

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 176.789 du 13 novembre 2007

A. 183.617/XIII-4564

En cause : **BEN BACHIR** Bachir,
ayant élu domicile chez
Me Philippe SZERER, avocat,
Dieweg 274
1180 Bruxelles,

contre :

1. la Commune de Ganshoren,
ayant élu domicile chez
Me Philippe COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles,

2. la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,

--

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

Vu la demande introduite le 25 mai 2007 par Bachir BEN BACHIR, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 4 septembre 2006 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Ganshoren aux consorts KIENLEN-CAMPARD - SCHAEFFER pour l'agrandissement et la rénovation d'une maison sise rue Georges Simpson, 26;

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 première partie adverse;

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

Vu l'ordonnance du 16 août 2007 fixant l'affaire à l'audience du 7 septembre 2007 à 09.30 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 C. DE LEMOS ESTEVES, loco Me Ph. SZERER, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la première partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. DEBROUX, 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 se présentent comme suit :

1. Par une demande datée du 2 mai 2006, dont il a été accusé réception le 24 mai 2006, les consorts KIENLEN-CAMPARD - SCHAEFFER sollicitent un permis d'urbanisme relatif à une maison d'habitation sise rue Georges Simpson, 26, tendant à couvrir une cour en ajoutant une cour par-dessus, le toit de la cuisine existante devenant une terrasse accessible.

2. Le 4 septembre 2006, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Ganshoren délivre aux consorts KIENLEN-CAMPARD - SCHAEFFER le permis d'urbanisme sollicité pour les motifs suivants :

" Attendu que le fonctionnaire délégué n'a pas émis son avis conforme dans le délai prescrit; que cet avis est réputé favorable;
Considérant que le bien est situé dans les limites du PRAS en zone d'habitation;
Considérant que le projet vise à agrandir une maison existante;
Considérant que l'extension se réalise du côté de la maison voisine la plus profonde;
Vu l'accord écrit des voisins sur la rehausse du mur mitoyen;
Considérant que le projet n'est pas de nature à mettre en péril les qualités résidentielles du quartier;
Considérant que le projet respecte les règlements en vigueur".

Il s'agit de l'acte attaqué, notifié aux bénéficiaires et au fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale le 22 septembre 2006.

3. Le requérant, dans sa demande de suspension, expose avoir constaté l'entame des travaux fin mars, avoir interpellé ses voisins et appris l'objet du projet litigieux le 28 mars 2007. Le 29 mars 2007, le requérant s'est rendu à l'administration communale et a obtenu une copie du permis attaqué.

4. Le 1^{er} avril 2007, ayant appris que le dossier administratif aurait pu reprendre un document indiquant un accord écrit des voisins du maître de l'ouvrage, le précédent conseil du requérant écrit au collège des bourgmestre et échevins et au service urbanisme de la commune pour signaler que le requérant n'avait jamais donné son accord sur les travaux entrepris et pour demander une copie du dossier d'urbanisme ou l'autorisation de le consulter.

5. Le 10 avril 2007, la commune de Ganshoren répond par une lettre signée par le secrétaire communal et le bourgmestre comme suit :

" Par la présente, nous accusons bonne réception de votre correspondance du 1^{er} avril 2007 et vous autorisons à prendre connaissance en nos services du dossier relatif à l'objet repris sous rubrique.

Pour ce qui concerne l'accord écrit des voisins du maître de l'ouvrage repris dans l'article 1^{er} du permis d'urbanisme du 4 septembre 2006, il s'agit d'un accord sur la rehausse du mitoyen (écran de verdure en lieu et place d'un mur de maçonnerie) avec les propriétaires du bien situé 28, rue G. Simpson".

6. Le 10 mai 2007, les géomètres-experts PIRARD et DUFOUR ont dressé un procès verbal de mitoyenneté provisoire. Figurent sur ce document les signatures des deux géomètres-experts et de Laurence SCHAEFFER;

Considérant, quant à la recevabilité ratione temporis, que la première partie adverse observe ce qui suit :

" Le permis a été délivré le 6 septembre 2006. Le requérant prétend avoir constaté un début de travaux à la fin du mois de mars 2007 et s'être rendu à l'administration communale de Ganshoren le 29 mars 2007 afin d'y prendre connaissance du permis d'urbanisme accordé à son voisin.
Ces éléments de fait mériteront confirmation. Une éventuelle intervention du titulaire du permis permettrait, à cet égard, de déterminer, avec précision, quand les travaux ont été effectivement entamés";

