

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 112.572 du 14 novembre 2002

A.120.795/XIII-2619

En cause :

1. **la Société privée à responsabilité limitée
COMPAGNIE EUTHERPE,**
2. **NAUMANN** Suzanne,
ayant toutes deux élu domicile chez
Me Jehan de LANNOY, avocat,
rue du Grand Cerf 12
1000 Bruxelles,

A.122.618/XIII-2669

En cause :

QUEVRIN Emile,
ayant élu domicile chez
Me Jehan de LANNOY, avocat,
rue du Grand Cerf 12
1000 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune d'Uccle,**
2. **la Commune d'Ixelles,**
ayant élu domicile chez
Me Philippe COENRAETS, avocat,
avenue F.D. Roosevelt 84/3
1050 Bruxelles,
3. **la Région de Bruxelles-Capitale,**
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

la Société anonyme PARANA,

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

Demanderesse en mesures provisoires :

LAUWERS Michèle,

ayant élu domicile chez
Me Jehan de LANNOY, avocat,
rue du Grand Cerf 12
1000 Bruxelles.

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

Vu la demande introduite le 9 mai 2002 par la société privée à responsabilité limitée COMPAGNIE EUTHERPE et Suzanne NAUMANN, tendant à la suspension de l'exécution des permis d'urbanisme délivrés à la société anonyme PARANA, respectivement par la commune d'Uccle le 3 décembre 2001 et par la commune d'Ixelles le 10 décembre 2001, autorisant la construction d'un immeuble de rapport et la transformation de deux immeubles existants rue Joseph Stallaert 32 à 36 (A.120.795/XIII-2619);

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

Vu la demande introduite le 17 juin 2002 par Emile QUEVRIN, tendant à la suspension de l'exécution des permis d'urbanisme précités des 3 et 10 décembre 2001 (A.122.618/XIII-2669);

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande l'annulation des mêmes actes;

Vu, en ladite affaire A.122.618/XIII-2669, la "requête en mesures provisoires et en astreintes" introduite le 12 juillet 2002 par Emile QUEVRIN et celle introduite le 15 juillet 2002 par Michèle LAUWERS;

Vu les requêtes introduites les 12 juin et 26 juillet 2002 par lesquelles la société anonyme PARANA demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans les procédures en référé;

Vu l'arrêt n° 109.837 du 22 août 2002 accueillant les requêtes en intervention introduites par la société anonyme PARANA, rejetant les demandes de mesures provisoires d'extrême urgence et d'astreinte, et fixant à l'audience du 18 septembre 2002 les demandes de suspension et de mesures provisoires ordinaires;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des première et deuxième parties adverses;

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

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

Entendu, en leurs observations, Mes J. de LANNOY et Fr. TULKENS, avocats, comparaissant pour les requérants, M^{me} P. VAN DER LYN, juriste, et M^{me} C. LESCOT, architecte, comparaissant pour la première partie adverse, Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la deuxième partie adverse, et Me L. CAMBIER, avocat, comparaissant pour la troisième partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. KOVALOVSKY, premier auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les demandes ont le même objet; qu'il y a lieu de les joindre en raison de leur connexité;

Considérant qu'il y a lieu, conformément à l'article 27 de l'Arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, de juger les demandes de mesures provisoires avec les demandes de suspension;

Considérant que le 12 juillet 2002 Emile QUEVRIN a introduit un document intitulé "mémoire ampliatif contenant un moyen nouveau (procédure en annulation)" ; que ce document n'étant pas prévu par l'arrêté royal précité ne peut être pris en considération dans la procédure de référé et doit être écarté des débats;

Considérant que les faits utiles à l'examen des demandes peuvent être résumés comme suit :

1. En mars 2001, la S.A. PARANA introduit auprès du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles et du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Joseph Stallaert, 32-34-36. Ce bien, situé sur la limite des communes d'Ixelles et d'Uccle, est constitué, au n° 36, d'une maison comprenant un commerce au rez-de-chaussée et trois appartements, ainsi que d'un arrière-bâtiment utilisé jusqu'alors comme extension de la surface commerciale et, aux n°s 32-34, d'un terrain non construit, utilisé comme parking. La limite entre les deux communes traverse la parcelle portant le numéro 32.

2. Le projet pour lequel les demandes de permis sont introduites consiste dans la rénovation des deux bâtiments existants et la construction d'un nouveau bâtiment à rue (aux n°s 32 et 34), en vue de constituer un complexe comprenant, un immeuble à rue et un immeuble arrière y attenant.

