

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 96.241 du 8 juin 2001

A.95.935/XIII-1875

En cause : 1. **VAN DE PUTTE** Stéphane,
 2. **ERGO** Christelle,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Me Ignace BROUCKAERT, avocat,
 résidence des Mottes 10
 7500 Tournai,

 contre :

 1. **la Commune de Celles**,
 2. **la Région wallonne**, représentée
 par son Gouvernement,
 ayant élu domicile chez
 Me Pierre LAMBERT, avocat,
 avenue Defré 19
 1180 Bruxelles.

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

Vu la demande introduite le 26 septembre 2000 par Stéphane VAN DE PUTTE et Christelle ERGO, tendant à la suspension de l'exécution de :

" - la décision du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Celles datée du 5 juin 2000 et par laquelle un permis d'urbanisme de régularisation pour la construction de huit habitations est délivré à la S.P.R.L. SCHRIJVERS BOUWTEAM dont le siège social est sis à 8755 Ruislede, Kruiswegestraat, n° 41, sur un bien sis à Celles (Molembaix), rue du Château,

cadastéré commune de Celles, sixième division, section C, n° 315a partie (registre des permis d'urbanisme n° 1481 et référence urbanisme, dossier n° F0314/57018/UAP/2000.17), en tant que ce permis d'urbanisme impose, pour la régularisation de l'habitation réalisée sur le lot deux, de respecter la condition prévue pour ce lot par le Fonctionnaire délégué dans son avis, condition suivant laquelle :

«Lot 2 : La porte du garage détruisant l'harmonie de la façade à rue, devra être déplacée sur la façade latérale gauche et remplacée par une fenêtre comme celle de droite en symétrie avec celle des combles.

A ce sujet, une bande de terrain de deux mètres du lot 1 non bâti devra être incorporée au lot 2 afin de faciliter l'accès qui sera devenu latéral»;

- l'avis favorable émis préalablement au permis précité par le Fonctionnaire Délégué de l'urbanisme, le 19 mai 2000, en tant qu'il stipule la condition précitée",

et tendant, d'autre part, à "prononcer à charge de la Région wallonne une astreinte de 500.000 FB pour chacun des actes qui serait posé en vue de faire exécuter les conditions litigieuses émises par le fonctionnaire délégué, et ce, dès la notification qui sera faite à l'administration par voie de télécopie de l'arrêt à intervenir";

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demandent l'annulation des mêmes actes;

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

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

Vu l'ordonnance du 27 mars 2001 fixant l'affaire à l'audience du 17 avril 2001 à 9.30 heures, date à laquelle elle a été mise en continuation à l'audience publique du 2 mai 2001 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me I. BROUCKAERT, avocat, comparaissant pour les requérants, Me C. MOLITOR, loco M. J. BOURTEMBOURG, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me M. JOASSART, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis contraire, M. NEURAY, 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 :

1. Le 19 août 1998, le collège des bourgmestre et échevins de Celles a délivré à la société SCHRIJVERS BOUWTEAM un permis d'urbanisme "collectif" ayant pour objet la construction d'habitations sur un bien situé à Celles (Molembaix), rue du Château, et cadastré section C, n° 315a. L'avis du fonctionnaire délégué, favorable conditionnel, comportait les restrictions suivantes :

- "- L'habitation de type 1 devra faire l'objet d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme (projet avec toiture sans cassure et avec une dominante verticale plus prononcée pour les baies en façades à rue et latérales).
- habitations de type 2 : toutes les baies en façades à rue et latérales auront une dominante verticale prononcée (rapport hauteur/largeur au moins égal à 1,5).

- habitations de type 3 : les débordements de toiture seront supprimés et les baies du pignon gauche auront une dominante verticale prononcée (rapport hauteur/largeur au moins égal à 1,5).
- habitations de type 4 : les baies des deux façades latérales auront une dominante verticale prononcée (rapport hauteur/largeur au moins égal à 1,5).
- Habitations de type 5 :
 - les débordements de toiture seront supprimés;
 - la lucarne en façade à rue sera simplifiée (suppression des consoles)".

Le 16 février 1999, une demande de permis modificatif se heurte à un avis défavorable du fonctionnaire délégué.

Le 14 décembre 1999, la société SCHRIJVERS BOUWTEAM introduit une troisième demande de permis dont l'objet est la régularisation de la construction de huit habitations unifamiliales.

