

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 109.264 du 12 juillet 2002

A.123.520/XIII-2680

En cause :

1. **MOUSSET** Suzanne,
2. **TONDREAU** Grégoire,
3. **GRAFFE** Monique,
4. **DE JONGHE** Ingrid,
5. **JADIN** Pierre,
6. **VISSER** Marc,
7. **FABRI d'ENNEILLES** Colette,
8. **CONROTTE** Marie,

ayant élu domicile chez
Me Jean-Marc PICARD, avocat,
rue de Joncker 46
1060 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de Watermael-Boisfort,**
2. **la Région de Bruxelles-Capitale..**

Partie intervenante :

COLS Roland,
ayant élu domicile chez
Mes Benoît et Luc CAMBIER, avocats,
rue Jean-Baptiste Meunier 22
1050 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA VI^e CHAMBRE DES VACATIONS,

Vu la demande introduite le 5 juillet 2002 par Suzanne MOUSSET, Grégoire TONDREAU, Monique GRAFFE, Ingrid DE JONGHE, Pierre JADIN, Marc VISSER, Colette FABRI d'ENNEILLES et Marie CONROTTE, qui tendent à la

suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 5 mars 2002 à Roland COLS tendant à transformer une habitation sise Krekelenberg 36 à Watermael-Boitsfort;

Vu la requête introduite le 12 juillet 2002 par laquelle Roland COLS demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu la note d'observations et le dossier administratif;

Vu l'ordonnance du 8 juillet 2002, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 12 juillet 2002 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Jean-Marc PICARD, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Philippe LEVERT, avocat, comparaissant pour la première partie adverse et Mes MERCIER et Benoît CAMBIER, avocats, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M. NEURAY, 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 du recours se présentent comme suit :

Le permis litigieux autorise des travaux à l'immeuble sis 36, Krekelenberg à Watermael-Boitsfort; ces travaux consistent en le réaménagement intérieur de l'immeuble, et notamment la transformation d'une terrasse au premier étage en pièce d'habitation; ils ne sont contestés qu'en tant qu'ils concernent la transformation du grenier en un nouvel étage habitable; ceci nécessite une modification du toit et la création de deux avancées «à la Mansard» sur les deux versants du toit. Les requérants habitent l'immeuble situé à l'arrière de cet immeuble, à front d'une autre voie publique; ils ne critiquent que la création de nouvelles vues côté jardin.

Les travaux ont commencé au mois de mai, mais ce n'est qu'à la fin du mois de juin que l'avancée arrière a été entamée. Une photo prise le 30 juin montre que la charpente était à ce moment construite.

Considérant qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention introduite à l'audience le 12 juillet 2002 par Roland COLS;

Considérant que les parties adverses et intervenante contestent que les requérants aient agi avec la diligence requise pour saisir le Conseil d'Etat selon la procédure d'extrême urgence;

Considérant qu'il peut être tenu pour établi que ce n'est que vers le 28 juin que les travaux ont atteint un état d'avancement tel que les requérants ont pu soupçonner leur ampleur; qu'ils ont consulté le permis le lundi 1^{er} juillet et ont introduit la demande de suspension le 5 juillet; qu'ils ont fait preuve de la diligence requise; que la demande est recevable en tant qu'elle est introduite selon la procédure d'extrême urgence;

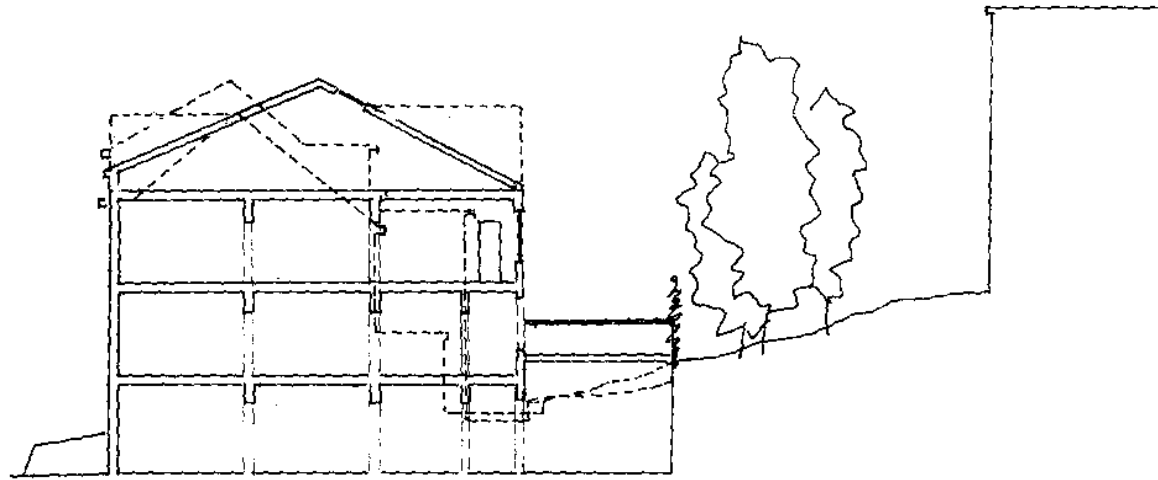
Considérant que l'intervenant conteste que le préjudice existe encore à l'état de risque au motif que les travaux sont presque achevés, et qu'en tout cas, le volume nouveau auquel les requérants imputent leur préjudice est réalisé;