L'immeuble à rue comporterait :

- en sous-sol, outre les caves et les installations techniques, 13 emplacements de parking;
- au rez-de-chaussée, deux espaces de "bureau ou commerce" ainsi qu'un appartement à une chambre;
- quatre étages, dont un étage sous toit, comportant quatorze logements.

L'immeuble arrière comporterait trois logements (un par niveau), l'accès à chacun des deux étages se faisant par un escalier extérieur.

Il n'est pas contesté que le projet en cause se situe, au plan régional d'affectation du sol, en zone d'habitation, ainsi que dans la zone légale de protection d'un bien classé, sis 208-210, avenue Molière.

3. Une enquête publique est organisée du 9 au 23 juin 2001. Le collège des bourgmestre et échevins d'Ixelles reçoit une réclamation émanant de Michèle LAUWERS, habitant au n° 30 de l'avenue Stallaert. Le procès-verbal de clôture d'enquête établi par le collège des bourgmestre et échevins d'Uccle constate que deux lettres de réclamations ont été introduites dans les délais. L'une des deux lettres émane de Michèle LAUWERS, précitée; l'autre réclamation est formulée par M. et M^{me} DEHAM, résidant au n° 368 de la rue Vanderkindere.

4. Le 26 juin 2001, le collège des bourgmestre et échevins d'Uccle donne, sur la demande, un avis favorable conditionnel; le 27 juin 2001, la commission de concertation d'Uccle donne, sur le projet un avis favorable conditionnel, à la suite duquel des plans modificatifs sont déposés; la Commission royale des monuments et des sites émet un avis le 13 août 2001 et le collège des bourgmestre et échevins d'Ixelles donne également, le 3 septembre 2001, un avis favorable conditionnel; les avis du fonctionnaire délégué sont donnés respectivement le 17 octobre 2001 à la commune d'Uccle et le 30

octobre 2001 à la commune d'Ixelles; A la suite de ces avis, des plans modifiés sont à nouveau introduits par le demandeur de permis.

5. Le 3 décembre 2001, le collège des bourgmestre et échevins d'Uccle délivre le permis sollicité; cette décision constitue l'un des deux actes dont la suspension de l'exécution est demandée; le 10 décembre 2001, le collège des bourgmestre et échevins d'Ixelles délivre à son tour le permis sollicité; il s'agit de la deuxième décision dont la suspension de l'exécution est demandée.

6. Par des citations signifiées les 13 et 14 mai 2002, la S.P.R.L. COMPAGNIE EUTHERPE, Emile QUEVRIN et Suzanne NAUMANN ont assigné en référé le titulaire des permis, ainsi que l'entrepreneur (la S.A. CONSTRUCTIONS D.B.L) en vue de "les entendre condamner à stopper tous travaux relatifs à la transformation des bâtiments situés en intérieur d'îlot à l'arrière de la maison n° 36 rue de Stallaert à Uccle jusqu'à ce que le Conseil d'Etat se soit prononcé sur les recours en suspension et en annulation, sous peine d'une astreinte de 500 euros par jour d'infraction à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir"; par une ordonnance du 5 juillet 2002, le président f.f. du Tribunal de première instance de Bruxelles s'est déclaré incompétent pour connaître de cette demande;

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 l'article 8, alinéa 2, 5°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 dispose que la demande de suspension doit contenir un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable;

Considérant qu'il résulte des dispositions précitées que le requérant doit, dans sa demande de suspension, démontrer in concreto que l'exécution de la décision contestée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner, pendant l'instance en annulation, des conséquences importantes se révélant dans les faits irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal; que le Conseil d'Etat ne peut avoir égard qu'aux éléments ainsi avancés dans la demande, les considérations ajoutées à l'occasion des plaidoiries ou dans des écrits non prévus par la loi ou les règlements de procédure n'ayant, à moins de n'être pas contestées ou d'apparaître comme indiscutablement déterminantes, que valeur de simples renseignements;

