

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 112.016 du 29 octobre 2002

A.123.841/XIII-2701

En cause : **STENGER** Michaël,
ayant élu domicile chez
Me Carl VAN GANSEWINKEL, avocat,
Justus Lipsiustraat 29
3000 Louvain,

contre :

1. **la Commune de Schaerbeek,**
2. **la Région de Bruxelles-Capitale,**
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

la Société anonyme BELGIMM,
ayant élu domicile chez
Mes Anne DELFOSSE
et Denis DELVAX, avocats,
boulevard Brand Whitlock 30
1200 Bruxelles.

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

Vu la demande introduite le 12 juillet 2002 par Michaël STENGER, tendant
à la suspension de l'exécution de la délibération du collège des bourgmestre et échevins

de la commune de Schaerbeek du 21 mai 2002 délivrant un permis d'urbanisme à la société anonyme BELGIMM relativement à un immeuble sis avenue Milcamps, 54;

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande l'annulation de la même décision/du même acte;

Vu la requête introduite le 8 août 2002 par laquelle la société anonyme BELGIMM demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

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

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

Vu l'ordonnance du 10 septembre 2002 fixant l'affaire à l'audience du 25 septembre 2002 à 9.30 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 WOUTERS, loco Me VAN GANSEWWINKEL, avocat, comparaissant pour le requérant, Me WISCHHOFF, loco Me BOURTEMBOURG, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me DELVAX, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, 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. La S.A. BELGIMM introduit le 29 octobre 2001 une demande de permis d'urbanisme en vue de rénover une maison de maître, comportant avant travaux quatre appartements, sise à Schaerbeek, avenue Milcamps, 54. La rénovation envisagée consiste dans :

- la construction d'une toiture inclinée, permettant de réaliser un appartement en duplex aux troisième et quatrième étages;
- la démolition des annexes arrières, le percement d'une large baie en façade et la réalisation d'une verrière, rendant possible l'aménagement d'un appartement en duplex au sous-sol et au rez-de-chaussée;
- la réalisation d'un nouvel appartement dans un petit bâtiment se trouvant au fond du jardin, anciennement affecté à l'usage de garage.

Par ailleurs, les deuxième et troisième étages, qui contenaient chacun un appartement, demeurent inchangés.

2. Une enquête publique est organisée du 29 novembre au 13 décembre 2001. Elle recueille trente oppositions, dont celle du requérant. Les reproches concernent :

- la diminution du nombre d'emplacements de parking dans la rue qui est déjà largement saturée;
- l'intrusion dans la vie privée des voisins immédiats, par la transformation de l'arrière-bâtiment en logement (vue sur les jardins et les chambres).

3. La commission de concertation, qui se réunit le 14 janvier 2002, émet un avis favorable sur le projet, "à condition de revoir l'accessibilité au local vélos et poussettes et le programme de l'arrière-bâtiment, de maintenir les divisions de châssis des lucarnes et les garde-corps en fonte, de prévoir des châssis en bois peints identiques à ceux des lucarnes au rez-de-chaussée de l'arrière-bâtiment et de revoir l'aménagement du logement du rez-de-chaussée (appartement 1) afin d'améliorer les conditions d'éclairage, de ventilation et de vue vers l'extérieur".

4. Le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable le 26 février 2002, sous les conditions suivantes :

- " - revoir l'accessibilité au local vélos et poussettes;
- revoir le programme de l'arrière-bâtiment (prévoir un logement une chambre);
- maintenir les divisions de châssis des lucarnes et les garde-corps en fonte;
- prévoir des châssis en bois peints identiques à ceux des lucarnes au rez-de-chaussée de l'arrière-bâtiment;
- revoir l'aménagement du logement du rez-de-chaussée (appartement 1) afin d'améliorer les conditions d'éclairage, de ventilation et de vue vers l'extérieur".

Le collège relève également que le projet "contrevient à la circulaire ministérielle n° 59 du 17 juin 1970 qui impose une place de parking par logement" et à l'article 23 du règlement général sur les bâtisses, les arrières-bâtiments ne pouvant comporter aucun local à usage d'habitation.