Considérant que lorsqu'un acte ne doit être ni notifié ni publié, c'est à la partie qui conteste la recevabilité ratione temporis d'un recours qu'il appartient de démontrer que le requérant a eu connaissance de l'existence de l'acte attaqué et qu'il a pu avoir connaissance de son contenu plus de soixante jours avant le dépôt de son recours; qu'en l'espèce, le requérant expose sans être démenti que le permis litigieux

n'a pas été affiché et qu'il n'a pu en prendre connaissance qu'après l'entame des travaux, soit le 28 mars 2007; que la partie adverse n'avance aucun élément démontrant que le requérant aurait pu avoir connaissance du permis avant cette date; que l'exception d'irrecevabilité ne peut, en l'état actuel de l'instruction de la cause, être accueillie;

Considérant que, au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, le requérant déduit, d'abord, l'existence d'un tel préjudice du fait que l'acte attaqué se fonde sur des appréciations erronées qui montrent que l'autorité n'aurait pas examiné correctement le projet et son impact sur la parcelle du requérant; qu'il ajoute que les plans lacunaires déposés à l'appui de la demande de permis d'urbanisme ne permettent pas de se rendre compte de l'aspect que l'extension projetée aura; qu'il fait état ensuite du caractère lumineux et dégagé de son arrière-cour-terrasse située au rez-de-chaussée qui était, avant les travaux litigieux, simplement séparée de la parcelle voisine par un mur mitoyen d'approximativement 2 mètres et qui, une fois les travaux réalisés, sera emmurée et assombrie par un mur d'une hauteur de 7,8 mètres sur une avancée d'1,75 mètre à la base et de 4,11 mètres à l'étage; qu'il soutient que, étant donné ses dimensions, le mur mitoyen à construire aura un effet d'écrasement à l'encontre de l'arrière de son bâtiment et de son immeuble en général, l'immeuble des bénéficiaires du permis le surpassant largement en hauteur et en profondeur; qu'il affirme que le projet porte atteinte à son cadre de vie et à celui de sa famille eu égard aux pièces de vie situées à l'arrière de son immeuble, à savoir, au premier étage, une chambre à coucher et, au rez-de-chaussée, une cuisine; que, selon lui, ces pièces seront assombries; qu'il observe que les fenêtres de ces pièces donneront sur un mur; qu'il dépose deux photos à l'appui de ses dires et ajoute que le projet engendrera "une diminution conséquente de la luminosité, de l'ensoleillement et des vues existants jusqu'alors et ce, vu la configuration des lieux, de manière importante durant toute la matinée"; qu'il précise encore qu'une telle extension est rarement démolie si bien que la réparation du dommage subi est quasi inexistante;

Considérant que la première partie adverse répond notamment, en ce qui concerne l'effet d'écrasement, que celui-ci est imputable aux travaux qui auraient été réalisés, sans permis d'urbanisme, par le requérant lui-même; qu'elle indique à ce propos que le requérant a choisi de couvrir la moitié de la cour arrière de sa maison par un volume qui s'étend sur une longueur de 4,6 mètres au rez-de-chaussée et au premier étage et de 2,5 mètres au deuxième étage et qui s'élève à une hauteur de 6,95 mètres au premier étage et 9,8 mètres au deuxième étage; qu'elle affirme que les travaux réalisés par le requérant ne sont couverts par aucun permis d'urbanisme depuis le remplacement de l'article 137 de l'ordonnance bruxelloise organique de la planification et de

l'urbanisme du 29 août 1991 (OPU) suite à l'arrêt de la Cour d'arbitrage n/ 78/2001 du 7 juin 2001; qu'à cet égard, elle précise qu'elle avait refusé un permis d'urbanisme au requérant en raison de la perte d'ensoleillement que le projet allait entraîner pour les titulaires du permis attaqué, que le requérant a usé des voies de recours administratifs et qu'en l'absence de réponse à la lettre de rappel adressée au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, il a procédé à l'exécution des travaux, comme l'y autorisait l'article 137 précité; qu'elle soutient que, dès lors, le requérant n'est pas recevable à se prévaloir d'une situation de fait prenant appui sur une infraction pénale; qu'en ce qui concerne la perte de luminosité et d'ensoleillement, la partie adverse les impute également aux travaux réalisés par le requérant;

