

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 104.567 du 11 mars 2002

A.117.750/XIII-2567

En cause : **POPELIER** Sophie,
ayant élu domicile chez
Me Philippe LEVERT, avocat,
avenue Louise 149/22
1050 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de Watermael-Boitsfort,**
2. **la Région de Bruxelles-Capitale,**
représenté par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Philippe COENRAETS, avocat,
avenue F.D. Roosevelt 84/3
1050 Bruxelles.

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

Vu la demande introduite le 6 mars 2002 par Sophie POPELIER, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution "du permis d'urbanisme délivré le 23 octobre 2001 par le Collège des Bourgmestre et échevins de la commune de Watermael-Boitsfort à Madame DUMORTIER, relativement à un bien sis rue Lambert Vandervelde, 54 à 1170 Bruxelles et tendant à transformer cette maison d'habitation";

Vu le dossier administratif de la première partie adverse;

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

Vu l'ordonnance du 7 mars 2002, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 11 mars 2002 à 11 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour la requérante, M. Th. STEINFORT, architecte, comparaissant pour la première partie adverse, Me Ph. COENRAETS, avocat, et M. R. STREHLER, architecte, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. KOVALOVSKY, 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 les faits utiles à l'examen de la demande de suspension sont les suivants :

1. La requérante est propriétaire de l'immeuble sis rue Lambert Vandevervelde, 56, à Watermael-Boitsfort. Cet immeuble est mitoyen de la propriété de Madame DUMORTIER.

2. Le 13 juin 2001, Madame DUMORTIER a introduit auprès de la commune de Watermael-Boitsfort, une demande tendant à obtenir l'autorisation de transformer son habitation; cette demande a fait l'objet d'un accusé de réception d'un dossier complet en date du 13 juillet 2001.

3. La demande a été soumise au fonctionnaire délégué, lequel a émis son avis le 13 septembre 2001. Cet avis est reproduit dans l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée.

4. Le permis est accordé le 23 octobre 2001. Il s'agit de l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée. Il est motivé comme suit :

" Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

- « • Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;
- Considérant que la demande améliore les conditions d'habitabilité par la réorganisation des espaces de vie et d'atelier aux besoins des occupants;
 - Considérant que la demande ne porte pas préjudice aux habitations voisines en ce que le projet respecte d'une part le Règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur maximale et d'autre part le Code Civil en matière de vue(s) droites et obliques;
 - Considérant que l'annexe projetée couverte par une terrasse, s'insère entre les habitations voisines, tout en nécessitant une rehausse limitée du mur mitoyen gauche;
 - Considérant que le percement de nouvelles baies permet d'augmenter l'apport de lumière au sein de l'habitation et d'améliorer l'esthétique de la façade arrière;
 - Considérant que des plans d'aménagement de jardin ne sont pas assez détaillés en ce qu'ils ne précisent ni la nature des matériaux utilisés ni les plantations éventuelles.

Avis FAVORABLE à condition de :

Fournir un plan détaillé d'aménagement de jardin et de la zone de transition faisant apparaître clairement :

- Les différents matériaux utilisés pour la mise en oeuvre de la terrasse, des garde-corps, du balcon, des escaliers extérieurs, de la terrasse du talus, du mur de soutènement;
- Les nouveaux aménagements et plantations prévus au niveau du jardin.

Les plans modifiés doivent être soumis à l'approbation du Collège avant délivrance du permis par celui-ci».

ARRETE :

Article 1^{er}. Le permis est délivré à Madame DUMORTIER pour les motifs suivants :

- Vu la situation de la demande au Plan Régional d'affectation du sol approuvé le 03.05.2001 en zone d'habitation à prédominance résidentielle;
- Considérant que la demande améliore les conditions d'habitabilité en ce qu'il prévoit la réorganisation des espaces de vie et d'atelier aux besoins des occupants;
- Considérant que la demande ne porte pas préjudice aux habitations voisines en ce que le projet respecte d'une part les Règlements régionaux d'urbanisme en matière de profondeur maximale et le Code Civil en matière de vues droites et obliques d'autre part;
- Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur une partie de la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée peut être envisagé en ce qu'elle préserve le bon aménagement des lieux du fait de la faible rehausse du mur mitoyen d'une part et qu'elle s'encastre dans l'espace libre existant d'autre part;
- Considérant que le percement de nouvelles baies permet d'augmenter l'apport de lumière au sein de l'habitation;
- Considérant que les plans modifiés introduits le 09/10/2001, approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 23/10/2001 et dont les précisions apportées répondent aux remarques émises par le Collège en matière d'aménagement de zone de cours et jardins et de matériaux mis en oeuvre.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

