

**CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.**

**A R R E T**

n° 151.000 du 7 novembre 2005

A.167.295/XIII-3942

En cause : **CASPERS** Catherine,  
ayant élu domicile chez  
Me Thomas HAUZEUR, avocat,  
avenue Louise 149/22  
1050 Bruxelles,  
  
contre :  
  
**la Commune d'Uccle.**

---

**LE PRESIDENT DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE DES REFERES,**

Vu la demande introduite le 31 octobre 2005 par Catherine CASPERS, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 21 septembre 2004 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle à Emmanuel VAXELAIRE en vue de la construction d'une maison unifamiliale et l'agrandissement d'une maison existante sur un bien sis à Uccle, chemin du Crabbegat 57, cadastré 4<sup>e</sup> division, section E, n° 1r4 et n° 1t6;

Vu l'ordonnance du 3 novembre 2005, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 4 novembre 2005 à 10 heures;

Vu le dossier administratif de la partie adverse;

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

Entendu, en leurs observations, Me Th. HAUZEUR, avocat, comparaissant pour la requérante, et M<sup>elle</sup> S. VAN STEENE, juriste, et M. D. HEYMANS, architecte-chef, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. HOUYET, 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 éléments de la cause sont présentés comme suit par la requérante :

- " 1. La requérante est propriétaire d'un immeuble sis à 1180 Uccle, avenue Kamerdelle, 81. Il s'agit d'une villa bâtie dans les années 1920 dans laquelle elle vit avec son époux depuis douze ans.

La parcelle pour laquelle l'acte attaqué a été délivré est contiguë à celle de la requérante.

Le permis d'urbanisme querellé a pour objet, d'une part, la transformation et l'agrandissement d'une maison unifamiliale existante en intérieur d'îlot, et d'autre part, la construction, en front de voirie, d'une maison unifamiliale avec bureau au rez-de-chaussée.

2. Le 17 mai 2004, la commune d'Uccle a accusé réception du dossier complet de la demande introduite par le bénéficiaire de l'acte attaqué.

Le projet litigieux a été soumis à enquête publique du 7 juin au 21 juin 2004.

La requérante, ainsi qu'un grand nombre de riverains, a fait part de ses observations à cette occasion.

3. Le 7 juillet 2004, la Commission de concertation a émis un avis favorable à condition :

- « 1. de proposer une alternative pour le parcage du véhicule de la maison à construire (car-port, garages, ...) et de présenter un plan d'aménagement paysager de la zone de recul;
2. de réduire sensiblement la minéralisation du chemin d'accès carrossable latéral;
3. de diminuer l'importance de l'extension prévue à la maison arrière, en ménageant un recul plus important au niveau du 1<sup>er</sup> étage du côté du voisin du n° 89 avenue Kamerdelle;
4. de mieux préserver les caractéristiques architecturales de cette ancienne maison (notamment les châssis, les espaces du rez-de-chaussée avec les portes à vitraux);
5. de maintenir un rideau d'arbres le long de la limite mitoyenne côté avenue Kamerdelle;
6. de réserver le bureau à une fonction accessoire du logement;
7. d'introduire les documents modifiés en application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) avant délivrance du permis».

4. Le 8 septembre 2004, le fonctionnaire délégué a rendu un avis favorable à condition :

- « 1. de proposer une alternative pour le parage du véhicule de la maison à construire (car-port, garages, ...) et de présenter un plan d'aménagement paysager de la zone de recul;
2. de réduire sensiblement la minéralisation du chemin d'accès carrossable latéral;
3. de diminuer l'importance de l'extension prévue à la maison arrière, en ménageant un recul plus important au niveau du 1<sup>er</sup> étage du côté du voisin du n° 89 avenue Kamerdelde;
4. de mieux préserver les caractéristiques architecturales de cette ancienne maison (notamment les châssis, les espaces du rez-de-chaussée avec les portes à vitraux);
5. de maintenir un rideau d'arbres le long de la limite mitoyenne côté avenue Kamerdelde;
6. de réserver le bureau à une fonction accessoire du logement;
7. d'introduire les documents modifiés en application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) avant délivrance du permis.
8. de compléter le dossier par des éléments d'informations nécessaires pour garantir l'accès des riverains dans le chemin du Crabbegat pendant la durée du chantier.