L'acte attaqué, du 5 juin 2000, se limite à la reproduction des motifs de l'avis favorable conditionnel que le fonctionnaire délégué a donné le 19 mai précédant :

" ATTENDU qu'au plan de secteur de TOURNAI-LEUZE-PERUWELZ approuvé par A.R. du 24.07.1981, la parcelle cadastrée section C n° 315a, est située en zone d'habitat à caractère rural sur cinquante mètres de profondeur à front de voirie, rue du Château, au-delà, zone agricole;

VU le permis d'urbanisme conditionnel délivré le 19.08.1998 pour la construction de huit habitations, à l'exception de l'habitation de type 1 prévue sur le lot 1;

VU les conditions imposées dans ce permis, à savoir d'une manière générale :

- dominante verticale plus prononcée pour certaines baies,
- suppression des débordements de toiture,
- simplification de lucarne en façade à rue,
- teinte de matériaux uniforme,

VU la nouvelle demande introduite le 03.12.1998 relative à certaines modifications du projet initial (création d'un accès agricole entre les lots 4 et 5, implantation de l'habitation sur le lot 2, modification de type d'habitations sur les lots 3, 4 et 5, suppression du type d'habitation n° 1, conformité avec les conditions imposées dans le permis susdit);

VU le refus du permis d'urbanisme du 16.02.1999 basé sur la composition du dossier (pas de responsable du contrôle de l'exécution des travaux imposé par la loi et plan d'implantation ne reprenant pas toutes les indications imposées par le C.W.A.T.U.P.);

VU la 3^{ème} demande introduite le 14.12.1999 tendant à la régularisation des habitations réalisées sur les lots 2 à 8 et à la construction d'une habitation sur le lot 1;

VU l'auteur de projet différent pour le contrôle de l'exécution des travaux;

VU la réunion qui s'est déroulée le 04.05.2000 à l'Administration communale de Celles en présence de l'auteur de projet et de l'entrepreneur, maître de l'ouvrage;

CONSIDERANT que lors de cette réunion de travail, il a été apporté les précisions suivantes :

- les habitations ont été réalisées en fonction du permis d'urbanisme délivré le 19.08.1998, à l'exception de celle prévue sur le lot 1 qui n'avait pas été autorisée;
- ces constructions ont été vendues et sont actuellement habitées;
- des modifications d'un point de vue architectural et implantation sont intervenues lors de la construction, raison pour laquelle la présente demande de régularisation est introduite;

VU la visite sur place effectuée suite à cette réunion et les éléments suivants recueillis :

- les constructions sont situées en face de deux anciens lotissements autorisés dont la mise en oeuvre est terminée;
- l'entrée du village en continuité avec ces habitations ne présente aucune caractéristique architecturale spécifique;
- à l'exception de quelques habitations ainsi réalisées, l'ensemble s'intègre au contexte bâti situé de l'autre côté de la rue;

VU le reportage photographique et le plan d'implantation complété transmis en cours de procédure;

CONSIDERANT qu'il est indispensable de modifier certaines caractéristiques architecturales de plusieurs habitations afin d'obtenir une certaine homogénéité de l'ensemble;

CONSIDERANT qu'en fonction de la condition qui est reprise ci-dessous pour le lot 2, le lot 1 ne peut être utilisé comme prévu;

AVIS FAVORABLE uniquement pour la régularisation des habitations réalisées sur les lots 2 à 8 aux conditions suivantes :

« L'habitation prévue sur le lot 1 ne peut pas être réalisée et devra faire l'objet d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme qui tiendra compte de la condition imposée ci-dessous pour le lot 2.

LOT 2 : La porte du garage détruisant l'harmonie de la façade à rue, devra être déplacée sur la façade latérale gauche et remplacée par une fenêtre comme celle de droite en symétrie avec celle des combles.

A ce sujet, une bande de terrain de deux mètres du lot 1 non bâti devra être incorporée au lot 2 afin de faciliter l'accès qui sera devenu latéral.

LOT 6 : Les consoles en pierre des façades à rue et arrière seront enlevées et remplacées par des briques. Ces façades seront prolongées en briques de chaque côté (jusqu'au début des corniches) afin de ne pas obtenir l'effet "casquette".