- 1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;
- 2° respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins : néant;
- 3° respecter les dispositions légales et réglementaires susvisées;
- 4° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté";

Considérant que la seconde partie adverse conteste que la demande introduite sous le bénéfice de la procédure d'extrême urgence soit recevable; qu'elle expose que la titulaire du permis critiqué a adressé le 6 février 2002 un courrier à la requérante pour l'avertir de l'imminence du début de travaux de rénovation à l'intervention d'un entrepreneur et de faire procéder à un état des lieux contradictoire; qu'elle fait valoir que la requérante devait nécessairement se rendre compte, dès cette date, que lesdits travaux nécessitaient un permis d'urbanisme et qu'en prenant un temps "excessivement long" pour se rendre à l'administration communale afin de prendre copie du permis querellé délivré le 23 octobre 2001 et introduire sa demande de suspension le 6 mars 2002, elle dément, par son comportement manquant de diligence, l'extrême urgence dont elle entend se prévaloir;

Considérant que le 6 février 2002, la bénéficiaire du permis a écrit à la requérante un courrier rédigé comme suit :

" Nous vous annonçons par la présente que des travaux de rénovation seront entrepris par les entreprises BALCEAN, très prochainement dans notre maison. Notre entrepreneur désire prendre contact avec vous, afin de réaliser un état des lieux avant travaux, nous lui avons donc communiqué vos coordonnées.

Nous saisissons cette occasion pour vous signaler l'apparition de fissures à divers endroits de notre habitation, fait que j'ai communiqué, en son temps à votre entrepreneur.

De plus, votre maison, elle aussi présente une importante fissure verticale courant sur plusieurs étages sur le mur latéral visible de notre côté.

(...)"

Considérant qu'une telle correspondance ne devait pas, en l'espèce, conduire son destinataire à conclure que les travaux en cause nécessitaient un permis d'urbanisme et que cette autorisation aurait été délivrée antérieurement;

Considérant que la requérante a accusé réception de cette correspondance le 15 février 2002;

Considérant que les travaux ont débuté le 25 février 2002 et que la requérante expose, sans être contredite que c'est le 26 février en fin de journée qu'elle a pu se rendre compte de leur importance; qu'elle a, par lettre du 28 février 2002, demandé "de connaître le descriptif (des) travaux au point de vue modification extérieure";

Considérant que la lettre adressée le 4 mars 2002 par la bénéficiaire de l'acte critiqué à la requérante ne donne à cette dernière aucun renseignement quelconque quant à l'importance des travaux envisagés;

Considérant que la requérante a introduit sa demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence le 6 mars 2002, alors qu'elle n'a pu se rendre compte de l'imminence du préjudice qu'elle entend voir éviter que le 26 février 2002; que son

comportement ne peut être interprété comme excluant l'extrême urgence; que l'extrême urgence est établie;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant que la requérante, au titre de l'existence d'un préjudice grave difficilement réparable, expose que "les travaux autorisés par l'acte attaqué impliquent que le mur qui sépare (sa) propriété de celle de la bénéficiaire de l'acte attaqué sera rehaussé sur toute la profondeur de l'annexe à édifier sur une hauteur de 40cm à 1m" et fait état notamment de la perte d'ensoleillement et de luminosité que cet exhaussement implique, non seulement dans sa cuisine mais dans son living en créant "un véritable effet de couloir"; qu'elle dépose un dossier photographique;