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

Il est à noter dès à présent qu'à aucun moment ni l'avis de la Commission de concertation, ni l'avis du fonctionnaire délégué, ni les rapports des Collège des Bourgmestre et Echevins ne font référence à une modification du gabarit de la construction nouvelle.

Or, après un examen minutieux des plans déposés originairement et des plans modificatifs, il appert, non seulement, que la profondeur de la construction nouvelle érigée en front de voirie est passée de 11,5 m à 13 m, mais, en outre, que l'implantation de la maison de la requérante a été rectifiée. En effet, sur les plans déposés originairement, la façade arrière du projet litigieux était alignée sur la façade arrière de la maison de la requérante, alors que sur les plans modificatifs, c'est la façade avant du projet litigieux qui est alignée sur la façade avant de la maison de la requérante.

Il en résulte que la terrasse de 36 m<sup>2</sup> prévue au deuxième étage n'est plus alignée sur la façade arrière de la maison de la requérante, mais dépasse de 2,5 m cet alignement.

5. Le 21 septembre 2004, le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune d'Uccle a délivré le permis sollicité.

(...)

6. En janvier 2005, en l'absence de tout affichage requis par l'article 158 du CoBAT, les travaux relatifs au premier projet (extension et modification de la maison existante) ont été initiés.

7. Aux alentours du 18 octobre 2005, les travaux relatifs au deuxième projet (construction, en front de voirie, d'une maison unifamiliale avec bureau au rez-de-chaussée) ont été initiés.

Ce n'est toutefois que 5 jours plus tard, soit le 22 octobre 2005, et alors que les travaux de creusement du trou destiné à accueillir les fondations étaient achevés, que la requérante a pu réaliser que l'emprise au sol du bâtiment litigieux apparaissait plus importante que celle prévue sur les plans soumis à la commission de concertation.

A cet égard, la discordance entre les plans soumis à concertation et les travaux effectivement entrepris est apparue à la requérante dès lors que la façade arrière du bâtiment litigieux n'était pas, comme prévu, alignée sur la façade arrière de sa maison.

C'est ainsi que la requérante a été amenée à consulter le dossier administratif.

Contre toute attente, la requérante découvre alors après un premier examen des plans, soit le 24 octobre 2005, que la longueur du projet litigieux est passée de 11,5 m à 13 m. En effet, il n'avait jamais été question d'une telle modification au cours de la procédure d'instruction.

Pour rappel, les seules modifications exigées par les autorités compétentes visaient à :

- « 1. de proposer une alternative pour le parcage du véhicule de la maison à construire (car-port, garages, ...) et de présenter un plan d'aménagement paysager de la zone de recul;
2. de réduire sensiblement la minéralisation du chemin d'accès carrossable latéral;
3. de diminuer l'importance de l'extension prévue à la maison arrière, en ménageant un recul plus important au niveau du 1<sup>er</sup> étage du côté du voisin du n° 89 avenue Kamerdelle;
4. de mieux préserver les caractéristiques architecturales de cette ancienne maison (notamment les châssis, les espaces du rez-de-chaussée avec les portes à vitraux);
5. de maintenir un rideau d'arbres le long de la limite mitoyenne côté avenue Kamerdelle;
6. de réserver le bureau à une fonction accessoire du logement;
7. d'introduire les documents modifiés en application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) avant délivrance du permis;
8. de compléter le dossier par des éléments d'informations nécessaires pour garantir l'accès des riverains dans le chemin du Crabbegat pendant la durée du chantier».

