

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 154.482 du 3 février 2006

A.167.671/XIII-3963

En cause : **ATASOY** Miraç,
 ayant élu domicile chez
 Me Jean LAURENT, avocat,
 rue du Prince Royal 85
 1050 Bruxelles,

 contre :

 la Commune de Saint-Gilles,
 ayant élu domicile chez
 Me Jean-François DE BOCK, avocat,
 rue Tasson Snel 38
 1060 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 10 novembre 2005 par Miraç ATASOY, tendant à la suspension de l'exécution "des effets du permis d'urbanisme délivré le 9 février 2005 autorisant la copropriété Chapeau 62 à percer des fenêtres dans le mur mitoyen de l'immeuble sis 62 chaussée de Forest et son immeuble sis chaussée de Forest 74-76 et porté à (sa) connaissance par courrier daté du 13 septembre 2005";

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

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

Vu le rapport de M^{me} MARTOU, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 11 janvier 2006 fixant l'affaire à l'audience du 25 janvier 2006 à 14.30 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. LAURENT, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me B. MEEUS, loco Me J.-Fr. DE BOCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MARTOU, 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. En avril 2004, la partie adverse réceptionne une demande de permis d'urbanisme émanant de la copropriété Chapeau 62 relative à un immeuble situé chaussée de Forest au n° 62, à l'intérieur de l'îlot. Cette demande a pour objet le changement de l'affectation de l'immeuble, ancienne manufacture de chapeaux, et l'aménagement de 9 logements, de 490 m² de bureaux, d'une galerie d'art, d'un atelier d'artiste et d'emplacements de parking (9 intérieurs et 4 extérieurs).

2. La demande fait l'objet d'une enquête publique, du 26 avril au 10 mai 2004. Cette enquête est clôturée le 18 mai 2004 sans qu'aucune observation ou objection soit parvenue à la partie adverse. Au dossier administratif figurent un courrier émanant du propriétaire de l'immeuble sis au n° 58 de la chaussée de Forest ainsi que les observations orales concernant les habitants du n° 64, chaussée de Forest. Le 25 mai 2005, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel.

3. Le 19 octobre 2004, le fonctionnaire délégué de l'administration de l'aménagement du territoire et du logement de la Région de Bruxelles-Capitale donne également un avis favorable, sous réserve.

4. Le 9 février 2005, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme, rédigé comme suit :

" (...)
Considérant que le bien se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;
Considérant que la demande porte sur le changement d'affectation d'un immeuble situé en intérieur d'îlot (ancienne manufacture de chapeaux), en bureaux, galerie d'art et 9 logements; que neuf emplacements de parking (1 par logement) sont prévus au rez-de-chaussée à l'intérieur du bâtiment;
Vu l'intérêt patrimonial de ce bâtiment industriel caractérisé par des piliers saillants et des châssis métalliques avec du verre martelé jusqu'à l'imposte;
Considérant que le bâtiment à front de rue est affecté à du logement avec des coursives arrière d'accès aux appartements et que celui-ci ainsi que la cour centrale n'appartiennent pas au demandeur;
Considérant que ce bâtiment situé au centre de l'îlot est implanté à une distance respectable des fronts bâtis arrière des parcelles attenantes à l'arrière et que l'intimité de celles-ci peut encore être respectée;
Considérant néanmoins que le vis-à-vis par rapport aux façades arrière des bâtiments situés sur la chaussée de Forest et de la rue d'Andenne est fort important et pourrait nuire à l'habitabilité de ces bâtiments;
(...)
Considérant que les ouvertures (châssis ouvrants) sur la façade Est, seraient une entrave à l'intimité des immeubles de la rue d'Andenne et que donc ceux-ci sont fixes;
(...)
Avis favorable sous réserve :
(...)
ARRETE :
Article 1^{er}. (...)
Art. 2. Le titulaire du permis devra :
1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;
2° respecter les conditions suivantes imposées par le collège des Bourgmestre et Echevins;
(...)
- Rendre les vitrages translucides jusqu'au niveau de l'imposte sur la façade Nord comme précisé sur les plans;
- Rendre les châssis sur la façade Est non ouvrants (un système particulier sera prévu pour l'entretien des châssis) ainsi que translucides jusqu'aux impostes comme précisés sur les plans;
(...)
Article 6. Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires".

Il s'agit de l'acte attaqué.

5. En vertu des plans annexés à la demande de permis et au permis lui-même, le bénéficiaire a sollicité l'autorisation de percer des fenêtres dans le mur ouest, soit le mur qui sépare l'immeuble arrière du n° 62 de la chaussée de Forest du fond situé aux n°s 74-76 de cette même chaussée.