LOT 7 : même condition que pour le lot 6»(...).";

Considérant qu'il y a lieu d'écarter des débats la note d'observations produite par les requérants après le dépôt de la note d'observations de la partie adverse, celle-ci n'étant pas prévue par le règlement de procédure; que, par contre, contrairement à ce que soutient la partie adverse, il n'y a pas lieu d'écarter les pièces produites par les requérants à la demande de l'auditeur rapporteur et utiles à l'instruction de l'affaire, en l'occurrence les correspondances échangées entre les requérants et leur entrepreneur-vendeur; qu'en effet, l'instruction d'une demande de suspension ne déroge pas au caractère inquisitoire de la procédure devant le Conseil d'Etat et

à la faculté qu'a l'auditeur de réclamer la production de toutes les pièces qu'il estime utiles à la solution de l'affaire; que dans ce cas, le respect des droits de la défense requiert seulement qu'elles soient également soumises aux autres parties;

Considérant que les requérants semblent ne demander l'annulation et, par voie de conséquence, la suspension que de conditions assortissant le permis de régularisation attaqué, ce qui équivaldrait à délivrer à l'intéressé un permis inconditionnel et à confondre l'annulation et la réformation; qu'ils ne pourraient cependant demander plus à peine de ne pouvoir justifier de leur intérêt, s'agissant d'un permis de régularisation pour la construction de huit habitations; qu'en effet, la condition attaquée est la seule qui concerne leur habitation; qu'il y dès lors lieu d'interpréter leur demande comme tendant à la suspension du permis attaqué en tant qu'il autorise la régularisation de la construction existante sur le lot 2 à une certaine condition;

Considérant que les requérants prennent un moyen, le quatrième de la requête, notamment de la violation des principes d'égalité et de proportionnalité, de la violation du principe général de bon aménagement du territoire implicitement consacré par l'article 1^{er} du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), en ce que la décision attaquée impose de déplacer la porte du garage "détruisant l'harmonie de la façade à rue" sur la façade latérale gauche, de la remplacer "par une fenêtre comme celle de droite en symétrie avec celle des combles" et d'incorporer une bande de terrain de deux mètres du lot 1 non bâti au lot 2 afin de faciliter l'accès au garage qui sera devenu latéral; que, selon les requérants, la décision est manifestement déraisonnable parce qu'il n'existe entre la mesure adoptée et l'objectif poursuivi, aucun rapport raisonnable de proportionnalité;

qu'ils font valoir que la totalité des immeubles situés à proximité présente une ouverture de porte de garage en façade à rue; qu'ils estiment que les conditions imposées par le fonctionnaire délégué, afin d'assurer soi disant par voie d'harmonie le bon aménagement des lieux, sont tout à fait disproportionnées par rapport aux moyens à mettre en oeuvre, comme les requérants l'exposent dans l'énoncé de leur préjudice grave difficilement réparable (à savoir des travaux impossibles à réaliser sans remettre en cause toute la structure du bâtiment et l'acquisition de la bande de terrain du lot voisin déjà acheté par des tiers, ce qui les contraindrait à demander un permis de lotir pour la division de ce lot ou à racheter tout le lot);

Considérant que la partie adverse n'émet aucune observation quant aux moyens;

Considérant que les plans approuvés par l'autorisation initiale, plans déposés au dossier suite à une mesure d'instruction demandée à l'audience du 17 avril 2001, font apparaître qu'à la seule exception du type d'architecture n° 5, d'une conception plus élaborée que les quatre autres, toutes les habitations autorisées devaient avoir leurs garages côté rue; que la différence quant à l'implantation du garage initialement autorisée est l'interversion du garage avec la fenêtre de part et d'autre de la porte d'entrée; que les photographies produites par les requérants montrent que le maintien en l'état de l'entrée de leur garage côté rue ne dénaturerait manifestement pas l'aménagement des lieux; que, dans ces conditions, l'exigence nouvelle introduite par le fonctionnaire délégué paraît totalement disproportionnée; qu'elle contraindrait les requérants à effectuer ou faire effectuer des travaux sans commune mesure avec les infractions commises par l'entrepreneur, du moins en ce qui concerne leur habitation; que le moyen est par conséquent sérieux;

