

**CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.**

**A R R E T**

n° 83.101 du 25 octobre 1999

A.84.765/XIII-1189

En cause : **HARDY** Marie-Claire,  
ayant élu domicile chez  
Me Etienne CHARTIER, avocat,  
rue Dartois 12  
4000 Liège,  
  
contre :  
  
1. **la Commune de Theux**,  
2. **la Région wallonne**,  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
Me Pierre LAMBERT, avocat,  
avenue Defré 19  
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

**GREGOIRE** José,  
rue Les Forges 23  
4910 Theux.

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

Vu la demande introduite le 17 juin 1999 par Marie-Claire HARDY, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 26 avril 1999 à Monsieur et Madame GREGOIRE ayant pour objet la construction d'un

garage sur la parcelle sise à (4910) Theux, rue Les Forges, 23, cadastrée section C, n° 413 T;

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

Vu la requête introduite le 7 juillet 1999 par laquelle José GREGOIRE demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M<sup>me</sup> VOGEL, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 30 septembre 1999 fixant l'affaire à l'audience du 12 octobre 1999 à 9.30 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 S. ZENOBI, loco Me E. CHARTIER, avocat, comparaissant pour la requérante, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me V. COLSON, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M<sup>me</sup> VOGEL, auditeur;

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 de suspension s'établissent comme suit :

1. Le 21 septembre 1975, par acte passé devant le notaire DELREE, Marie-Claire HARDY a acquis de Joseph VAN STRATUM et consorts une maison d'habitation avec remise et jardin sise à Theux, rue Les Forges, 19, cadastrée section C, partie des n<sup>os</sup> 413m et 412c. Cet acte de vente contient une condition spéciale formulée comme suit :

" Il est interdit aux parties de construire ou d'ériger toute construction ou remise à moins de trois mètres des clôtures qui séparent les deux jardins et prairie à l'exception du terrain se trouvant derrière les bâtiments vendus".

2. Le 22 novembre 1982, par acte passé devant le notaire PIGNEUR, les consorts VAN STRATUM ont vendu aux époux GREGOIRE-STOFFELS une maison d'habitation avec terrain et dépendances sise à Theux, rue Les Forges, 21b, cadastrée section C, n<sup>os</sup> 413r et 412s (partie). Cet acte de vente contient la condition spéciale suivante :

" Il est interdit aux parties de construire ou d'ériger toute construction ou remise à moins de trois mètres de la clôture qui sépare les immeubles portant les numéros 21a appartenant aux vendeurs et 21b présentement vendu".

3. L'immeuble acquis par Marie-Claire HARDY est contigu à celui acquis par les époux GREGOIRE. Celui-ci est lui-même contigu à un immeuble resté propriété, après les deux actes de vente précités, des consorts VAN STRATUM. L'ensemble des trois immeubles constitue les anciennes Tanneries MONSEUR, édifiées après 1828 sur base d'un bâtiment plus ancien.

4. Les trois propriétés comprennent des prairies qui s'étendent devant les immeubles sur une longueur d'environ 40 mètres. Les prairies sont longées par une bande de terrain de 4 mètres appartenant aux consorts VAN STRATUM sur laquelle les époux GREGOIRE et Marie-Claire HARDY disposent d'une servitude de passage.

5. Par une demande ayant donné lieu à un accusé de réception du 16 mars 1999, les époux GREGOIRE demandent au collège des bourgmestre et échevins de la commune de Theux l'autorisation de construire un garage sur la parcelle leur appartenant, en lieu et place d'un abri de jardin.

Le bien concerné est repris au plan de secteur de Verviers-Eupen, approuvé par arrêté royal du 23 janvier 1979, en zone d'habitat.

6. Le 22 mars 1999, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable sous réserve de certaines conditions relatives à l'aspect architectural du projet. L'avis précise notamment que "pour soigner l'esthétique, il conviendrait, pour les murs d'élévation, d'alterner des blocs de hauteur 19 cms et 9 cms".