Considérant qu'il apparaît des photographies les plus récentes produites par l'intervenant que les travaux sont toujours en cours et que, si le gros œuvre est achevé, les pièces nouvelles de l'étage sous-toit ne sont pas habitables; qu'il s'ensuit qu'une partie du préjudice, celui lié à la perte d'intimité des jardins, n'est pas réalisée; que la demande de suspension peut encore être examinée;

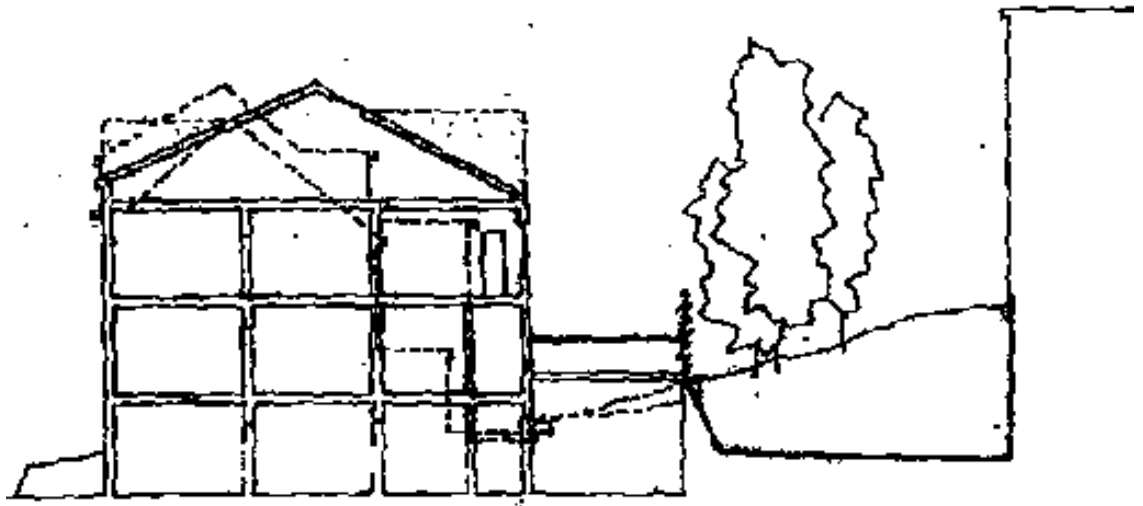
Considérant que les requérants prennent un moyen, le deuxième de la demande, de la violation de l'article 7, 3°, de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 juillet 1992 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme, de la violation du formulaire 001 annexé à l'arrêté du Gouvernement de Bruxelles-Capitale du 6 juillet 1992 réglant la forme et la décision prise en matière d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins ainsi que de la suspension de cette décision par le fonctionnaire délégué ainsi que de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, en ce que le plan d'implantation coupe 1/250 indique un profil du terrain arrière en élévation vers l'immeuble des requérants, alors que, première branche, le profil réel du

terrain est en creux à l'arrière des bâtiments des requérants, ce qui n'apparaît nullement sur les plans déposés au dossier;

Considérant que le plan déposé à l'appui de la demande de permis d'urbanisme présente la coupe de l'immeuble litigieux et de celui des requérants comme suit :



Que, selon les requérants, la disposition réelle du terrain est la suivante:



Considérant qu'il ressort des débats que le niveau du terrain mentionné sur le plan déposé dans la demande de permis correspond à celui du sol au sud d'un mur qui se situe dans le prolongement du mur mitoyen sud de la maison où les travaux doivent être entrepris; qu'il s'ensuit que le terrain ainsi figuré n'est pas celui qui est dans le prolongement de cette maison, mais dans le prolongement de la parcelle voisine coté sud; qu'à l'arrière de la maison en question, et dans le prolongement du terrain où elle s'élève, le niveau du terrain est celui qu'indique les requérants, nettement plus bas; que cette erreur dans la figuration des lieux est de nature à avoir induit l'autorité en erreur; que le moyen est sérieux;

Considérant que les requérants soutiennent que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer un préjudice grave difficilement réparable; qu'ils font valoir des pertes de luminosité, d'ensoleillement et d'intimité;

Considérant que les photographies produites aux débats indiquent que ce risque est plausible, en tout cas pour le requérant Visser;

Considérant que la partie intervenante soutient qu'il y a lieu de procéder à une balance des intérêts en présence, et fait valoir que l'arrêt du chantier est de nature à provoquer des infiltrations d'eau dans la maison;

Considérant qu'il est possible à l'intervenant de se prémunir de manière adéquate contre le risque de dégâts des eaux; que la suspension ordonnée par le présent arrêt n'interdit pas de mettre en place des dispositifs provisoires, tels que des bâches, afin de prémunir l'immeuble de tels troubles; que les dommages engendrés par la suspension ne sont pas à ce point disproportionnés à ceux qui sont dûs à l'acte attaqué qu'il conviendrait de laisser l'irrégularité de l'acte attaqué produire ses effets;

Considérant que les conditions requises pour que le Conseil d'Etat puisse suspendre l'exécution de l'acte attaqué sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Roland COLS est accueillie.

Article 2.

Est suspendue provisoirement l'exécution de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 5 mars 2002 à Roland COLS tendant à transformer une habitation sise Krekelenberg 36 à Watermael-Boitsfort.

Article 3.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 4.

Le présent arrêt est notifié par télécopieur.

Article 5

Les dépens sont réservés hormis ceux relatifs à la requête en intervention, liquidés à la somme de 125 euros, qui sont mis à charge de la partie intervenante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre des vacations, le douze juillet deux mille deux par :

M. LEROY,	Président de Chambre,
M. HARMEL,	Greffier.

Le Greffier,

Le Président,

P. HARMEL.

M. LEROY.