8. Par ailleurs, suite à un deuxième examen du dossier, soit le 27 octobre 2005, il s'est avéré que l'implantation de la maison de la requérante a été rectifiée. En effet, sur les plans déposés originairement, la façade arrière du projet litigieux était alignée sur la façade arrière de la maison de la requérante, alors que sur les plans modificatifs, c'est la façade avant de la maison de la requérante qui est alignée sur la façade avant du projet de la nouvelle construction.

Il en résulte que la terrasse de 36 m<sup>2</sup> prévue au deuxième étage n'est plus alignée sur la façade arrière de la maison de la requérante, mais dépasse de 2 m 50 cet alignement.

(9). A la découverte de cette manipulation illégale des plans annexés au permis de bâtir, la présente requête est introduite le 31 octobre 2005";

Considérant que la requérante expose comme suit la recevabilité de la demande de suspension et le recours à la procédure d'extrême urgence :

## " II. RECEVABILITE DE LA DEMANDE EN SUSPENSION

11. La demande de suspension étant un accessoire de la requête en annulation, il échet de justifier comme suit la recevabilité du recours en annulation.

11.1. La requérante, en sa qualité de voisine immédiate du bâtiment pour lequel l'autorisation litigieuse a été accordée, justifie assurément d'un intérêt à agir.

11.2. Le recours est également recevable *ratione temporis*, au regard de l'article 4 de votre règlement de procédure. En effet, la requérante a été informée de l'existence de l'acte attaqué suite à l'achèvement des fondations du projet litigieux, en date du 22 octobre 2005.

Eu égard aux circonstances particulières de l'espèce - exposées ci-dessus -, il serait malvenu de soutenir que le recours serait irrecevable *ratione temporis*, au motif que la requérante avait l'obligation de s'informer de l'existence du permis de bâtir dès le début des travaux relatifs au premier projet (la transformation et l'agrandissement d'une maison unifamiliale existante en intérieur d'îlot).

En effet, la jurisprudence traditionnelle de Votre Conseil - selon laquelle un tiers intéressé doit présumer qu'un permis a été délivré dès le début des travaux et doit dès lors consulter le permis et son contenu à l'administration communale dans un délai raisonnable, doit être adaptée aux circonstances tout à fait particulières de l'espèce.

Tout d'abord, l'acte attaqué autorise deux projets distincts, à savoir :

- d'une part, la transformation et l'agrandissement d'une maison unifamiliale existante en intérieur d'îlot,
- et d'autre part, la construction, en front de voirie, d'une maison unifamiliale avec bureau au rez-de-chaussée.

Or, le premier projet a été exécuté conformément aux conditions exigées par les instances consultées lors de la procédure d'instruction. La requérante n'avait dès lors, à ce moment, aucune raison de s'inquiéter.

Ensuite, la requérante a fait preuve de la plus grande diligence en participant activement à la procédure d'instruction. Or, à aucun moment au cours de l'instruction de la demande de permis, il n'a été question de modifier la profondeur de la construction nouvelle. Au contraire, toutes les modifications exigées par les différentes instances compétentes, suites aux réclamations émises par la requérante, ne visaient qu'à diminuer les nuisances générées par le projet litigieux.

Ainsi, la requérante a pu accepter la réalisation du projet litigieux tel qu'encadrer par les conditions exigées à l'unisson par les instances compétentes.

Or, il est apparu à la réalisation des fondations, soit le 22 octobre 2005, que l'emprise au sol du projet litigieux était nettement plus importante que celle prévue sur les plans soumis à la commission de concertation.

A cet égard, la discordance entre les plans soumis à concertation et les travaux effectivement entrepris est apparue à la requérante dès lors que la façade arrière du bâtiment litigieux n'était pas, comme prévu, alignée sur la façade arrière de sa maison.

C'est ainsi que la requérante a été amenée à consulter le dossier administratif.