Considérant que les requérants font valoir au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable que, faute pour eux de réaliser les travaux imposés par le fonctionnaire délégué, ils se trouvent en infraction et qu'ils pourraient dès lors dès à présent faire l'objet de poursuites devant le tribunal correctionnel; que se fondant sur l'avis d'un architecte, ils estiment que leur préjudice est particulièrement grave dans la mesure où la réalisation des travaux serait impossible sans nécessiter la démolition et la reconstruction d'une partie importante de l'immeuble litigieux, ce qui constituerait une dépense disproportionnée que l'entrepreneur "accepterait difficilement de supporter"; que les demandeurs précisent qu'ils n'ont pas encore procédé à la réception définitive des ouvrages et qu'ils "restent dans l'expectative de savoir s'ils doivent ou non introduire une action rédhibitoire dans un bref délai à l'encontre du promoteur qui leur a vendu leur immeuble"; qu'ils ajoutent qu'en attendant le résultat des procédures en cours, ils ont été contraints d'interrompre les travaux de parachèvement intérieur de leur habitation; que les requérants invoquent ensuite l'impossibilité qu'il y aurait pour eux d'acquérir la bande de terrain nécessaire à la transplantation de l'entrée du garage; qu'ils seraient contraints d'obtenir l'accord des voisins, improbable parce que leur terrain deviendrait inconstructible, ou devoir acheter la totalité de la parcelle voisine au prix de 700.000 francs, ce qui représenterait une dépense disproportionnée, surtout si le terrain devient impropre à la construction;

Considérant que la seconde partie adverse fait observer qu'en associant leur préjudice aux conditions imposées par le fonctionnaire délégué, les parties requérantes perdent de vue qu'elles ont pris le risque de construire sans être couvertes par un permis d'urbanisme; qu'à le supposer établi, le dommage aurait pour cause, selon elle, l'irrégularité créée par les demandeurs et non l'acte dont ils poursuivent l'annulation et que suivre la

thèse des requérants reviendrait à contraindre l'administration à entériner une situation de fait accompli;

Considérant qu'en laissant l'entrepreneur-vendeur construire sans respecter le permis initial, les requérants ont pris le risque de s'exposer aux mesures de réparation que l'autorité aura jugé bon d'ordonner; qu'encore faut-il que ces mesures ne soient pas disproportionnées par rapport aux objectifs à atteindre, à savoir le respect des règles et du bon aménagement des lieux, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, comme l'examen du quatrième moyen tend à le démontrer; que, certes aussi, l'exécution forcée des mesures préconisées par le fonctionnaire délégué est conditionnée par l'obtention d'un jugement de condamnation, lequel serait prononcé en principe contre l'entrepreneur-vendeur à l'origine de l'illégalité, mais que l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat n'exige qu'un risque de préjudice; que, dès lors, encourir le risque de devoir procéder ou faire procéder à des travaux disproportionnés par rapport à l'infraction commise, de se voir refuser l'acquisition, en tout ou partie, du terrain contigu ou de devoir acquérir la totalité au prix d'un terrain à bâtir, sans avoir la certitude que l'entrepreneur-promoteur assumera ses responsabilités, devoir postposer encore l'aménagement final de leur maison, sont autant d'éléments qui, mis ensemble, sont constitutifs d'un risque de préjudice grave difficilement réparable;

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;

Considérant que seule l'exécution du permis du collège des bourgmestre et échevins de Celles du 5 juin 2000 doit être suspendue; qu'en effet, l'avis du

fonctionnaire délégué n'est qu'un acte préparatoire et, à ce titre, ne produit aucun effet juridique;

Considérant que la demande d'astreinte dont est assortie la demande de suspension n'est pas fondée, aucun élément ne permettant de supposer que la seconde partie adverse se soustraira à l'exécution du présent arrêt,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est suspendue l'exécution de la décision du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Celles datée du 05 juin 2000 par laquelle un permis d'urbanisme de régularisation pour la construction de huit habitations est délivré à la société privée à responsabilité limitée SCHRIJVERS BOUWTEAM dont le siège social est sis à 8755 RUISLEDE, Kruiswegestraat, n° 41, sur un bien sis à Celles (Molembaix), rue du Château, cadastré commune de Celles, sixième division, section C, n° 315a partie (registre des permis d'urbanisme n° 1481 et référence urbanisme, dossier n° F0314/57018/UAP/2000.17), en tant que ce permis d'urbanisme vise la régularisation de l'habitation réalisée sur le lot deux.

Article 2.

La demande tendant à la suspension de l'avis favorable du fonctionnaire délégué du 19 mai 2000 est rejetée.

Article 3.

La demande d'astreinte est rejetée.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique
de la XIII^e chambre des référés, le huit juin deux mille un
par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M. SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

G. SCOHY.

S. GUFFENS.