7. Le 20 avril 1999, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel formulé ainsi :

" les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural pour autant que les blocs soient de petit format".

8. Le 26 avril 1999, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme reproduisant l'avis favorable du fonctionnaire délégué et contenant le dispositif suivant :

" Article premier. Le permis est délivré à Monsieur et Madame GREGOIRE, de Theux, qui devront :

- 1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;
- 2° respecter les prescriptions édictées dans le rapport de Monsieur BODART approuvé par le collège le 22.03.1999;
- 3° se conformer aux plans dressés par Monsieur l'Architecte E. LAMBLLOTTE, de Theux;
- 4° toute modification éventuelle en cours d'exécution fera l'objet d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme;
- 5° l'abri de jardin actuel sera supprimé

Art. 2. Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du 25.04.2001".

C'est l'acte attaqué.

Le garage faisant l'objet de ce permis d'urbanisme doit s'implanter en lieu et place de l'abri de jardin existant. Il aura une longueur de 9,20 mètres, une largeur de 4 mètres et une hauteur de 4,36 mètres. Il s'implantera à 50 centimètres de la limite de la propriété de la requérante. Il sera distant de la façade de l'immeuble de la requérante, d'après les plans, d'environ 27 mètres;

Considérant que, par requête introduite le 7 juillet 1999, José GREGOIRE demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que, dans la demande de suspension, le risque de préjudice grave difficilement réparable est formulé de la manière suivante :

" L'exécution de l'acte attaqué et donc de la construction du garage à 50 cm de la limite du fonds de la requérante lui cause un préjudice grave et difficilement réparable.

En effet, outre le préjudice esthétique et choquant de cette construction dans un tel environnement architectural, le garage va priver la requérante d'une partie importante de la luminosité dont elle bénéficie sur sa parcelle de terrain. Une démolition ultérieure, outre que si elle n'est pas impossible n'en est pas moins incertaine, et ne réparerait pas les préjudices subis durant le temps de la procédure";

Considérant que la seconde partie adverse observe que la requérante formule des considérations vagues pour exposer en quoi le projet litigieux affecterait la situation urbanistique de sa parcelle et que le garage remplacerait un abri de jardin existant; qu'elle ajoute que, vu les dimensions de la parcelle de la requérante et le petit gabarit du garage à construire, la perte d'ensoleillement ne peut être considérée comme importante en zone d'habi-

tat; qu'elle soutient que la requérante ne démontre pas qu'une annulation ultérieure ne serait pas de nature à réparer le préjudice qu'elle aurait dû subir durant la procédure;

Considérant que le permis d'urbanisme attaqué qui reproduit l'avis favorable conditionnel du fonctionnaire délégué, impose le respect de la condition dudit avis pour assurer le caractère architectural de la zone; que le garage litigieux doit remplacer un abri de jardin qui était vraisemblablement "inesthétique et choquant"; que le préjudice esthétique ne peut être qualifié de grave;

Considérant, en outre, que le garage devant s'ériger à environ 27 mètres de la façade de l'immeuble de la requérante et étant une construction de taille réduite, la perte d'ensoleillement qui ne serait subie que par la partie non construite de la propriété de la requérante ne peut être considérée comme un préjudice grave;

Considérant que la requérante reste en défaut de démontrer que l'exécution de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant dans les faits irréversibles ou difficilement réversibles en regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 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<sup>er</sup>.**

La requête en intervention introduite par José GREGOIRE dans la procédure en référé est accueillie.

**Article 2.**

La demande de suspension est rejetée.

**Article 3.**

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par José GREGOIRE, 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<sup>e</sup> chambre des référés, le vingt-cinq octobre 1900 nonante-neuf par :

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| MM. HANOTIAU, | président de chambre, |
| SCOHY,        | greffier assumé.      |

Le Greffier ass.,

Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.