.

8. Le 28 janvier 2019, une pelleteuse est aperçue sur les lieux. Le conseil du requérant adresse un e-mail au conseil du bénéficiaire du permis "afin de connaître les intentions de ses clients quant au commencement des travaux".

9. Il est répondu à ce courriel, directement par les bénéficiaires du permis, en date du 30 janvier. Ceux-ci précisent dans cette réponse qu'ils ne sont pas fermés à la discussion.

10. Les parties se voient, le 4 février 2019, afin de trouver une solution amiable.

Un courrier officiel est adressé à cette même date, stipulant que les bénéficiaires du permis suspendent l'exécution des travaux jusqu'au mardi 12 février 2019 inclus, à l'exception de la pose d'une dalle de béton, de travaux de terrassement à l'avant de la maison et à la construction d'un muret pour soutenir des terres.

11. Ensuite, les travaux reprennent.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la bénéficiaire du permis est accueillie.

V. Compétence du Conseil d'État

V.1. Thèse de la partie intervenante

La partie intervenante soulève un déclinatoire de compétence du Conseil d'État, estimant que l'objet véritable de la demande "porte sur la reconnaissance d'une prétendue servitude de jour et de vue qui grèverait (son) fonds au profit de celui du requérant et dont la suppression générerait un trouble anormal du voisinage".

V.2. Examen

Les moyens critiquent notamment l'appréciation du bon aménagement des lieux par l'autorité communale, et la motivation de l'acte attaqué qui la traduit. L'objet véritable du recours n'est pas la reconnaissance d'un droit civil et le déclinatoire de compétence n'est pas accueilli.

VI. Recevabilité

VI.1. Thèse des parties

La partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité *ratione temporis* du recours en annulation. Elle fait état des éléments suivants :

- son mari et elle ont présenté le projet d'extension de leur immeuble au requérant et à son épouse en janvier 2017;
- le 12 août 2017, son époux a demandé au requérant de lui communiquer les essais de sol réalisés lors de la construction de son immeuble. À cette occasion, le requérant a rappelé la nécessité de faire établir un état des lieux avant travaux;
- les résultats de ces essais de sol lui ont été remis fin août 2017, ils sont toujours en leur possession;
- le 2 juillet 2018, leur architecte, Agostino RICCIARDONE, a déposé dans la boîte aux lettres du requérant et de son épouse un courrier l'informant du fait que le permis avait été délivré fin mars 2017, que les travaux devaient démarrer le 5 novembre 2018 et les a invités à fermer la baie ouverte dans le mur pignon. Elle dépose une attestation de son architecte, faisant état de ce fait;

- elle a affiché son permis d'urbanisme à partir du 10 octobre 2018 et produit une attestation d'un voisin, Michel WARGNIES, qui témoigne avoir vu, le 11 octobre 2018, "des affichettes" sur le pylône électrique situé devant l'habitation, les avoir lues et "pris connaissance d'un commencement de travaux à venir".

Elle estime qu'au vu de ces éléments, le requérant n'a pas fait diligence pour prendre connaissance du permis attaqué, de sorte que le recours en annulation est tardif et irrecevable, de même que la demande de suspension.

Dans sa requête, le requérant justifie la recevabilité *ratione temporis* de son recours par les éléments suivants :

- le permis attaqué n'a pas fait l'objet d'un affichage ni ne lui a été notifié;
- ce n'est que par un courrier du 26 octobre 2018 de l'architecte de la partie intervenante qu'il a pris connaissance du fait qu'un permis d'urbanisme avait été délivré;
- dès réception de ce courrier, il a entrepris des démarches auprès de la commune pour en prendre connaissance;
- il a introduit son recours dans les soixante jours de la prise de connaissance du contenu de l'acte attaqué.

À l'audience, il ajoute les éléments suivants :

- dans les échanges SMS produits par la partie intervenante, il n'est pas fait état de ce qu'un permis a été accordé;
- il existe un doute quant à la réception du courrier du 2 juillet 2018;
- aucune preuve concrète n'est apportée quant à l'affirmation qu'il aurait eu connaissance de l'existence du permis avant octobre 2018;
- la photo produite par la partie intervenante montrant un affichage sur le poteau électrique situé devant les deux fonds n'est pas datée et ne permet pas de distinguer ce qui est affiché.

VI.2. Examen

L'article 4, § 1er, alinéa 3, du Règlement général de procédure dispose comme suit : "Les recours visés à l'article 14, §§ 1er et 3 des lois coordonnées sont prescrits soixante jours après que les actes, règlements ou décisions incriminés ont été publiés ou notifiés. S'ils ne doivent être ni publiés ni notifiés, le délai court à dater du jour où le requérant en aura eu connaissance". Lorsqu'un acte attaquable ne doit être ni publié ni notifié aux tiers, le délai de recours en annulation commence à courir pour eux à partir du moment où ils peuvent, en étant normalement prudents et

diligents, acquérir de cet acte une connaissance suffisante. Un requérant ne peut toutefois reporter arbitrairement le point de départ du délai prévu pour l'introduction du recours, en sorte que la validité en droit et le maintien d'une décision administrative demeurent incertains à l'insu de l'administration et des autres personnes intéressées. Le requérant doit ainsi se montrer normalement prudent et diligent pour acquérir la connaissance de l'acte en cause. Il ne peut passivement différer la prise de connaissance de l'acte quand des faits d'évidence doivent le rendre attentif à ce qu'un acte existe vraisemblablement. Le requérant qui a connaissance d'un acte ou peut raisonnablement en supposer l'existence est donc tenu de rechercher activement, dans un délai raisonnable, à s'informer de son contenu.

