

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 73.821 du 20 mai 1998

A.78.524/XIII-615

En cause : 1. **TOOTH** Pascal,
 2. **BRASSEUR** Kathy,
 avenue de l'Europe 15
 4500 Huy,

 contre :

 **la Députation permanente du
 Conseil provincial de Liège.**

Partie intervenante :

 la Société anonyme PROJIMA,
 avenue Reine Astrid 8
 4300 Waremmes.

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

Vu la demande introduite le 9 mai 1998 par Pascal TOOTH et Kathy BRASSEUR, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de l'arrêté de la députation permanente du conseil provincial de Liège du 4 février 1998 accueillant le recours introduit par la S.A. PROJIMA, infirmant la délibération du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Huy du 27 octobre 1997 et accordant à la S.A. PROJIMA le permis de bâtir un immeuble à appartements sur un bien sis avenue de l'Europe à Huy;

Vu l'ordonnance du 11 mai 1998, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 14 mai 1998 à 10.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me V. TORDEUR, avocat, comparaissant pour les requérants, M. G. CORMEAU, attaché, comparaissant pour la partie adverse, et Me Y. RANSCELOT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, 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 faits utiles à l'examen de la demande sont les suivants :

1. Les requérants sont propriétaires d'une parcelle située dans le lotissement dit du "Haut Mas" à Huy, pour l'avoir acquise en 1991; ils y ont construit leur habitation.

2. Le permis de lotir a été délivré le 27 janvier 1968 et modifié à plusieurs reprises; la nature exacte des modifications n'est pas indiquée, pas plus que le contenu précis et complet des prescriptions urbanistiques que comporte le permis; aucun plan du lotissement n'est produit.

3. Le 9 octobre 1975, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Huy a autorisé la construction de deux immeubles à appartements; le permis de bâtir mentionne que le bien qui en fait l'objet "ne se trouve

pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé"; les requérants admettent qu'à l'origine, le bien a été exclu du lotissement, mais soutiennent qu'il y aurait été inclus lors d'une modification ultérieure, autorisée le 23 mars 1976; dans une lettre du 17 juillet 1997, le fonctionnaire délégué écrit ce qui suit :

" Après une analyse particulièrement ardue du contexte juridique de référence, il apparaît bien que la parcelle concernée ne se situe pas dans un lotissement autorisé".

Un seul des bâtiments faisant l'objet du permis du 9 octobre 1975 a été construit; il s'agit de la résidence dite du "Haut Mas" qui, d'après les plans produits par la partie adverse, comporte, au-dessus du garage, un rez et trois étages, dont un en toiture.

4. Les travaux de construction d'un second immeuble ont été entamés dans la première moitié de l'année 1997, en exécution d'un permis de bâtir délivré en 1996, à une date qui n'est pas précisée; à l'époque, la demande avait été considérée comme portant sur un bien qui se trouvait dans le périmètre d'un lotissement. Des voisins, dont les requérants, ont introduit une procédure en référé devant les tribunaux de l'ordre judiciaire pour obtenir la suspension des travaux de construction; de son côté, le fonctionnaire délégué a ordonné l'arrêt des travaux au motif que l'implantation du bâtiment n'était pas conforme au permis de bâtir; le bénéficiaire du permis a renoncé à exercer le recours qui lui était ouvert contre cette décision; par arrêt du 9 octobre 1997, la cour d'appel de Liège a considéré qu'il n'y avait plus lieu à référé, à défaut d'urgence.

5. Une nouvelle demande de permis de bâtir a été introduite, en vue de la construction du second immeuble, par la S.A. PROJIMA. Cette demande a fait l'objet, le 17 octobre 1997, d'un avis défavorable circonstancié du fonctionnaire délégué. Par décision du 27 octobre 1997, le

collège des bourgmestre et échevins de la ville de Huy a, par conséquent, refusé le permis sollicité. Par arrêté du 4 février 1998, la députation permanente du conseil provincial de Liège a accueilli le recours de la S.A. PROJIMA contre la décision du collège des bourgmestre et échevins du 27 octobre 1997 et a délivré le permis sollicité. Il s'agit de l'acte faisant l'objet de la demande de suspension.