5. Le fonctionnaire délégué émet le 18 avril 2002 un avis favorable sous les conditions suivantes : "maintenir le passage cocher sur toute sa longueur et sa largeur, et (...) revoir l'aménagement de l'extension du rez-de-chaussée dans le prolongement du passage cocher et l'aménagement extérieur (réduction de la terrasse appartement 1)".

L'avis est motivé comme suit :

" Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique et esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Vu qu'une pétition de 30 signatures a été introduite pendant l'enquête publique portant principalement sur l'intrusion dans la vie privée des proches voisins suite à la transformation de l'arrière-bâtiment en logements et aux problèmes de parking qui en résulteront dans le quartier;

Considérant que le projet vise à installer 4 logements dans l'immeuble à rue et un logement dans l'arrière-bâtiment;

Considérant que la reconstruction de la toiture du bâtiment principal se ferait conformément au permis initial de 1923 et ce sans dérogation au R.R.U. quant au gabarit mis en place;

Considérant que les modifications apportées en façade arrière s'intègrent à la typologie des bâtiments environnants;

Considérant néanmoins que le projet ne prévoit pas la création de parking supplémentaire pour ces cinq logements, ce qui aggraverait le problème déjà aigu de saturation du stationnement dans le quartier, mais que l'entrée cochère de 1,90 m de large ne dispose pas d'une largeur suffisante pour le passage de véhicules;

Considérant que le projet prévoit un local vélos en sous-sol, que dès lors son utilisation devient caduque, mais qu'il y a lieu de prévoir des emplacements vélos dans le passage cocher;

Considérant qu'il y a lieu de maintenir la largeur du passage cocher afin de conserver les qualités et la mémoire de cette maison de maître;

Considérant que l'occupation du sous-sol (complètement enterré) par une chambre d'enfant d'une hauteur insuffisante et sans autres perspectives visuelles qu'une cour anglaise d'un quart de cercle, communiquant directement au séjour n'est pas acceptable;

Considérant que l'aménagement traditionnel de l'arrière-bâtiment en logements 2 chambres ne convient pas à ce petit bâtiment qui pourrait convenir tout au plus à un petit logement d'une chambre;

Considérant qu'il y aurait lieu de reculer le garde-corps de la terrasse du 3^{ème} étage afin de limiter les vues plongeantes à l'intérieur de l'îlot d'habitations et de sauvegarder l'intimité de l'arrière-bâtiment destiné au logement".

6. La commune écrit au demandeur de permis, le 22 avril 2002, de lui fournir des plans modificatifs qui tiennent compte des avis émis par le collège et par le fonctionnaire délégué, ce qu'il dépose le 7 mai 2002.

7. Le permis d'urbanisme est délivré à la S.A. BELGIMM le 21 mai 2002. Il s'agit de l'acte attaqué, qui reprend l'avis du fonctionnaire délégué et qui contient en outre la motivation suivante :

" L'occupation de cet immeuble par une seule famille n'est plus envisageable vu l'importance du bâtiment et les logements créés répondent aux minima imposés par le règlement régional d'urbanisme tout en ne surdensifiant pas exagérément l'occupation de cet immeuble.

Des plans modifiés ont été introduits en date du 7 mai 2002, répondant aux conditions émises par le Collège Echevinal et le Fonctionnaire Délégué, à savoir :

- maintenir le passage cocher sur toute sa longueur et sa largeur;
- revoir l'aménagement de l'extension du rez-de-chaussée dans le prolongement du passage cocher et l'aménagement extérieur (réduction de la terrasse de l'appartement 1);
- revoir l'accessibilité au local vélos et poussettes;
- revoir le programme de l'arrière-bâtiment (prévoir un logement une chambre);
- maintenir les divisions de châssis des lucarnes et les garde-corps en fonte;
- prévoir des châssis en bois peints identiques à ceux des lucarnes au rez-de-chaussée de l'arrière-bâtiment;
- revoir l'aménagement du logement du rez-de-chaussée (appartement 1) afin d'améliorer les conditions d'éclairément, de ventilation et de vue vers l'extérieur".