Considérant qu'au titre de préjudice grave difficilement réparable les parties requérantes en la cause A.120.795/XIII-2619, la S.A. COMPAGNIE EUTHERPE et Suzanne NAUMAN, font valoir qu'elles entendent se prévaloir non seulement de leur préjudice personnel, mais également du "préjudice subi par tous les habitants de l'îlot qui possèdent une vue vers l'entrepôt litigieux"; qu'elles se prévalent de la jurisprudence qui, selon elles, considère que le préjudice que l'acte attaqué "doit risquer de causer ne doit pas nécessairement être causé exclusivement aux requérants et citent en ce sens notamment l'arrêt COOMBS, n° 40.758, du 19 octobre 1992"; qu'elles soutiennent que, dans plusieurs arrêts, le Conseil d'Etat n'aurait pas estimé nécessaire de reconnaître l'existence d'un préjudice personnel dans le chef des requérants; que, décrivant la consistance du préjudice, elles relèvent cinq éléments : l'atteinte à la vie privée, l'atteinte au caractère bucolique et verdoyant de l'îlot, la "promiscuité et nuisances résultant de l'implantation illégale d'un bâtiment habité au milieu de l'îlot", les nuisances inhérentes au chantier, ainsi que le "stress et dommage psychologique";

Considérant que le requérant en la cause A.122.618/XIII-2669, Emile QUEVRIN, est l'époux de la seconde requérante en l'affaire A.120.795/XIII-2619 et est également domicilié au n° 291 de l'avenue Molière; qu'il expose lui aussi que le préjudice invoqué à l'appui de sa demande de suspension ne se limite pas à son préjudice personnel, mais s'identifie au préjudice subi par tous les habitants de l'îlot ainsi que les voisins directs du projet PARANA; que, quant à la consistance du préjudice, il relève

quant à lui six éléments : le danger d'incendie, l'atteinte au caractère bucolique et verdoyant de l'îlot, la "crainte du précédent", l'atteinte à la vie privée, la "promiscuité et nuisance résultant de l'implantation illégale d'un bâtiment habité au milieu de l'îlot", les nuisances inhérentes au chantier, le stress et le dommage psychologique;

Considérant que l'exposé du risque de préjudice ainsi allégué dans la demande d'Emile QUEVRIN reprend, en les précisant et en les complétant, notamment en répondant aux notes d'observations déposées par les parties adverses dans la procédure A.120.795/XIII-2619, les éléments invoqués par la S.A. COMPAGNIE EUTHERPE et Suzanne NAUMAN;

Considérant qu'en raison de la nature même du préjudice allégué, qui tient, d'une manière générale, à la conception que l'on peut se faire de la qualité de l'habitat, et à défaut de toute autre explication à ce propos dans la demande de suspension enrôlée sous le n° A.120.795/XIII-2619, il est certain que ce préjudice ne concerne pas la S.A. COMPAGNIE EUTHERPE; qu'en effet, si le siège social de cette dernière est effectivement situé dans l'immeuble où sont domiciliés les deux autres requérants, la demande n'expose pas en quoi l'exécution immédiate des actes attaqués serait susceptible de l'affecter gravement;

Considérant qu'afin d'apprécier le caractère grave et difficilement réparable du préjudice allégué par Suzanne NAUMAN et Emile QUEVRIN, il y a lieu de relever que, selon le croquis établi par Emile QUEVRIN, le bâtiment arrière, dont la transformation constitue l'élément central du préjudice invoqué, se situerait à une distance d'environ 30 mètres de la façade arrière de l'immeuble sis au n° 291 de l'avenue Molière; que, selon le plan d'implantation accompagnant la demande de permis, dont aucun moyen ne conteste l'exactitude, cette distance atteindrait 60 mètres; qu'en plaidoiries les demandeurs ont précisé que, selon eux, la distance séparant la façade de leur immeuble de celle du bâtiment arrière du projet serait, en fonction du point de référence, de 23 ou de 40 mètres; qu'ils n'ont pas contesté que le jardin de leur immeuble n'est nullement contigu à l'arrière du terrain concerné par le projet mais en est séparé par plusieurs parcelles;

Considérant qu'en raison de l'éloignement de l'immeuble des requérants par rapport à l'immeuble projeté, ainsi que de l'existence, entre eux, de plusieurs parcelles bâties, le risque d'incendie qui serait dû à l'absence d'accès des pompiers au bâtiment arrière, n'existe en tout cas pas pour les requérants; que le préjudice de tiers ne peut être pris en considération, dans le cadre de la demande de suspension, que si le demandeur établit d'abord que l'acte attaqué l'expose directement et personnellement à un risque de préjudice grave et difficilement réparable; que le premier élément du préjudice vanté par les parties requérantes ne peut donc être retenu;