D'après la partie adverse, l'immeuble autorisé comportera, au-dessus du garage situé dans le prolongement du garage de l'immeuble existant, un rez, trois étages et un toit pyramidal et sera composé de sept appartements;

Considérant que la S.A. PROJIMA a demandé d'intervenir dans la procédure en référé; qu'en qualité de bénéficiaire du permis faisant l'objet de la demande de suspension, elle justifie de l'intérêt requis à cet effet; que sa demande est accueillie;

Considérant que les requérants déclarent, sans être contredits, qu'ils ont constaté, à la fin du mois d'avril 1998, qu'une cabine de chantier avait été réinstallée; qu'un voisin s'en est inquiété et a appris, par une lettre du fonctionnaire délégué du 29 avril 1998, l'existence du permis critiqué; qu'ils exposent que "l'extrême urgence est justifiée lorsqu'en l'absence de suspension, les travaux autorisés par le permis de bâtir pourraient commencer dans les tous prochains jours, comme cela semble être le cas en l'espèce compte tenu du fait qu'une grue vient d'être amenée sur le chantier (...) et a fortiori en l'espèce puisqu'il vient tout juste de reprendre avec un "rendement maximum";

Considérant que le début des travaux et l'intention de les poursuivre ne sont pas contestés; qu'en introduisant la demande de suspension le 9 mai 1998, les

requérants ont agi avec une diligence suffisante; que le recours à la procédure d'extrême urgence est justifiée;

Considérant que, selon l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant que les requérants prennent un moyen unique "de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et violation du principe de bon aménagement des lieux"; qu'ils exposent que la décision critiquée accueille le recours au terme de treize observations, mais n'indique nulle part "clairement les motifs tirés du bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde et partant que le projet serait compatible avec celui-ci"; qu'ils soulignent que cette décision "reste ainsi en défaut d'établir au regard des avis recueillis ainsi que des réclamations formulées au cours de l'enquête publique en quoi les travaux sollicités peuvent être admis et considérés comme compatibles avec le bon aménagement des lieux"; qu'ils critiquent en outre chacune des "observations émises par la décision entreprise", observations qu'ils estiment "soit ambiguës, soit erronées, soit contradictoires" et concluent "que la prétendue motivation de la décision contestée (...) est totalement en contradiction avec le principe même du bon aménagement des lieux qui devait la motiver"; que les critiques des requérants portent, notamment, sur le non-respect des prescriptions du permis de lotir et de celles du permis de bâtir délivré en 1975, sur une erreur dans l'appréciation du nombre de niveaux, de la hauteur du bâtiment projeté et

de l'ombre portée par celui-ci et sur l'absence de prise en compte de la déclivité du terrain;

Considérant qu'à l'audience la partie adverse a exposé en substance que, même si les termes "bon aménagement des lieux" n'ont pas été utilisés, c'est au regard de cette notion que le dossier a été examiné, comme en témoigne la motivation de l'acte critiqué, qui rencontre les avis et réclamations; qu'elle expose qu'un second immeuble à appartements avait été autorisé en 1975, qu'il aurait pu en principe être construit sans nouvelle décision et que, si une nouvelle demande a été introduite en raison de l'écoulement du temps, le nouveau projet constitue une amélioration par rapport à ce qui avait été initialement prévu, sans présenter de différences fondamentales sur le plan du gabarit; que la partie adverse a également fait valoir qu'elle n'était pas tenue de respecter les prescriptions d'un permis de lotir qui n'est pas applicable au bien considéré;

Considérant que la partie intervenante a, quant à elle, souligné que la décision critiquée comportait à l'évidence une motivation formelle, que la notion de bon aménagement des lieux n'existait pas comme principe général de droit autonome et qu'au demeurant ce principe ne serait violé qu'en cas d'erreur manifeste d'appréciation, inexistante en l'espèce; qu'elle a mis l'accent sur les circonstances que la construction d'un second immeuble à appartements était prévue dès l'origine, qu'à trois reprises le fonctionnaire délégué a émis un avis favorable, que si son avis sur la dernière demande a été défavorable, il n'a cependant pas exercé de recours contre la décision de la députation permanente et que la ville de Huy s'est toujours montrée favorable au projet;

Considérant que le respect du bon aménagement des lieux qui, selon l'article 184 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine

(C.W.A.T.U.P.), doit guider l'autorité qui se prononce sur une demande de permis de bâtir, ne constitue pas un principe général de droit autonome; que l'appréciation de ce qu'il constitue et requiert est une prérogative de l'autorité administrative compétente et que cette appréciation ne peut être censurée par le Conseil d'Etat que dans l'hypothèse d'une erreur manifeste; qu'aucun formalisme particulier n'est requis dans l'expression de l'appréciation faite par l'autorité et que l'absence de mention, dans la décision critiquée, des termes "bon aménagement des lieux" n'est pas nécessairement révélatrice d'une absence de prise en compte de cet élément; qu'en l'espèce, la décision critiquée relate ce qui résulte de l'instruction à laquelle la partie adverse a fait procéder et révèle que celle-ci a eu égard à la destination du terrain selon le plan de secteur, aux antécédents - spécialement aux permis de bâtir déjà délivrés pour l'immeuble litigieux, mais non exécutés, et au permis de lotir de 1968 dont le lot considéré "a été retiré" -, à l'aspect du bâtiment et de ses abords, aux ombres portées sur la propriété voisine et aux vues plongeantes et panoramiques; que ces éléments traduisent une appréciation au regard du bon aménagement des lieux; que, dans la mesure où il se fonde sur la violation du principe de bon aménagement des lieux, le moyen n'est, au stade actuel de la procédure, pas sérieux;

Considérant que la motivation formelle exigée par la loi du 29 juillet 1991 précitée "consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision"; qu'en l'espèce, la décision critiquée contient ces considérations, même si les requérants les qualifient d'"observations"; que, d'ailleurs, le développement du moyen porte non sur l'absence de motifs, mais sur l'exactitude et la pertinence de ceux-ci; que le contrôle juridictionnel d'un acte qui, comme l'acte critiqué, doit être motivé en la forme, comporte le contrôle de l'admissibilité des motifs

formellement exprimés, notamment par la vérification, dans le dossier, de la réalité de ces motifs;

Considérant que la critique des requérants porte, entre autres, sur les motifs suivants de la décision de la députation permanente :

- " - le bâtiment envisagé présente pourtant une hauteur de onze mètres sous corniches par rapport au rez ainsi que trois niveaux sur rez comme l'immeuble voisin qu'il ne dépasse que par sa toiture pyramidale;
- les espaces latéraux par rapport aux parcelles voisines ne sont plus à prendre en considération puisque le lot considéré a été retiré du lotissement;
- le tracé des ombres figurant au dossier démontre que l'ombre estivale portée sur la propriété voisine se répercute faiblement sur le jardin de ladite propriété";

qu'en ce qui concerne le premier des trois motifs prérapelés, les requérants relèvent, quant au nombre de niveaux, une contradiction entre la décision critiquée et l'avis du fonctionnaire délégué et soutiennent que la partie adverse aurait commis une erreur quant au nombre de niveaux que présenterait l'immeuble projeté; que le dossier déposé par la partie adverse ne permet pas de vérifier si une erreur a ou non été commise sur ce point; qu'il ne comporte ni la demande de permis de bâtir, ni les plans visés à l'article 204, 3^o, c, d et e du C.W.A.T.U.P.; qu'en ce qui concerne le deuxième des motifs prérapelés, les requérants soutiennent que le bien litigieux serait situé dans le périmètre d'un lotissement, pour y avoir été inclus en 1976, tandis que la partie adverse soutient que le bien a été retiré du lotissement; que le dossier produit par la partie adverse comporte des extraits de ce qui est apparemment la décision du collège des bourgmestre et échevins du 27 janvier 1968 et de celle du 12 mai 1970 ainsi qu'une lettre du fonctionnaire délégué du 17 juillet 1997 dont le contenu a été rappelé dans l'exposé des faits; que le plan du lotissement et de ses éventuelles modifications n'est pas produit; que le premier des