Considérant que, par requête introduite le 8 août 2002, la société anonyme BELGIMM demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que le requérant prend un moyen, le premier de la requête, de la violation de l'article 23 du règlement général sur les bâtisses de la commune de Schaerbeek, du principe général de droit "patere legem quam ipse fecisti" et des principes généraux de bonne administration, de prudence et de confiance; qu'il fait valoir que l'article 23, 2°, du règlement général sur les bâtisses de la commune de Schaerbeek n'autorise pas l'usage d'habitation des arrière-bâtiments et qu'en conséquence, en

permettant que le bâtiment du fond du jardin soit utilisé comme logement, l'acte attaqué viole la disposition visée au moyen;

Considérant que la première partie adverse fait valoir que l'article 116, § 2, de l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme porte que lorsqu'il n'existe pas de plan particulier d'affectation du sol pour la zone où est sis l'ouvrage pour lequel le permis est demandé, le fonctionnaire délégué peut déroger aux prescriptions des règlements sur les bâtisses notamment lorsqu'il subordonne la délivrance du permis à des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux et en ce cas, sans que la demande de dérogation soit comprise dans la demande adressée au fonctionnaire délégué; qu'elle soutient que le fonctionnaire délégué, qui n'ignorait pas que le projet contrevenait à l'article 23 du règlement général sur les bâtisses de la commune de Schaerbeek, a assorti son avis favorable de conditions destinées à préserver le bon aménagement des lieux et a dérogé à la disposition visée au moyen, aucune disposition légale ou réglementaire ne l'obligeant à indiquer expressément dans l'avis favorable qu'il rend qu'il est dérogé au règlement sur les bâtisses;

Considérant que la requérante en intervention se réfère à l'argumentation développée par la première partie adverse;

Considérant que l'article 23, 2^o, du règlement général sur les bâtisses de la commune de Schaerbeek dispose que "les arrière-bâtiments ne peuvent comporter aucun local à usage d'habitation"; qu'il est constant que tel est pourtant bien le cas en l'espèce;

Considérant que l'article 116, § 2, de l'ordonnance du 29 août 1991 précitée est rédigé comme suit en ses alinéas 1^{er} et 2 :

" Lorsqu'il émet un avis favorable, le fonctionnaire délégué peut subordonner la délivrance du permis à des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux.

Le fonctionnaire délégué peut déroger aux prescriptions des règlements d'urbanisme, des règlements sur les bâtisses ou des règlements concernant les zones de recul, soit

dans le cas visé à l'alinéa 1^{er}, soit lorsque la dérogation est sollicitée dans la demande";

que cette disposition signifie que si le fonctionnaire délégué peut d'initiative déroger aux prescriptions d'un règlement d'urbanisme, c'est uniquement pour imposer des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux; qu'en d'autres termes, une dérogation ne peut être accordée que si elle contribue à la sauvegarde du bon aménagement des lieux; qu'en l'espèce, la dérogation accordée à l'article 23, 2^o, du règlement général sur les bâtisses de la commune de Schaerbeek est motivée comme suit :

" Considérant que l'aménagement traditionnel de l'arrière-bâtiment en logements 2 chambres ne convient pas à ce petit bâtiment qui pourrait convenir tout au plus à un petit logement d'une chambre";

que cette motivation est muette sur la contribution de la dérogation au bon aménagement des lieux; qu'en effet, ce n'est pas en réduisant le nombre de chambres de l'arrière-bâtiment de deux à une que l'on explique en quoi la présence d'un logement dans ces lieux contribue à la sauvegarde de leur bon aménagement; que la dérogation - à supposer qu'elle ait été accordée, car elle ne se retrouve pas explicitement dans l'avis du fonctionnaire délégué - est dès lors irrégulière; que le moyen est sérieux;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, le requérant expose que "les constructions envisagées, et plus particulièrement l'aménagement de l'arrière-bâtiment, auront pour conséquence que les personnes qui habitent dans cet arrière-bâtiment auront une vue directe sur le jardin de la partie requérante et pourront regarder dans (sa) maison"; qu'il soutient que la vue s'étendra sur toutes les pièces de la maison; que le requérant rappelle également que la partie adverse a méconnu sa propre réglementation, à savoir l'article 23, 2^o, de son règlement général sur les bâtisses, qui interdit l'aménagement des arrière-bâtiments en logements; qu'elle estime enfin subir un préjudice financier du fait de la vue que l'arrière-bâtiment offrira sur son jardin et sa maison; qu'il fait valoir aussi qu'"une réparation en nature sera très incertaine et ne pourrait être obtenue qu'après une procédure très longue", et que, de toute façon, il subira entre-temps un préjudice irréparable;