6. Le requérant est propriétaire du fond situé aux n^{os} 74-76 de la chaussée de Forest mais n'est pas domicilié à cette adresse. A la suite de la demande du bénéficiaire du permis concernant le percement de fenêtres dans le mur ouest le 2 juin 2005, le requérant interroge la commune de Saint-Gilles quant à l'existence d'un permis d'urbanisme par deux courriers datés des 28 juillet et 25 août 2005. Le 13 septembre 2005, la commune communique au requérant l'acte attaqué;

Considérant que la partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité de la demande de suspension au motif qu'elle serait tardive; qu'elle conteste l'affirmation du requérant selon laquelle il n'aurait pris connaissance de l'acte attaqué qu'à la suite de la lettre de la partie adverse du 13 septembre 2005; qu'elle expose qu'il ressort de sa base de données qu'en date du 27 mai 2005, le requérant, ou une personne le représentant, s'est manifesté pour obtenir des informations complémentaires sur l'étendue des travaux autorisés par le permis d'urbanisme et plus particulièrement à propos des travaux envisagés au niveau du mur séparatif visé par le requérant; qu'à cette date, constate-t-elle, le permis avait déjà été délivré et le requérant a donc eu connaissance de son existence, de sorte que la demande de suspension introduite le 10 novembre 2005 doit être considérée comme tardive; qu'elle indique également qu'étant donné que le bénéficiaire du permis a sollicité, le 2 juin 2005, l'autorisation du requérant pour la réalisation des fenêtres, le requérant ne peut raisonnablement pas soutenir qu'il n'avait pas connaissance, à ce moment, de la délivrance du permis étant donné qu'il est peu vraisemblable que le bénéficiaire du permis ne l'ait pas informé de cette délivrance lorsqu'il lui a transmis le plan de percement des fenêtres, ou que le requérant ne se soit pas douté que cette demande faisait suite à l'octroi du permis en cause; qu'elle observe que le conseil du requérant n'a pourtant adressé son courrier à propos de l'existence du permis que deux mois plus tard;

Considérant que le document informatique produit par la partie adverse n'a aucune valeur probante, n'étant pas signé; qu'il consiste en une fiche de suivi du dossier de la demande de permis sur laquelle a été apposée la mention "27/05/05 : le proprio du 74 est venu prendre connaissance et se plaindre des futurs percements ds le mur mitoyen ds son jardin (très gd en intérieur d'îlot) ..."; que l'auteur de cette mention, qui n'indique d'ailleurs pas le nom du "proprio du 74" est inconnu; qu'à cet égard, une telle mention ne peut être prise en considération;

Considérant que la circonstance que le bénéficiaire du permis a communiqué au requérant, le 2 juin 2005, un plan intitulé "Façade Ouest - Ouvertures - Demande faite à M. Miraç Atasoy (voisin) - 02.06.05" n'est nullement révélatrice de la délivrance, déjà faite, d'un permis; qu'au contraire, il est plus normal de demander l'accord d'un voisin sur

les fenêtres avant d'introduire une demande de permis, celle-ci étant logiquement tributaire de cet accord; que, dès lors, la demande du bénéficiaire du permis au requérant n'est, par elle-même ou combinée avec la mention de la fiche informatique précitée, pas déterminante quant à une connaissance suffisante du permis que le requérant aurait eu plus de soixante jours avant l'introduction de la demande de suspension; que les courriers des 28 juillet et 25 août 2005 du requérant à la commune concernant l'existence d'un permis vont également dans ce sens; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que la partie adverse soulève une deuxième exception du défaut d'intérêt à la suspension de l'exécution de l'acte attaqué; qu'elle expose que le permis n'a été octroyé que sous réserve et que le bénéficiaire du permis doit recueillir les autres autorisations et permis requis, le cas échéant en application des règles du droit civil; qu'ainsi, selon elle, étant donné que le requérant soutient que le mur litigieux est mitoyen, le bénéficiaire du permis devra acquérir son autorisation avant de procéder aux travaux visés par le permis et le requérant pourra alors consentir ou non à la réalisation des ouvertures litigieuses, le requérant indiquant par ailleurs que le bénéficiaire du permis aurait déjà sollicité son consentement à cet effet; qu'elle ajoute que, dès lors que le requérant ne critique l'acte attaqué qu'en tant qu'il autorise son bénéficiaire à percer de nouvelles fenêtres dans le mur ouest du bâtiment, il convient de ne déclarer la demande de suspension recevable qu'en tant que l'acte attaqué autorise son bénéficiaire à percer de nouvelles fenêtres dans le mur ouest du bâtiment arrière sis au n° 62 de la chaussée de Forest, à la limite du fond sis aux n°s 74-76 de la chaussée de Forest;

