

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 68.811 du 13 octobre 1997

A.75.070/XIII-227

En cause : **HOSCH** Marguerite,
rue Charles Magnette 9
6760 Virton,

contre :

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

Partie intervenante :

la Société anonyme de droit public
CAISSE GENERALE D'EPARGNE ET
DE RETRAITE - BANQUE,
en abrégé **C.G.E.R. - BANQUE,**
ayant élu domicile chez
Mes Luc MISSON et
Jean-Pierre MOENS, avocats,
rue des Pitteurs 41
4020 Liège.

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

Vu la demande introduite le 23 juillet 1997 par Marguerite HOSCH, tendant à la suspension de l'exécution du permis de bâtir délivré le 6 juin 1997 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Virton à la

C.G.E.R. - BANQUE en vue de la transformation d'une agence bancaire sise rue Charles Magnette, 7;

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

Vu la requête introduite le 11 août 1997 par laquelle la société anonyme de droit public C.G.E.R. - BANQUE demande à être reçue 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. QUINTIN, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 24 septembre 1997 fixant l'affaire à l'audience du 7 octobre 1997 à 9.30 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 J. LAMON, avocat, comparaissant pour la requérante, Me Ph. DARGE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me N. WEINSTOCK, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse et Me J.-P. MOENS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, 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 :

Marguerite HOSCH est propriétaire d'une maison qui est située à Virton, rue Charles Magnette, 9, dans laquelle elle réside. A côté de cette maison, est implantée une agence bancaire, appartenant à la C.G.E.R. - BANQUE, située au numéro 7 de la même rue. Le 24 décembre 1996, la C.G.E.R. - BANQUE introduit auprès de l'administration communale de Virton une demande de permis de bâtir en vue d'être autorisée à transformer cette agence. La transformation consiste essentiellement en l'ajout d'une annexe à l'arrière du bâtiment. Il est accusé réception de la demande le 16 janvier 1997. La demande de permis est soumise à l'enquête publique du 20 janvier au 3 février 1997. Deux réclamations sont introduites, l'une d'entre elles émanant de Marguerite HOSCH qui se plaint que la réalisation du projet la prive de lumière dans ses pièces de séjour. Le 7 février 1997, le collège des bourgmestre et échevins décide d'organiser une réunion à laquelle seront conviées toutes les personnes concernées par le projet litigieux. Cette réunion a lieu le 21 février 1997; plusieurs solutions sont envisagées afin de résoudre le problème de vue et de lumière qui résulte, pour Marguerite HOSCH, de l'élévation du mur latéral gauche du projet d'annexe. Une seconde réunion est organisée le 4 mars 1997, au cours de laquelle est présentée une variante consistant, afin d'avoir égard à la réclamation de Marguerite HOSCH, à couper le coin de l'extension par un angle de 45 degrés, à une distance de 2,20 mètres de la fenêtre du living de la réclamante. Celle-ci n'est ni présente ni représentée à cette réunion.

La C.G.E.R. - BANQUE dépose des plans modificatifs reprenant cette variante. En sa séance du 7 mars 1997, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable au projet modifié en fonction de la réclamation de Marguerite HOSCH. Les 22 et 24 mars 1997, Marguerite HOSCH

écrit au fonctionnaire délégué que le projet modifié ne lui convient pas mieux que le premier dès lors qu'il se traduira par la construction d'un mur d'une longueur de 2,50 mètres et d'une hauteur de 3 mètres, par l'installation d'un ascenseur à proximité de sa porte-fenêtre et par l'usage de la terrasse créée sur le toit de l'annexe. Le 23 mai 1997, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable assorti de certaines conditions. Le 6 juin 1997, le collège des bourgmestre et échevins délivre à la C.G.E.R. - BANQUE le permis de bâtir que celle-ci demandait en vue d'être autorisée à transformer l'agence bancaire située à Virton, rue Magnette, 7. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant qu'il y a lieu d'accueillir la demande en intervention introduite par la société anonyme de droit public C.G.E.R. - BANQUE, bénéficiaire de l'acte attaqué;

Considérant que, dans l'exposé qu'elle fait du préjudice grave difficilement réparable que risque, selon elle, de causer l'exécution immédiate du permis litigieux, la requérante s'explique longuement sur le caractère difficilement réparable du préjudice, mais se borne, en ce qui concerne la gravité de celui-ci, à évoquer les «effets» qui «s'en feraient immédiatement ressentir sur non seulement la propriété de l'exposante et l'usage de cette propriété, notamment quant à l'ensoleillement, à la lumière, à la vue et à la servitude de vue, mais sur l'ensemble de la zone de cours et jardins comprise dans l'îlot ... et, par conséquent, sur le bon aménagement du territoire de la ville de Virton»; que, d'autres passages de la requête, il ressort que la requérante redoute que la construction litigieuse ne la prive définitivement de vue et de lumière à l'arrière de la maison dans laquelle elle habite;

Considérant que la requérante a déposé à l'audience du 7 octobre 1997 un «procès-verbal

d'expertise» établi le 4 octobre 1997 par un architecte expert près les tribunaux, et qui étaye sa thèse quant à la gravité du préjudice; que ce document est relatif à une situation qui existe de longue date et aurait pu être dressé dès que le permis attaqué était connu de la requérante, soit au plus tard le 23 juillet 1997, jour d'introduction de la requête; que ce rapport a été communiqué par télécopie la veille de l'audience au soir aux avocats de certaines des parties, et le jour même de l'audience à celui d'une autre partie, les plaçant tous dans l'impossibilité d'interpeller leurs clientes à ce sujet; que par respect pour les droits de la défense, il s'impose de rejeter ce document des débats;

Considérant que la construction litigieuse sera construite le long du mur mitoyen sur une distance de 2 mètres à partir de la façade arrière existante de l'immeuble C.G.E.R. - BANQUE pour ensuite s'écarter de la limite des propriétés selon un angle de 45 degrés; qu'ainsi, la requérante devra supporter, au rez-de-chaussée de son habitation, un mur aveugle longeant sa cour sur une distance totale de 3,20 mètres à partir de la porte-fenêtre de son salon, au lieu de la distance actuelle de 1,20 mètres; que la réalisation de ce projet est de nature à causer certains désagréments à la requérante qui, dans son salon et dans sa cour, sera privée d'une partie de sa vue et de sa lumière; que toutefois la cour arrière de l'immeuble de la requérante est étroite, dès avant toute exécution des travaux, en raison de la présence d'une annexe de 7 mètres de long qui la borde du côté opposé à la construction litigieuse; que l'aggravation de cette situation, fût-elle ressentie durement par la requérante, ne revêt pas objectivement un caractère de gravité suffisant pour justifier la suspension de l'acte attaqué;

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

La demande en intervention introduite par la société anonyme de droit public C.G.E.R. - BANQUE est accueillie dans la procédure en référé.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le treize octobre 1900 nonante-sept par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

M. LEROY.