extraits produits indique que les immeubles "A, A1 et A2 sont à sortir du lotissement" tandis que le second indique les immeubles "B1 et B2" comme étant à exclure du lotissement; que rien n'est produit en ce qui concerne la modification qui serait intervenue en 1976 et dont les requérants font pourtant état et qu'aucune explication n'est donnée quant à l'analyse - que la partie adverse semble avoir fait sienne - ayant conduit le fonctionnaire délégué à considérer que la parcelle litigieuse ne se trouvait pas dans le périmètre d'un lotissement; qu'en ce qui concerne le troisième des motifs prérappelés, il y a lieu de constater que le plan d'implantation déposé par la partie adverse ne figure pas l'orientation; qu'il ne peut être exclu que les motifs prérappelés aient été de ceux qui ont déterminé la partie adverse à accueillir le recours dont elle était saisie; que les lacunes du dossier produit ne permettent pas de vérifier l'exactitude de ces motifs; que, partant, le moyen pris de la violation de la loi du 29 juillet 1991 apparaît, au stade actuel de la procédure, comme sérieux;

Considérant, quant au risque de préjudice grave et difficilement réparable, que les requérants font valoir "que le préjudice consistant en la construction de bâtiments de grande taille est grave et par nature difficilement réparable" particulièrement lorsque ce préjudice consiste "pour ceux qui habitent le plus près de la parcelle où les constructions sont prévues, en la privation de lumière par des immeubles dépassant les hauteurs des bâtisses (sic) autorisées et en la vue panoramique que peuvent avoir sur le bien des requérants les futurs occupants de l'immeuble litigieux"; qu'ils mettent l'accent sur les "difficultés bien connues que rencontrent les victimes de préjudice de ce type lorsqu'ils doivent exiger la démolition d'une construction de cette importance qui a été érigée en vertu d'un permis annulé tandis qu'aucune réparation par équivalent ne serait de nature à réparer ledit préjudice";

Considérant que la partie adverse expose que les requérants savaient, lorsqu'ils ont acquis leur parcelle en 1991, que le permis de bâtir du 9 octobre 1975 portait sur deux immeubles à appartements et que le second pouvait être construit; qu'elle soutient que l'immeuble actuellement autorisé ne diffère pas sensiblement de celui qui l'avait été en 1975, qu'il n'est donc pas la source d'un préjudice supplémentaire et que les requérants en ont accepté le risque; que la partie intervenante argumente dans le même sens;

Considérant que, si les requérants savaient ou devaient savoir, lorsqu'ils ont acquis leur parcelle, que la construction d'un second immeuble à appartements sur la parcelle contiguë avait été autorisée en 1975, ils ont aussi pu constater que cette construction n'avait pas été réalisée; qu'il pourrait paraître excessif de considérer, sans plus, qu'ils ont accepté les inconvénients d'une construction telle que celle qui avait été autorisée en 1975; qu'il résulte cependant des termes de la requête, singulièrement du développement du moyen unique soulevé à l'appui de celle-ci, que les requérants ne critiquent pas les "prescriptions antérieures" dans la mesure où elles prévoyaient un second immeuble à appartements identique à celui déjà construit; qu'il convient par conséquent d'apprécier le risque de préjudice grave et difficilement réparable en fonction des différences qui existeraient entre l'immeuble actuellement projeté et celui qui avait été initialement prévu et dont les requérants admettent qu'il aurait pu être construit sans leur causer le préjudice dont ils se plaignent; que l'examen du moyen a révélé les lacunes du dossier déposé sur des points qui sont en relation avec le préjudice allégué; que cette circonstance particulière conduit à tenir pour établies la réalité et la gravité du préjudice résultant de la privation de lumière et d'intimité; que le caractère difficilement réparable de ce préjudice apparaît comme plausible eu égard à la difficulté d'obtenir la démolition même - et

peut-être surtout - partielle d'un immeuble construit et a fortiori d'un immeuble comportant sept appartements;

Considérant que les conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué puisse être ordonnée sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.A. PROJIMA est accueillie dans la procédure en référé d'extrême urgence.

Article 2.

Est suspendue l'exécution de l'arrêté de la députation permanente du conseil provincial de Liège du 4 février 1998 accueillant le recours introduit par la S.A. PROJIMA, infirmant la délibération du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Huy du 27 octobre 1997 et accordant à la S.A. PROJIMA le permis de bâtir un immeuble à appartements sur un bien sis avenue de l'Europe à Huy.

Article 3.

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'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 4.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 5.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique
de la XIII^e chambre des référés, le vingt mai 1900 nonante-
huit par :

M ^{me} GEHLEN,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

S. GEHLEN.