CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 87.397 du 19 mai 2000

A.91.595/XIII-1671

En cause : **DELIENS** Patrick,

ayant élu domicile chez
Me Alexis della FAILLE, avocat,
place de l'Hôtel de Ville 15-16
1300 Wavre,

contre :

1. **la Commune de Lasne,**

   ayant élu domicile chez
   Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
   avenue Defré 19
   1180 Bruxelles,

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

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

Partie intervenante :

GOETHALS André,

ayant élu domicile chez
Me André TULCINSKY, avocat,
rue d'Ecosse 22
1060 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 8 mai 2000 par Patrick DELIENS, tendant à la suspension, selon la procédure

d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 14 juillet 1999 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Lasne à M. et Mme GOETHALS autorisant la construction d'un immeuble sur une parcelle sise à Lasne, route de la Marache, cadastrée 4e division, section D34 A pie;

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande l'annulation du permis d'urbanisme précité;

Vu l'ordonnance du 9 mai 2000, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 11 mai 2000 à 15 heures;

Vu la requête introduite le 11 mai 2000 par laquelle André GOETHALS demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé d'extrême urgence;

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

Entendu, en leurs observations, Me A. della FAILLE, avocat, comparaissant pour le requérant, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et loco Me P. LAMBERT, comparaissant pour la seconde partie adverse, et la partie intervenante et son conseil, Me A. TULCINSKY, avocat;

Entendu, en son avis conforme, Mme GUFFENS, premier 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 le requérant expose comme suit les faits de la cause :

" Le requérant est propriétaire de la maison sise à Lasne au n° 23 de la route de la Marache, érigée sur une parcelle cadastrée, ou l'ayant été, section D 38 F et partie des n°s 37 L, 12 A et 36 E.

Cette propriété est voisine de la parcelle cadastrée 4e division, section D 35 A pie.

Le requérant, depuis qu'il est propriétaire de sa maison, une fermette ancienne datant du 18e siècle, a tout mis en oeuvre pour préserver le caractère typique de cette habitation, laquelle fait face à un site classé.

Lorsque le requérant a acquis son bien en 1983, était déjà en vigueur un lotissement régissant des parcelles voisines.

A priori, le requérant n'avait pas à craindre la mise en oeuvre dudit lotissement dans la mesure où celui-ci dispose notamment que :

«Toute construction doit s'adapter parfaitement à la topographie du terrain, rien ne pouvant être aménagé ni édifié qui porterait atteinte à l'intégrité du site.

Toutes les constructions à ériger sont conçues et réalisées avec le souci de leur assurer un aspect architectural plaisant et équilibré. (...)

Les constructions devront être érigées suivant le code de la bonne pratique, préférence sera donnée aux matériaux naturels et briques locales peintes en blanc, gris, rose pâle ou ocre. (...)

Le gabarit des constructions ne peut dépasser plus d'un niveau, sauf l'étage à ériger éventuellement en sous-pente du toit. (...)».

Le requérant, n'habitant momentanément plus sur les lieux, n'a par conséquent pas été immédiatement informé du début des travaux ayant fait l'objet du permis querellé délivré le 14 juillet 1999.

De surcroît, il faut relever que ledit permis, contrairement aux dispositions pénalement sanctionnées du Code wallon, n'a pas été affiché sur le chantier.

Le requérant en veut d'ailleurs pour preuve le constat d'huissier qu'il a fait établir le 17 mars 2000.

A cette occasion, l'huissier de justice JAUMOTTE a relevé : «Je visite les abords de ce chantier et nulle part je vois un affichage de permis de bâtir ou de demande de permis de bâtir. Tout le chantier est visible de la voie publique et nulle part je peux distinguer un affichage».

Les contacts ont immédiatement été pris avec les titulaires du permis de bâtir querellé, ainsi qu'avec l'administration communale.

Celle-ci a pu constater lors d'une visite sur le chantier, qu'effectivement le permis n'était pas affiché, mais qu'en outre la brique de parement utilisée n'était pas conforme au permis du 14 juillet 1999.

Dans la mesure où les titulaires du permis ont été avisés de ce que leur construction ne respecte pas les dispositions du permis de lotir, ceux-ci ont fait savoir qu'ils suspendraient leurs travaux dans l'attente d'une prise de position de l'administration.

Cependant, bien qu'effectivement il semble que les travaux n'aient plus évolué de manière importante récemment, le requérant nourrit des craintes légitimes à cet égard, ce qui explique l'introduction de la présente demande.

En substance, le grief principal qui est formulé à l'encontre du projet litigieux est son gabarit non conforme au permis de lotir.

Au stade actuel de la construction, comme cela résulte d'ailleurs des photographies déposées par le requérant dans son dossier, il apparaît parfaitement possible de pouvoir corriger la situation de manière à la rendre conforme au permis de lotir";

Considérant que, par requête introduite le 11 mai 2000, André GOETHALS demande à intervenir dans la procédure en référé d'extrême urgence; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que le requérant s'exprime dans les termes suivants pour justifier le recours à la procédure d'extrême urgence :

" Il y a extrême urgence si le risque de préjudice grave est de nature à se réaliser pendant la durée de mise en état d'une procédure ordinaire en suspension.

Tel est le cas si des travaux autorisés sont achevés ou risquent de l'être, avant qu'une décision n'aie été prononcée sur la demande (Conseil d'Etat, 12 juillet 1994, nº 48.541, T.M.R. 1995, p. 487; Conseil d'Etat, 12 décembre 1991, nº 38.326, A.T.M., 1992; Conseil d'Etat, 28 janvier 1993, nº 41.801, R.A.C.E., 1993).

Selon la doctrine, la procédure d'extrême urgence se justifie la plupart du temps lorsque les travaux de mise en oeuvre du permis ont débuté (Haumont, Urbanisme, Région wallonne, Bruxelles, Larcier, 1996, p. 792).

En l'occurrence, il y a réellement extrême urgence, dans la mesure où la poursuite de la mise en oeuvre du permis pourrait se réaliser à tout moment, nonobstant les dires des titulaires dudit permis";

Considérant que la procédure d'extrême urgence réduit au minimum les droits de défense de la partie adverse et de la partie intervenante; qu'en conséquence, il ne peut y être recouru que lorsqu'il y a réellement nécessité en tenant compte notamment de la date de l'acte attaqué et de la diligence de la partie requérante pour en prendre connaissance lorsque cet acte n'est pas publié ou ne lui est pas notifié;

Considérant que, en l'espèce, le requérant a fait constater le 17 mars 2000 par huissier de justice que le permis n'était pas affiché sur le chantier; qu'à ce moment-là, il savait donc que le chantier était en cours et que, normalement, un permis de bâtir avait été délivré; qu'il a cependant introduit la demande de suspension de l'exécution dudit permis plus de deux mois et demi après ce constat d'huissier, témoignant ainsi du peu de diligence apportée à la prise de connaissance du permis et à l'introduction de la demande de suspension; qu'un tel délai n'est manifestement pas à même de justifier le recours à la procédure d'extrême urgence; que, par conséquent, la demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence est irrecevable;

Considérant, par ailleurs, que la Région wallonne, n'étant pas intervenue dans la procédure de délivrance du permis attaqué, doit être mise hors de cause,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par André GOETHALS dans la procédure en référé d'extrême urgence est accueillie.

Article 2.

La Région wallonne est mise hors de cause.

Article 3.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 4.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par André GOETHALS, 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 XIIIe chambre des référés, le dix-neuf mai deux mille par :

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

Le Greffier ass., Le Président,

G. SCOHY. M. HANOTIAU.