En cas de contestation quant au moment de la prise de connaissance suffisante, la charge de la preuve incombe à la partie qui se prévaut de la tardiveté du recours. Cette connaissance peut s'établir par présomption, mais il appartient alors à cette partie d'apporter des éléments concrets, précis et concordants en vue d'établir la date et, le cas échéant, la tardiveté de cette connaissance.

Par ailleurs, la connaissance suffisante d'un acte qui fait courir le délai de recours est celle de son contenu et de sa portée, ce qui n'implique pas nécessairement la communication du texte intégral de l'acte, ni la connaissance des vices qui entacheraient cet acte.

En l'espèce, les échanges de SMS datant de 2017 entre les deux voisins évoquent la possibilité de travaux mais ne mentionnent pas l'existence d'un permis. Le courrier émanant de l'architecte de la partie intervenante, du 2 juillet 2018, fait état de la délivrance du permis attaqué en mars 2017 et du début programmé des travaux le 5 novembre 2018. Toutefois, l'attestation signée par celui-ci mentionne uniquement qu'il a déposé ce courrier simple dans la boîte aux lettres du requérant. Par conséquent, un doute subsiste quant à la réception effective de ce courrier.

Enfin, quant à l'affichage allégué, celui-ci aurait eu lieu, d'après le témoignage du voisin, le 11 octobre 2018. La photo produite ne permet pas de déterminer le contenu exact de ce qui est affiché. L'attestation du voisin qui est produite mentionne que celui-ci a pu "prendre connaissance d'un commencement de travaux à venir". Elle n'indique pas que le permis lui-même était affiché. Par conséquent, à supposer qu'il faille tenir compte de cet affichage, il permet tout au plus de faire la preuve d'une connaissance de l'existence d'un permis d'urbanisme, mais non de son contenu. Le requérant a pris comme point de départ d'une connaissance suffisante de sa part du permis attaqué, la date du 26 octobre. Un délai de quinze jours mis entre l'éventuelle prise de connaissance de l'existence du permis

et celle de son contenu n'est pas constitutif d'un manque de diligence dans le chef du requérant.

À ce stade de la procédure, *prima facie*, la partie intervenante n'apporte pas la preuve concrète et précise d'une connaissance suffisante du requérant du contenu et de la portée du permis attaqué qui serait antérieure au 26 octobre 2018.

Dans le cadre de la demande de suspension, selon la procédure d'extrême urgence, la fin de non-recevoir n'est pas accueillie.

VII. Conditions de la suspension d'extrême urgence

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. 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 1er.

VIII. Exposé de l'extrême urgence

VIII.1. Thèse du requérant

S'agissant de la crainte sérieuse d'un dommage, le requérant expose les éléments suivants :

- il a obtenu, le 24 novembre 2008, un permis d'urbanisme qui autorise la mise en place d'un mur en briques de verre, pour partie dans la façade latérale droite de son habitation;
- l'acte attaqué précise, à ce sujet ce qui suit :

" « [...]

Considérant que l'extension s'étendra jusqu'à la limite latérale de la parcelle, en mitoyenneté avec l'habitation voisine;

Considérant que ladite habitation voisine possède une baie verticale donnant sur la parcelle concernée;

Considérant dès lors que cette baie sera obstruée par la construction de l'annexe voisine;

Considérant toutefois que ladite baie donne sur une cage d'escaliers et que cela n'impactera donc pas une pièce de vie;

Considérant, en outre, que le demandeur devra veiller à respecter les droits des tiers, notamment en ce qui concerne les limites de propriété;

[...]»".

- la mise en œuvre du projet attaqué porte atteinte à ses droits acquis par le permis délivré le 24 novembre 2008;
- la motivation contenue dans l'acte attaqué est insuffisante et constitue même une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la partie adverse;
- compte tenu du contexte existant et de l'équilibre entre les fonds qui devait être maintenu, la mise en œuvre du projet entraine un dommage grave;
- il produit des clichés photographiques de l'intérieur de son habitation. Il affirme que ceux-ci montrent que le mur de verre permet, non seulement l'éclairage de la cage d'escalier, mais également une pièce de vie ouverte vers elle;
- les articles 675 et 677 du Code civil instaurent une servitude légale de jours. Ainsi, le propriétaire d'un mur peut percer dans celui-ci des jours, c'est-à-dire des ouvertures fermées par un verre dormant ou tout autre dispositif ne s'ouvrant pas et ne laisse que passer la lumière. C'est ce que le permis de 2008 autorise;
- l'obstruction de ce mur consécutive à l'acte attaqué constitue un inconvénient grave.