Considérant que les deuxième, quatrième et cinquième éléments invoqués dans la demande portant le n° A.122.618/XIII-2669 concernent respectivement l'"atteinte au caractère bucolique et verdoyant de l'îlot", l'"atteinte à la vie privée", ainsi que la "promiscuité et nuisance résultant (de) l'implantation illégale d'un bâtiment habité au milieu de l'îlot"; que ces éléments trouvent leur origine essentiellement dans la transformation de l'immeuble arrière, qui constituait un entrepôt et présentait, face à la propriété des requérants, un mur aveugle, couvert de lierre;

Considérant qu'en raison de la distance existant entre ledit immeuble et la maison des requérants, l'on ne peut parler de "promiscuité" et que les "nuisances" dues à la présence de trois logements (passage, éclairage, bruits, cheminées, etc.) ne dépassent pas les inconvénients qu'il est normal de supporter en zone d'habitation;

Considérant, quant à une éventuelle atteinte à la vie privée, due au percement de portes-fenêtres dans un mur actuellement aveugle, qu'il faut à nouveau souligner la distance existant entre les bâtiments concernés; qu'ensuite, il y a lieu de constater que ledit mur fait face aux immeubles sis aux n°s 295 et 297 de l'avenue Molière et que si vue directe il y aura, celle-ci affectera plutôt les occupants de ces deux maisons, au demeurant plus proches du bâtiment transformé; qu'enfin, il s'agit d'un bâtiment ne comportant que deux étages, dont un niveau sous toit, lequel ne présentera qu'une seule porte-fenêtre, et ce au milieu de la longueur, de sorte que l'incidence de cette ouverture sur l'intimité des requérants ne devrait être que marginale; que les trois portes-fenêtres se situent, quant à elles, au rez-de-chaussée et ne peuvent donc être à

l'origine du moindre préjudice pour les requérants, dont le jardin n'est nullement attenant à la parcelle concernée par le projet; que les autres ouvertures, situées au premier étage ne paraissent pas, en raison de la distance qui les sépare de l'immeuble occupé par les requérants, pouvoir être considérées comme étant à l'origine d'un préjudice dépassant les inconvénients qu'il est normal de supporter dans une zone urbanisée;

Considérant, quant au "caractère bucolique de l'îlot", que les requérants visent spécialement l'ouverture du mur aveugle et, partant, la disparition du lierre, ainsi que l'abattage de certains arbres; qu'en raison de la distance entre l'habitation des demandeurs et l'immeuble concerné ce préjudice ne peut être considéré comme grave;

Considérant, en ce qui concerne "la crainte du précédent", que d'une part cet aspect du préjudice allégué est hypothétique et aléatoire et que, d'autre part, il sera loisible aux demandeurs de contester efficacement la légalité de permis qui seraient pour eux à l'origine d'un préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que les conséquences du chantier, par essence temporaires, doivent être appréciées en tenant compte de la distance entre les parcelles, de sorte que les requérants, qui ne sont nullement des voisins directs du bâtiment concerné, ne sauraient être gravement affectés;

Considérant, quant au "stress lié aux indispensables procédures judiciaire et administrative" ainsi qu'à l'incertitude d'une éventuelle remise des lieux dans leur pristin état, que toute personne risquant de subir un préjudice irréversible est exposée à un "stress", et cela spécialement si elle entreprend une procédure juridictionnelle; que cette tension ne peut, à elle seule, être retenue pour qualifier de grave un préjudice qui, pour le reste, n'en présente pas les caractéristiques;

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;

Considérant, quant à la demande de mesures provisoire introduite par Emile QUEVRIN, qu'en raison du rejet de la demande de suspension dont elle est l'accessoire, elle ne peut être accueillie;

Considérant que Michèle LAUWERS a introduit le 13 août 2002 une "requête en mesures provisoires d'extrême urgence et en astreintes"; qu'elle n'est cependant ni partie dans les procédures de suspension ni dans celles en annulation et n'est même pas intervenue volontairement dans ces causes; qu'il s'ensuit que la demande susvisée est irrecevable,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les affaires inscrites sous les n^{os} A.120.795/XIII-2619 et A.122.618/XIII-2669 sont jointes dans la procédure en référé.

Article 2.

Les demandes de suspension de l'exécution des actes attaqués sont rejetées.

Article 3.

Les demandes de mesures provisoires sont rejetées.

Article 4.

Les dépens relatifs aux requêtes en intervention introduites par la société anonyme PARANA, liquidés à la somme de 250 euros, sont mis à charge des requérants.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

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

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

G. SCOHY.

Fr. DAOUT.