Considérant que la seconde partie adverse fait valoir qu'en zone d'habitat, les perspectives d'ensoleillement, de luminosité et d'intimité sont nécessairement limitées en cas de constructions mitoyennes; qu'elle met en évidence le caractère "semi-enterré, dépourvu pour une très large part d'une luminosité naturelle" des pièces de séjour de l'habitation de la requérante et expose "que cette situation particulière mérite d'être prise en considération" pour conclure "qu'on ne saurait, comme le fait la requérante, considérer qu'ipso facto, une perte d'ensoleillement constitue un risque de préjudice grave difficilement réparable"; qu'elle estime qu' "au vu de la configuration des lieux, il semble donc que c'est la requérante qui a librement choisi d'établir des pièces de séjour dans un environnement peu éclairé, au lieu de privilégier une autre affectation des locaux de son habitation";

Considérant qu'il ressort des pièces déposées au dossier et des explications fournies à l'audience que, en raison même de la situation respective des deux immeubles, la luminosité et l'ensoleillement des pièces de séjour de l'habitation de la

requérante seraient gravement affectés par l'exhaussement du mur mitoyen tel que l'autorise le permis dont la suspension de l'exécution est demandée; que le risque de préjudice grave allégué doit donc être tenu pour établi et, même si lesdits travaux d'exhaussement sont dans le cas d'espèce d'importance limitée, considéré comme difficilement réparable en raison des difficultés d'ordre juridique et technique qu'impliquerait, une démolition forcée;

Considérant que la requérante prend un moyen, le troisième de la requête, "de la violation de l'article 116 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, de la violation des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité, de la violation de l'article 7 de l'arrêté du 6 juillet 1992 de l'exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme, l'erreur dans les motifs de l'acte et de l'excès de pouvoir"; qu'elle expose que le permis dont la suspension de l'exécution est demandée à été délivré sur la base "d'une demande de permis incomplète", dès lors que les plans joints à la demande ne font pas figurer "l'indication des ouvertures et des saillies faisant face aux limites latérales et postérieures du bien du demandeur" et souligne que "cette indication était importante dès lors qu'elle aurait permis aux parties adverses de se rendre compte de l'impact de l'extension autorisée par l'acte attaqué sur la perte de luminosité et d'ensoleillement dans la cuisine et de séjour de la propriété de la requérante";

Considérant que les parties adverses ne contestent pas le fait que les indications requises ne figuraient pas au dossier déposé à l'appui de la demande de permis d'urbanisme, ni l'importance, dans le cas d'espèce, de l'indication des ouvertures et saillies faisant face aux limites latérales du bien du demandeur de permis; que la première partie adverse, en ses observations à l'audience, et la seconde partie adverse, en sa note d'observations, font valoir que "l'absence d'un document requis au dossier ne peut vicier le permis délivré sur cette base que dans la mesure où il peut être démontré que l'auteur de la décision n'a pu statuer en parfaite connaissance de cause"; que, selon la seconde partie adverse, tel est le cas en l'espèce, puisque la requérante ayant elle-même introduit auprès de la première partie adverse une demande de permis d'urbanisme

relatif à son propre immeuble, le dossier qu'elle avait introduit a cette fin "devait nécessairement comporter les éléments qui feraient défaut dans le dossier introduit par Madame DUMORTIER, à savoir l'indication des ouvertures et des saillies"; qu'elle poursuit en soulignant que "ce dossier étant toujours en possession de la première partie adverse, Madame DUMORTIER pouvait, à bon droit, se dispenser de donner à l'auteur du permis des informations déjà en sa possession";

Considérant que le dossier administratif déposé par la première partie adverse ne comporte aucun document de nature à établir qu'elle a, pour fonder l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée, pris en considération des informations issues d'un autre dossier que celui qui avait été déposé par Madame DUMORTIER;

Considérant que le dossier administratif déposé par la seconde partie adverse ne comporte aucun élément de nature à établir que la première partie adverse aurait transmis au fonctionnaire délégué d'autres documents que ceux qui se trouvaient déposés par Madame DUMORTIER et qui auraient permis audit fonctionnaire délégué d'émettre un avis prenant en considération les ouvertures de l'immeuble appartenant à la requérante;

Considérant que le troisième moyen est sérieux;

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,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 23 octobre 2001 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Watermael-Boitsfort à Madame DUMORTIER, relativement à un bien sis rue Lambert Vandervelde, 54 à 1170 Bruxelles et tendant à transformer cette maison d'habitation.

Article 2.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 3.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à charge de la première partie adverse.

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

MM. DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

G. SCOHY.

Fr. DAOUT.