

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 150.224 du 14 octobre 2005

A.163.650/XIII-3774

En cause :

1. **RHEAU** Philippe,
 2. **DOLPHIN** Sylvie,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Véronique van der STRAATEN, avocat,
avenue de la Basilique 384/34
1081 Bruxelles,

contre :

la Commune d'Anderlecht,

ayant élu domicile chez
Mes Vincent DE WOLF
et Philippe SIMONART, avocats,
avenue de la Toison d'Or 68/9
1060 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **HAMMOU N'AICHA** Hassan,
 2. **RAMDANI** Malika,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Bernard FRANCIS, avocat,
rue Dejoncker 51/16
1060 Bruxelles.

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

Vu la demande introduite le 24 juin 2005 par Philippe RHEAU et Sylvie DOLPHIN, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 19 avril 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Anderlecht à Monsieur et Madame Hassan HAMMOU N'AICHA qui régularise la transformation

d'une habitation sise 235, rue du Broeck à Anderlecht sur une parcelle cadastrée section A, n° 401 h 2;

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demandent l'annulation du même acte;

Vu la requête introduite le 19 juillet 2005 par laquelle Hassan HAMMOU N'AICHA et Malika RAMDANI demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes dans la procédure en référé;

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

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

Vu l'ordonnance du 6 septembre 2005 fixant l'affaire à l'audience du 20 septembre 2005 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 V. van der STRAATEN, avocat, comparaisant pour les requérants, Me H. PENNINCKX, loco Mes V. DE WOLF et Ph. SIMONART, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me F. CHABOT, loco Me B. FRANCIS, avocat, comparaisant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. HOUYET, 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. Le 22 juin 2004, un fonctionnaire de l'administration communale d'Anderlecht dresse un procès-verbal dans lequel il constate que Hassan HAMMOU N'AICHA a édifié une construction à l'arrière de son habitation sans être titulaire d'un permis d'urbanisme.

2. Le 5 août 2004, Monsieur et Madame HAMMOU N'AICHA soumettent à la commune d'Anderlecht une demande de permis d'urbanisme pour régulariser l'annexe qu'ils ont construite illégalement.

3. Une enquête publique est organisée du 27 novembre au 13 décembre 2004. Les requérants transmettent une réclamation.

4. Le 22 décembre 2004, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel à propos de la demande de régularisation.

5. Le 15 février 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Anderlecht propose au fonctionnaire délégué de déroger au plan particulier d'aménagement (P.P.A.) applicable et au règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) pour permettre la régularisation sollicitée.

6. Le fonctionnaire délégué accorde la dérogation proposée le 4 avril 2005.

7. Le 7 avril 2005, l'architecte consultée par les requérants adresse un courrier à l'échevin de la commune d'Anderlecht chargée de l'urbanisme afin de lui indiquer que les documents soumis à l'appui de la demande de régularisation comportent des erreurs.

8. Le 19 avril 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Anderlecht accorde à Monsieur et Madame HAMMOU N'AICHA le permis d'urbanisme qu'ils sollicitaient.

Il s'agit de l'acte attaqué. Cette décision est rédigée notamment comme suit :

" (...)

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

La dérogation sollicitée par le collège des bourgmestre et échevins est accordée pour les motifs suivants :

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que le bien est situé en zone de construction fermée et semi-ouverte du plan particulier d'affectation du sol « Ixterbeek Nord » approuvé par arrêté royal du 12 mars 1965;

Considérant que la demande vise à régulariser la transformation d'une habitation unifamiliale par l'aménagement d'une annexe au rez-de-chaussée;

Considérant la forte déclivité du terrain;

Considérant que la toiture de l'annexe, dont il est demandé la régularisation, correspond approximativement au niveau des terres du jardin de la propriété voisine gauche; que l'annexe réalisée ne porte pas ombre sur la propriété voisine gauche;

Vu les plans modifiés - indice II du 07/01/2005, répondant globalement aux remarques de la commission de concertation;

à la condition suivante :

De se conformer au Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques sur les propriétés voisines, sans rehausse des murs mitoyens sous quelque forme ou matériau que ce soit.