Considérant que la première partie adverse soutient que les travaux ont déjà commencé, de sorte que le risque de préjudice est d'ores et déjà réalisé; qu'elle estime que le requérant ne démontre pas que les occupants de l'arrière-bâtiment auront une vue directe sur son habitation et que le risque de préjudice financier n'est en principe pas difficilement réparable;

Considérant que l'intervenante fait valoir les arguments suivants :

- le requérant ne démontre pas que l'utilisation de l'arrière-bâtiment comme garage ou comme remise serait moins dommageable à son intimité que son affectation comme logement;
- en zone urbanisée, il incombe aux habitants d'accepter une certaine gêne quant à leur intimité;
- l'arrière-bâtiment existe dans sa configuration actuelle, en ce compris les fenêtres de l'étage donnant sur les propriétés voisines, depuis 1923; le risque de préjudice ne trouve donc pas sa cause dans l'acte attaqué;
- l'intimité actuelle dont bénéficierait le requérant découle en réalité d'une situation anormale dans la zone considérée, car ce n'est qu'en raison du caractère exigü du passage de la porte cochère que le garage ne peut plus être utilisé;
- la demande de suspension ne contient pas d'exposé des faits de nature à démontrer in concreto le préjudice grave difficilement réparable subi par le requérant, mais se contente de supputations et d'assertions sans fondement; ainsi, le requérant ne démontre pas l'existence d'une vue directe, ne mentionne pas l'existence de murs de clôture de 2,5 mètres de hauteur et ne démontre pas en quoi le placement de rideaux ne le protégerait pas de la vue;

Considérant que la première partie adverse ne démontre pas que les travaux sont achevés et que le risque de préjudice est déjà réalisé; qu'au contraire est déposé au

dossier une décision prise par le président f.f. du tribunal de première instance de Bruxelles le 12 septembre 2002 donnant acte aux parties STENGER et BELGIMM de ce que cette dernière est disposée à arrêter les travaux à l'arrière-bâtiment de l'immeuble litigieux jusqu'à ce que le Conseil d'Etat se soit prononcé sur la demande en suspension;

Considérant que les photographies déposées par le requérant démontrent que les fenêtres de l'étage de l'arrière-bâtiment permettent d'avoir sur le jardin et la maison du requérant, malgré la présence du mur de clôture, une vue très dégagée, directe et rapprochée; que les photographies déposées par la première partie adverse à l'audience ne contredisent pas celles du requérant, au contraire; que même si les fenêtres de l'étage de l'arrière-bâtiment ne seront pas modifiées par l'exécution du permis attaqué, ce dernier, qui affecte de manière irrégulière le bâtiment à l'usage d'habitation risquera incontestablement de causer au requérant un préjudice grave et difficilement réparable en raison de la permanence de l'occupation dudit bâtiment; que s'il peut être admis qu'en zone urbanisée, les habitants doivent tolérer une certaine gêne causée par la vue de leurs voisins sur leurs biens, celle-ci ne doit pas atteindre un inconvénient insupportable; que tel est bien le cas en l'espèce; qu'en effet, si l'affectation de l'arrière-bâtiment à l'usage de garage ou de débarras devait être tolérée par le requérant, malgré la présence de fenêtres à l'étage du bâtiment, donnant une vue plongeante, mais occasionnelle, sur son jardin et sa maison, cette gêne devient insupportable dès lors que le bâtiment, au mépris du règlement général sur les bâtisses de la commune, est affecté à l'habitation, permettant une vue permanente de ses occupants sur la parcelle et les fenêtres de la maison du requérant; que ce risque de préjudice est grave et par nature 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,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme BELGIMM dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

Est suspendue l'exécution de la délibération du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Schaerbeek du 21 mai 2002 délivrant un permis d'urbanisme à la société anonyme BELGIMM relativement à un immeuble sis avenue Milcamps, 54.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la société anonyme BELGIMM, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à charge de cette dernière.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-neuf octobre deux mille deux par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

G. SCOHY.

S. GUFFENS.