CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 84.351 du 22 décembre 1999

A.86.845/XIII-1329

En cause : **CRAHAY** Gabrielle,

ayant élu domicile chez
Me Daniel LIBIN, avocat,
rue du Parc 79
4020 Liège,

contre :

1. **la Ville de Seraing,**

   ayant élu domicile chez
   Me Jean-Louis GILISSEN, avocat,
   rue Colard Trouillet 45-47
   4100 Seraing,

2. **la Région wallonne**, représentée par son Gouvernement,

   ayant élu domicile chez
   Me Pierre LAMBERT, avocat,
   avenue Defré 19
   1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **HOCHEIT** Daniel,

2. **KUJUNDZIC** Véronik,

ayant tous deux élu domicile chez
Mes Michel DEGER et
Philippe VOSSEN, avocats,
boulevard Frère Orban 9
4000 Liège.

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

Vu la demande introduite le 20 septembre 1999 par Gabrielle CRAHAY, tendant à la suspension de l'exécution de la délibération du collège des bourgmestre et échevins de Seraing du 2 juillet 1999 délivrant à Daniel HOCHEIT et Véronik KUJUNDZIC un permis d'urbanisme tendant à agrandir l'habitation sise rue du Presbytère 11 à 4100 Seraing;

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

Vu la requête introduite le 30 septembre 1999 par laquelle Daniel HOCHEIT et Véronik KUJUNDZIC demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes dans la procédure en référé;

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

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

Vu l'ordonnance du 6 décembre 1999 fixant l'affaire à l'audience du 20 décembre 1999 à 11.00 heures;

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

Entendu, en son rapport, M. LEROY, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me M. JASPAR, loco Me D. LIBIN, avocat, comparaissant pour la requérante, Me Ch. LOURTIE, loco Me J.-L. GILISSEN, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie

adverse et Me D. HUBIEN, loco Me M. DEGER, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. KOVALOVSZKY, 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 se présentent comme suit :

Le 15 décembre 1998, M. et Mme HOCHEIT-KUJUNDZIC introduisent auprès du collège des bourgmestre et échevins de Seraing une demande de permis d'urbanisme en vue de la transformation d'un immeuble sis à Boncelles, rue du Presbytère, no 11 et cadastré section A, no 392 r pie. La requérante est propriétaire de l'immeuble voisin, sis au no 7 de la rue du Presbytère. Le bien est situé dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement approuvé par un arrêté royal du 20 avril 1984. L'accusé de réception est délivré le 31 mars 1999.

Comme le projet déroge aux prescriptions urbanistiques du plan communal d'aménagement, en ce qu'il prévoit un seul niveau au lieu de deux, une enquête publique est organisée du 19 avril au 4 mai 1999. Elle donne lieu à deux lettres :

— une lettre de M. et Mme GIANFOLCARO-PAQUOT, domiciliés rue du Presbytère, no 9, attirant l'attention sur un problème d'écoulement des eaux;

— une lettre dont l'auteur écrit son nom «Gabriel CRAHAY», mais qui semble être la requérante, rédigée comme suit :

« Suite à la demande de permis d'urbanisme de M. et Mme HOCHEIT-KUJUNDZIC, domiciliés rue Maubeuge 3, 4100 Seraing, ayant trait à un terrain sis rue du Presbytère 11, cadastré section A, no 392 r, je soussi-

gné CRAHAY Gabriel, domiciliée rue Raskin, 18 à 4100 Boncelles, propriétaire de la maison sise rue du Presbytère, 7 à 4100 Boncelles cadastrée section A, nº 393 g refuse toute construction :

1) Sur le pignon de ma maison car mon terrain s'étend au-delà de ma maison;

2) Sur la servitude existante entre la maison CRAHAY et la maison HOCHEIT-KUJUNDZIC car celle-ci constitue une cour commune et il est stipulé sur l'acte d'achat CRAHAY du 3 janvier 1942, étude de Maître Julien RAIKEM, notaire à Ougrée : «... et une cour commune ou tout au moins tous droits dans cette cour commune, joignant la rue, CRAHAY, et la cour commune».

Le 21 mai 1999, le collège des bourgmestre et échevins transmet le dossier au fonctionnaire délégué et lui propose une dérogation au plan communal. Le 17 juin 1999, considérant que «le projet proposé ne compromet pas la destination générale de la zone, ni son caractère architectural, ni l'option urbanistique visée par les prescriptions», le fonctionnaire délégué accorde «la dérogation portant sur la transformation de l'immeuble (un niveau au lieu de deux niveaux imposés) aux conditions émises par le collège échevinal notamment en ce qui concerne la modification du relief du sol, faisant l'objet de la réclamation».

Le 2 juillet 1999, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis sollicité. C'est l'acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 30 septembre 1999, Daniel HOCHEIT et Véronik KUJUNDZIC demandent à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la requérante décrit en ces termes le risque de préjudice grave difficilement réparable que risque de lui causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué :

« Il ressort de l’exposé des faits que les travaux qui viennent de débuter auront pour conséquence, s’ils ne sont pas interrompus, que la construction projetée s’élèvera en partie sur la propriété exclusive de la requérante le long du mur pignon, et sur une cour commune.

La réalisation de ces travaux entraînera de façon certaine et irréversible un trouble de jouissance important dans le chef de la requérante et de ses locataires.

L’exécution immédiate de 1’acte attaqué entraînera également une diminution de la valeur locative et de la valeur vénale de 1’immeuble de la requérante.

Le préjudice est d’autant plus important que l’illégalité est manifeste puisqu’elle constitue une expropriation de la requérante.

Les travaux autorisés par l’acte attaqué modifient considérablement l’économie de l’ensemble de l’immeuble de la requérante.

En effet, cet immeuble est isolé et deviendra mitoyen si les travaux sont réalisés.

Aucune étude n’a été réalisée concernant l’isolation entre les futures habitations mitoyennes.

En outre, l’exécution immédiate des travaux obligerait la requérante à accepter le rachat de la mitoyenneté.

Dans ces circonstances, la valeur de confort et d’occupation de 1’immeuble se trouvera fortement diminuée»;

Considérant que la requérante n’indique pas en quoi consisterait le «trouble de jouissance» qui résulterait de l’exécution immédiate de l’acte attaqué; qu’il résulte des photos versées au dossier que le mur appelé à devenir mitoyen est un mur aveugle; qu’il y a lieu de présumer que les travaux seront réalisés dans les règles de l’art, avec les isolations adéquates; que le rachat d’une mitoyenneté est une opération normale en zone constructible; qu’il n’appartient pas au Conseil d’Etat de se prononcer sur les aspects civils du litige et notamment de déterminer qui est titulaire de droits réels sur le terrain où s’implante la construction; qu’au demeurant, le litige relatif à la propriété ou à des droits réels sur le

terrain en question a été tranché le 29 octobre 1999 par le tribunal de première instance de Liège, qui a débouté la requérante de ses prétentions sur ce terrain; que le préjudice lié à la diminution de la valeur vénale et de la valeur locative du bien, à le supposer établi, serait de nature purement pécuniaire et, partant, aisément réparable en cas d'annulation de l'acte attaqué;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1er, 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 1er.

La requête en intervention introduite par Daniel HOCHEIT et Véronik KUJUNDZIC 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 Daniel HOCHEIT et Véronik KUJUNDZIC, liquidés à la somme de 10.000 francs, sont mis à charge de la requérante.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{e} chambre des référés, le vingt-deux décembre 1900 nonante-neuf par :

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

Le Greffier, Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS. M. LEROY.