Contre toute attente, la requérante découvre alors après un premier examen, soit le 24 octobre 2005, des plans que la longueur du projet litigieux est passée de 11,5 m à 13 m. En effet, il n'avait jamais été question d'une telle modification au cours de la procédure d'instruction.

Par ailleurs, suite à un deuxième examen du dossier, soit le 27 octobre 2005, il s'est avéré que l'implantation de la maison de la requérante a été rectifiée.

Il résulte de ce qui vient d'être exposé que la requérante se trouvait dans l'impossibilité d'anticiper une manipulation frauduleuse des plans modificatifs, et encore moins les préjudices graves générés par un telle manipulation.

En effet, d'une part, ce n'est qu'à l'entame des travaux accomplis en vue de la construction du deuxième projet que la requérante a pu être alertée d'une discordance manifeste entre les plans déposés lors de la commission de concertation et les travaux effectivement exécutés.

Et d'autre part, seul un examen minutieux opéré en toute connaissance de cause a permis de dévoiler la modification majeure introduite irrégulièrement

A cet égard, il est à noter que Votre Conseil a déjà été amené à tempérer la jurisprudence précitée dans le cas particulier de travaux exécutés dans le périmètre d'un plan particulier d'aménagement ou d'un permis de lotir non périmé. En effet, il a été jugé que le début des travaux n'est pas de nature à faire présumer que les travaux autorisés le sont en dérogation ou en violation aux prescriptions du plan particulier ou du permis de lotir. Dès lors, il est admis que ce n'est qu'à partir du moment où les tiers intéressés peuvent se rendre compte que les travaux en cours ne sont pas conformes aux dites prescriptions que le délai de recours commence à courir.

Le recours est donc recevable.

### III. RECOURS A LA PROCEDURE D'EXTREME URGENCE

12. Il est de doctrine et de jurisprudence constante que le recours à la suspension d'extrême urgence suppose d'une part que la requérante a fait toute diligence pour agir et, d'autre part, que celle-ci puisse démontrer l'imminence d'un péril.

12.1. S'agissant de la première condition, on ne saurait reprocher (à la requérante) de ne pas avoir agi avec la célérité nécessaire, dès lors que le caractère illégal des travaux initiés le 18 octobre 2005 n'a pu être établi que le 27 octobre 2005.

12.2. S'agissant de la deuxième condition, il est clair que si l'acte attaqué n'est pas suspendu immédiatement, la construction du bâtiment sera largement entamée et le gros oeuvre réalisé, lorsqu'un arrêt serait prononcé au contentieux de la suspension

ordinaire, soit dans 4 à 5 mois. A ce moment, le poids des faits accomplis sera tel que la partie adverse pour éviter de voir sa responsabilité engagée sera tentée de régulariser à tout prix les constructions déjà édifiées. Le recours à la procédure d'extrême urgence s'impose donc pour éviter que le caractère difficilement réparable du préjudice allégué (sic)";

Considérant que la demande de permis d'urbanisme et le permis d'urbanisme critiqué ont un double objet : d'une part l'agrandissement d'une maison existante et d'autre part la construction d'une maison unifamiliale sur un bien sis à Uccle, chemin du Crabbegat 57, cadastré 4<sup>e</sup> division, section E, n° 1r4 et n° 1t6;

Considérant que le permis critiqué a été délivré le 21 septembre 2004; que, selon la requérante, les travaux relatifs à l'agrandissement de la maison existante ont commencé en janvier 2005; qu'en d'autres termes, à cette date, le permis a fait l'objet d'un commencement d'exécution quant à l'un de ses deux objets;

Considérant que même si cet objet-là du permis, à savoir l'agrandissement de la maison existante située en recul par rapport à l'immeuble de la requérante, ne l'intéressait pas particulièrement, ces travaux témoignaient de la volonté du bénéficiaire du permis de mettre ce dernier à exécution, et ce dès janvier 2005;