Considérant qu'en ce qui concerne l'éventuelle infraction pénale imputable au requérant et ses effets sur la recevabilité du préjudice invoqué par le requérant, celui-ci a fait procéder aux travaux d'extension de son habitation comme l'y autorisait à l'époque l'article 137 de l'OPU; que la circonstance que la Cour d'arbitrage a déclaré inconstitutionnelle cette disposition dans son arrêt n/ 78/2001 du 7 juin 2001, n'a pas pour effet de rendre infractionnelle la situation du requérant qui, quand il a exécuté ces travaux, disposait d'une autorisation légale; que l'article 74 de l'ordonnance du 19 février 2004 a remplacé les deuxième à quatrième alinéas de l'article 137 de l'OPU par un nouvel alinéa réputant confirmée la décision de refus de permis d'urbanisme, sans donner d'effet rétroactif à cette modification;

Considérant, quant au préjudice qui résulterait de l'existence de moyens sérieux, qu'il y a lieu de rappeler que, dans le cadre d'une demande de suspension, le risque d'un préjudice grave difficilement réparable constitue une condition distincte de celle de l'existence de moyens sérieux, quelle que soit l'importance de l'illégalité dénoncée; qu'un tel risque ne peut dès lors être déduit de l'existence de moyens sérieux;

Considérant, quant au préjudice décrit, en ce qui concerne l'effet d'écrasement d'un projet sur l'immeuble existant du requérant, qu'il y a lieu de remarquer que le gabarit projeté pour l'immeuble des bénéficiaires du permis est comparable à celui de l'immeuble du requérant, voire même inférieur à certains endroits, comme le montrent le croquis annexé au procès-verbal de mitoyenneté fourni par le requérant dans son dossier de pièces et les plans déposés par le requérant à l'appui de sa demande de permis d'urbanisme en octobre 1994 :

- du côté du requérant, la corniche de la façade arrière du bâtiment initial se situe à 10,60 mètres de haut, le sommet de l'annexe du deuxième étage à 9,80 mètres et le sommet de l'annexe du premier étage à 6,95 mètres;

- du côté des bénéficiaires du permis attaqué, l'annexe projetée sera construite dans le prolongement de la corniche de la façade arrière du bâtiment initial qui se situe à 7,81 mètres (coupes AA', BB' et DD');

Considérant qu'en ce qui concerne la perte d'ensoleillement et de luminosité, le requérant indique que la cour en sera affectée ainsi que la cuisine du rez-de-chaussée et la chambre du premier étage; que les plans déposés à l'appui de la demande de permis d'urbanisme par le requérant en octobre 1994 montrent que sa cour est séparée, du côté de la propriété des bénéficiaires du permis attaqué, à l'est, par un mur mitoyen de 4,80 mètres de long sur 2,50 mètres de haut (et non de 2 mètres comme il le prétend), que cette cour est fermée au fond, au Sud, par un atelier qui d'après la coupe AA des plans de 1994 est haut de +/- 4 mètres; qu'elle a une largeur de 6 mètres; qu'à la suite des travaux projetés, le mur mitoyen sera rehaussé sur une longueur de 1,75 mètre; qu'un conifère pousse également dans le jardin des bénéficiaires du permis attaqué; qu'il résulte de tous ces éléments que la cour du requérant est déjà ombragée par le mur mitoyen, l'atelier et le conifère; que le requérant ne démontre pas que la rehausse limitée en longueur et située à l'Est (et donc n'entraînant de l'ombre que pour une partie de la matinée que le requérant ne précise pas) engendrera un préjudice grave; qu'en ce qui concerne les pièces dont les fenêtres donnent dans la cour précitée, les photos produites par le requérant montrent un espace inoccupé au rez-de-chaussée et non une cuisine; que, pour le premier étage, l'annexe du requérant est utilisée comme chambre; qu'en égard à l'affectation de cette pièce, on ne peut conclure à l'existence d'un préjudice grave du fait de la privation éventuelle de soleil pendant une partie de la matinée alors que le requérant ne donne aucune précision sur les éléments constitutifs d'un tel préjudice;

Considérant que le risque de préjudice grave difficilement réparable n'est dès lors pas à suffisance 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 treize novembre deux mille sept par :

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

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

F. QUINTIN.

S. GUFFENS.