Quant à l'imminence du péril, il indique que les clichés produits en appui de sa requête démontrent que la construction s'élève et qu'il est à craindre que les travaux se poursuivent, ce qui occulterait le mur de briques et partant, l'apport en lumière dans son habitation.

Il expose encore que l'extrême urgence est justifiée "dans la mesure où les préjudices liés à la construction du projet ne pourront plus être réparés si l'annulation ou la suspension ordinaire de l'acte attaqué intervenaient après la fin des travaux ou en tout cas alors que les travaux seraient déjà fortement avancés". Il rappelle que le projet consiste en la construction d'une annexe simple, de sorte que, compte tenu des techniques modernes actuelles, le bâtiment sera totalement construit avant qu'une fixation et un arrêt n'interviennent dans le cadre de la demande de suspension ordinaire.

À l'audience, il ajoute les éléments suivants :

- entre octobre 2018 et janvier 2019, il ne s'est rien passé;
- le 29 janvier, il a constaté la présence d'une pelleteuse sur les lieux;
- il a pris contact avec son voisin pour tenter de négocier et une suspension des travaux a été consentie jusqu'au 12 février;

- il a encore tenté une conciliation ensuite;
- vu les travaux à effectuer, une demande de suspension ordinaire ne serait pas à même d'empêcher que le dommage craint ne se produise.

VIII.2. Examen

Le recours à une procédure d'extrême urgence doit rester exceptionnel et 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. Cette double condition de diligence du requérant et de l'imminence du péril sont des conditions de recevabilité de la demande d'extrême urgence.

Par ailleurs, il y a lieu de rappeler qu'un permis d'urbanisme est exécutoire dès sa délivrance. En d'autres termes, il existe dès la délivrance d'un permis d'urbanisme une potentialité qu'il soit mis en œuvre dans le délai de validité, soit avant qu'un arrêt sur le recours en annulation ne soit rendu. Il s'agit là d'un élément objectif.

Dès lors, le requérant peut introduire une procédure en annulation assortie d'une demande en suspension ordinaire, même dès l'entame de son action, à partir du moment où il constate la volonté de mise en œuvre du permis d'urbanisme litigieux ou, à tout le moins, qu'il ne reçoit pas les garanties du bénéficiaire du permis d'urbanisme quant au fait qu'il ne mettra pas en œuvre le permis le temps qu'il soit statué sur la requête en annulation. Ce recours en annulation assorti d'une demande en suspension ordinaire peut être complété d'une demande en suspension selon la procédure d'extrême urgence lorsque le requérant constate que l'exécution du chantier entre dans une phase exécutoire et qu'il est à craindre, au vu des circonstances de l'espèce (délai de chantier, moment de survenance des atteintes aux intérêts du requérant, type de projet,...), que les atteintes à ses intérêts vont intervenir dans un délai incompatible avec le traitement de sa demande en suspension ordinaire. À ce moment-là, le requérant doit faire preuve de la plus grande diligence pour saisir le Conseil d'État.

En l'espèce, le requérant a introduit un recours en annulation le 24 décembre 2018.

Aucune demande en suspension ordinaire n'a été introduite préalablement à la présente demande introduite, selon la procédure d'extrême urgence, le 22 février 2019.

Or, il ressort de la pièce déposée par le requérant que celui-ci a été informé, à tout le moins le 26 octobre 2018 par une lettre de l'architecte des bénéficiaires du permis, que "les travaux débuteront le lundi 5 novembre 2018". Partant, dès cette date, le requérant connaissait la volonté de la partie intervenante de procéder sans attendre à l'exécution de son permis obtenu en mars 2017. En outre, la visite effectuée par le géomètre-expert à son domicile, le 25 octobre 2018, est également une preuve concrète de cette volonté.

Par ailleurs, il est établi que les travaux ont effectivement commencés le 29 janvier 2019.

Le requérant a pourtant encore attendu que les travaux entrent dans une phase d'exécution telle que la baie de son habitation allait être obstruée de manière imminente pour introduire sa demande de suspension, selon la procédure d'extrême urgence, le 22 février 2019. La suspension des travaux consentie par la partie intervenante entre le 4 et le 12 février 2019 pour tenter de trouver un accord ne peut suffire à justifier le délai mis par le requérant, compte tenu du déroulement des faits, précités.

Au vu de ces différents éléments, celui-ci n'a pas fait toute diligence pour prévenir en temps utile le dommage qu'il craint de subir par l'exécution du permis attaqué et saisir le Conseil d'État dès que possible.

La demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence est irrecevable.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par Christelle GREGOIRE est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 3.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 4.

Conformément à l'article 3, § 1er, 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.

Article 5.

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre siégeant en référé, le vingt-huit février deux mille dix-neuf par :

Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État, président f.f.,
Xavier DUPONT,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Xavier DUPONT. Anne-Françoise BOLLY.