ARRETE :

Article 1^{er}: Le permis est délivré à Mr et Mme HAMMOU N'AICHA Hassan
rue du Broeck, 235
1070 Bruxelles,

pour les motifs suivants : (2)

1) avis favorable :

- vu et conformément à l'avis de la commission de concertation du 22/12/2004, à savoir : «
 - considérant que le bien est situé en zone d'habitation du PRAS;
 - considérant la forte déclivité du terrain;
 - considérant que la toiture de l'annexe (dont il est demandé la régularisation) correspond au niveau des terres du jardin des voisins;AVIS FAVORABLE à condition :
 - d'empêcher l'accès à la toiture terrasse en réalisant une allège en maçonnerie dans la porte actuelle;
 - de réaliser les murs mitoyens et la cheminée selon les règles de l'art en veillant à une finition esthétique de qualité.Des plans modificatifs seront introduits à la commune avant la délivrance du permis d'urbanisme.»;
- vu les plans modifiés - indice II, du 07/01/2005;
- à condition de respecter le code civil en matière de mitoyenneté.

2) inviter le Fonctionnaire délégué à réclamer une somme transactionnelle vu l'infraction commise en matière d'urbanisme.

(...)"

Considérant que, par requête introduite le 19 juillet 2005, Hassan HAMMOU N'AICHA et son épouse Malika RAMDANI, bénéficiaires du permis, demandent à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, les requérants affirment que les travaux régularisés présentent un risque de dégradation pouvant aller crescendo; qu'ils indiquent qu'il en est ainsi particulièrement de la cheminée, d'abord présentée comme devant être démolie; que, selon eux, sa dangerosité est en outre établie dès lors que le service incendie n'a pas émis d'avis et que la norme B 61-001 concernant l'emplacement des débouchés des cheminées n'est pas respectée alors qu'elle est prescrite pour éviter notamment toute atteinte à la santé; qu'ils observent que rien n'est indiqué pour l'évacuation des gaz brûlés ni sur la ventilation du local; qu'ils font valoir qu'ils "sont privés de toute intimité dès lors que (les voisins) ont, ce qu'a totalement omis l'administration, un accès direct à la toiture «terrasse» de l'annexe par l'arrière de leur jardin (et) qu'ils bénéficient d'une vue plongeante et directe sur la propriété des requérants de moins de 60 cm et d'une rehausse de 97 cm"; qu'ils soutiennent que ces préjudices qu'ils subissent au quotidien sont difficilement réparables et que l'acte attaqué interrompt les poursuites pénales et empêche les requérants de demander la remise des lieux dans leur état d'origine;

Considérant que l'acte attaqué régularise des travaux déjà réalisés; que la suspension de son exécution par le Conseil d'Etat aurait pour seul effet de rétablir la situation illégale qui prévalait avant son adoption; que cette circonstance ne serait pas de nature à préserver les requérants du risque de préjudice qu'ils allèguent; qu'elle n'empêcherait évidemment pas la persistance de travaux qui sont déjà exécutés; qu'en outre, une suspension éventuelle de l'exécution du permis attaqué ne permettrait pas la remise des lieux dans leur état d'origine; qu'une demande qui comme en l'espèce vise à obtenir la suspension de l'exécution d'une décision qui n'est pas susceptible d'éviter le risque de préjudice invoqué, ne peut être accueillie en vertu de l'article 17, § 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat du 12 janvier 1973;

Considérant, pour le surplus, que l'acte attaqué fait obligation à ses bénéficiaires de réaliser notamment la cheminée selon les règles de l'art, ce qui emporte l'obligation de respecter les normes minimales de sécurité en ce qui concerne sa hauteur et les débouchés de fumée; qu'en accordant le permis à la condition d'"empêcher l'accès à la toiture terrasse en réalisant une allège en maçonnerie dans la porte actuelle", la partie adverse interdit clairement l'usage de cette toiture comme terrasse; que l'intimité des requérants est dès lors préservée; que, par conséquent, le risque de préjudice grave difficilement réparable invoqué n'est pas établi;

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 requête en intervention introduite par Hassan HAMMOU N'AICHA et Malika RAMDANI dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Hassan HAMMOU N'AICHA et Malika RAMDANI, liquidés à la somme de 250 euros, sont mis à la 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 octobre deux mille cinq par :

M ^{mes} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

S. GUFFENS.