Considérant que la requérante est spécialement intéressée par l'autre objet du permis qui est la construction d'une maison unifamiliale à côté de la sienne; que, selon ses dires, les travaux y relatifs ont commencé "aux alentours du 18 octobre 2005" et qu'après deux visites à l'administration communale pour s'enquérir du permis, elle a constaté une modification des plans approuvés par rapport aux plans initiaux; que pour justifier le recours à la procédure de suspension d'extrême urgence, elle invoque qu'"on ne saurait (lui) reprocher de ne pas avoir agi avec la célérité nécessaire, dès lors que le caractère illégal des travaux initiés le 18 octobre 2005 n'a pu être établi que le 27 octobre 2005";

Considérant que le permis n'a pas été notifié à la requérante; que, selon ses dires, il n'a pas été affiché sur les lieux;

Considérant que la requérante a suivi attentivement toute la procédure d'instruction de la demande de permis, participant à l'enquête publique et à la commission de concertation; que dès que les travaux témoignant de la mise à exécution du permis sont commencés, et ce en quel qu'objet que ce soit, la requérante ne peut ignorer d'une part qu'un permis doit normalement exister préalablement à ces travaux, et d'autre part que ce permis est mis à exécution; que, dès lors, c'est à partir de ce

moment que la requérante devait se renseigner pour prendre connaissance du permis et ce même si les travaux commencés portaient sur celui des deux objets du permis qui l'intéressait le moins; qu'en effet, ces travaux étaient révélateurs d'une mise à exécution d'un permis d'urbanisme, lequel dès le stade de la demande de permis, avait un double objet;

Considérant que ce n'est pas parce que les conditions élaborées au cours de la procédure d'instruction de la demande de permis en vue du permis qui serait octroyé satisfaisaient la requérante que cette dernière se voit dispensée de faire preuve de diligence pour prendre connaissance du permis, des conditions effectivement imposées par l'autorité et des plans arrêtés par celle-ci, ces conditions et plans pouvant évoluer en cours de procédure;

Considérant, de plus, que si la requérante devait faire diligence pour prendre connaissance du permis dès qu'elle constatait les premiers travaux de mise en oeuvre de celui-ci, elle ne pouvait a fortiori pas attendre que les travaux évoluent de telle manière qu'elle en vienne à constater une éventuelle illégalité de ce permis pour retarder le moment auquel elle agirait devant le Conseil d'Etat; qu'il faut rappeler que, selon l'article 4 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section d'administration du Conseil d'Etat, "(si les actes) ne doivent être ni publiés ni notifiés, le délai court à dater du jour où le requérant en aura eu connaissance", cette connaissance étant celle de l'acte et non celle de la manifestation de l'illégalité éventuelle qui entacherait l'acte;

Considérant, ainsi, que dès que la requérante constatait des travaux, ceux-ci révélant la mise à exécution d'un permis, en quel qu'objet de celui-ci que ce soit, il lui appartenait de s'enquérir de l'existence de celui-ci et d'en prendre connaissance; que les travaux ont commencé en janvier 2005 selon les dires-mêmes de la requérante; qu'en retardant au 27 octobre 2005 la prise de connaissance du permis, la requérante a elle-même retardé le moment où elle pouvait en prendre connaissance; qu'il s'ensuit que la demande de suspension est manifestement introduite hors du délai de soixante jours à partir du moment où la requérante aurait dû, avec diligence, prendre connaissance du permis, soit en janvier ou février 2005; que, partant, la demande de suspension introduite selon la procédure d'extrême urgence est irrecevable,

**D E C I D E :**

**Article 1<sup>er</sup>.**

La demande de suspension d'extrême urgence de l'exécution de l'acte critiqué est rejetée.

**Article 2.**

Conformément à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, 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.**

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre des référés, le sept novembre deux mille cinq par :

|                 |           |                       |
|-----------------|-----------|-----------------------|
| M.              | HANOTIAU, | président de chambre, |
| M <sup>me</sup> | MALCORPS, | greffier.             |

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.