Considérant que si le premier moyen est pris de la violation du Code civil, il est aussi pris de la violation "des principes de bon aménagement du territoire" et des "principes généraux de bonne administration"; que s'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de se prononcer sur la question de mitoyenneté du mur, il est néanmoins compétent pour examiner le permis d'urbanisme quant à l'éventuelle violation des principes généraux précités; qu'il en est de même au sujet du second moyen pris de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs individuels et "des principes généraux de droit de motivation et du raisonnable"; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que le requérant expose comme suit le préjudice grave difficilement réparable résultant de l'exécution immédiate du permis attaqué :

- " Comme l'a souligné le Conseil d'Etat, «le droit à la protection d'un environnement sain est un droit fondamental protégé notamment par l'article 23, alinéa 3, 4°, de la Constitution». Comme l'a souligné la Cour européenne des droits de l'homme «il va de soi que des atteintes graves à l'environnement peuvent affecter le bien-être d'une

personne et la priver de la jouissance de son domicile de manière à nuire à sa vie privée et familiale».

1. S'il faut nécessairement considérer que l'atteinte à l'intimité par une modification du bâti existant est moins grave dans un milieu urbain, il n'en reste pas moins qu'une telle atteinte peut être grave et difficilement réparable. L'atteinte en l'espèce pour le propriétaire et les occupants du bâtiment sis 74-76 de la chaussée est grave et difficilement réparable dès lors que des fenêtres sont percées dans le mur mitoyen offrant une vue, sans recul sur leur propriété, jardin et corps de logi.
2. Le préjudice sera d'autant plus important que la réparation éventuelle de celui-ci sera inévitablement lié au mode de régularisation choisi par les pouvoirs publics, lesquels demandent rarement la remise en état.
3. D'autre part, le projet porterait également atteinte au bon aménagement du territoire. Le Conseil d'Etat a également reconnu à plusieurs reprises qu'une atteinte à ce dernier pouvait constituer un préjudice grave difficilement réparable.

En l'espèce, le projet contesté autorise le percement d'un mur mitoyen de nombreuses fenêtres.

Ceci est bien entendu contraire au bon aménagement des lieux.

4. L'importance du préjudice doit également être apprécié en fonction de la gravité de l'illégalité dénoncée. Le Conseil d'Etat a affirmé ce principe à plusieurs reprises.

Celles-ci sont à ce point importantes que le requérant ne peut être obligé de supporter le maintien d'une telle situation illégale";

Considérant que l'article 8, alinéa 2, 5°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat 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 que le requérant doit dès lors, dans sa demande de suspension, démontrer par des éléments précis et concrets que l'exécution de l'acte attaqué 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;

Considérant que, dans le cas d'espèce, l'exposé du préjudice grave difficilement réparable que risquerait de causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué est rédigé de manière particulièrement confuse dans la demande de suspension; qu'en tout état de cause, il convient de le considérer comme non établi; qu'en effet, d'une part, comme l'indique le requérant, le percement des fenêtres litigieuses ne pourrait être effectué sans son autorisation préalable, en application de l'article 675 du Code civil; que le permis attaqué a été délivré sans préjudice des droits des tiers et impose au

bénéficiaire de recueillir les autres autorisations et permis nécessaires; que, d'autre part, il ressort des pièces du dossier que des fenêtres existent déjà sur le mur litigieux; que les nouvelles fenêtres en projet ne constitueront pas non plus des vues droites et directes sur son bâtiment; que les arguments du requérant concernant l'immobilisme des pouvoirs publics en matière de réparation et l'atteinte au bon aménagement des lieux sont peu étayés et sans pertinence; qu'en outre, comme le souligne la partie adverse, la condition relative à l'existence d'un préjudice grave et difficilement réparable ne peut se confondre avec celle relative au sérieux des moyens; que les deux conditions requises par l'article 17, § 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat sont cumulatives et doivent être remplies pour que la suspension de l'exécution d'un acte administratif soit ordonnée; qu'il ne suffit pas, comme le fait le requérant, de prétendre au caractère sérieux d'un moyen pour que le préjudice grave et difficilement réparable soit 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 demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

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

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{lle} WIAME, greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.