

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 179.638 du 14 février 2008

G/A. 185.229/XIII-4705

En cause : **ATASOY** Miraç,
 ayant élu domicile chez
 Me Jean LAURENT, avocat,
 rue Defacqz 78-80
 1060 Bruxelles,

 contre :

 la Région de Bruxelles-Capitale,
 représentée par son Gouvernement,
 ayant élu domicile chez
 Me Jean-Paul LAGASSE, avocat,
 place de Jamblinne de Meux 41
 1030 Bruxelles.

--

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

Vu la requête unique introduite le 21 septembre 2007 par Miraç ATASOY, tendant notamment à la suspension de l'exécution de "l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 2006 refusant le permis sollicité visant à régulariser la couverture d'une partie de la cour arrière, la construction d'une annexe au premier étage, le changement d'affectation du rez arrière (de bureaux en logements) et la modification de la façade avant, chaussée de Forest, 76 à Saint-Gilles";

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 20 décembre 2007 fixant l'affaire à l'audience du 18 janvier 2008 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 J. LAURENT, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me J.-P. LAGASSE, 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 requête se présentent comme suit :

1. Le bien situé chaussée de Forest, n/ 76 à Saint-Gilles a fait l'objet d'un permis d'urbanisme n° 1990-268 octroyé par le collège des bourgmestre et échevins de Saint-Gilles le 19 mars 1991, autorisant l'aménagement de quatre logements dans les bâtiments avant et arrière.

Sans avoir demandé de permis d'urbanisme préalable, l'actuel requérant a réalisé de nouveaux travaux de transformation de l'immeuble en couvrant partiellement la cour arrière, en changeant l'affectation du rez arrière, en augmentant le nombre de logements à cinq et en construisant une annexe au premier étage.

A la suite d'un procès-verbal de constat d'infraction dressé le 15 mars 2002, le requérant introduit le 21 novembre 2002 une demande de permis d'urbanisme dite "de régularisation" en vue de l'extension d'un logement au rez-de-chaussée sur cour existante et extension du premier étage par verrière.

2. L'accusé de réception du dossier complet de cette demande de permis d'urbanisme date du 11 mars 2003.

3. Une enquête publique s'est tenue du 21 mars 2003 au 4 avril 2003.

4. Réunie en séance du 22 avril 2003, la commission de concertation de Saint-Gilles donne un avis défavorable sur le projet tel que présenté.

Dans cet avis défavorable, la commission de concertation souligne particulièrement le fait que l'extension du séjour au premier étage du duplex 1^{er} et 2^{ème} arrière engendre une importante rehausse mitoyenne, fortement nuisible aux vues et à

l'ensoleillement de la propriété voisine droite, de même que la terrasse au 1^{er} et le balcon au 2^{ème} créés pour ce logement ne respectent pas le Code civil en matière de vues droites et obliques.

5. Par décision du 19 janvier 2005, le collège des bourgmestre et échevins de Saint-Gilles refuse le permis d'urbanisme sollicité par le requérant.

Outre les éléments visés dans l'avis de la commission de concertation, le collège souligne que les transformations apportées à la façade à rue de l'immeuble sont peu respectueuses de la façade, n'améliorent pas ses caractéristiques architecturales et que les dérogations que la réalisation du projet entraîne au titre 1^{er} du règlement régional d'urbanisme (articles 4 et 6) n'étaient pas accordées.

6. Le requérant introduit, le 23 février 2005, un recours auprès du collège d'urbanisme.

7. Le collège d'urbanisme refuse le permis d'urbanisme sollicité, par une décision du 27 octobre 2006. Dans sa décision, le collège souligne le fait que les annexes construites en extension du bâtiment arrière portent la profondeur de construction à près de 30 mètres au détriment du seul espace non bâti de cette importance (d'environ 10 ares) subsistant dans cet îlot densément bâti. Il relève également que le projet viole l'article 3.5, 1/ des prescriptions du plan régional d'affectation du sol (PRAS) qui prévoit que "les caractéristiques urbanistiques des constructions (...) s'accordent avec celles du cadre urbain environnant". A cet égard, et outre les éléments déjà visés par la commission de concertation et le collège des bourgmestre et échevins de Saint-Gilles, le collège d'urbanisme souligne encore le fait que la construction dont la régularisation est sollicitée, rompt avec la typologie architecturale de l'habitat voisin, tant par la volumétrie, sans cohérence et sans égard au bâti existant, que par le débord important de la toiture à double versant de l'arrière bâtiment. Le collège d'urbanisme relève que les transformations apportées à la façade à rue dénaturent celle-ci au point de lui faire perdre ses qualités architecturales d'origine.

8. Le requérant introduit par requête datée du 14 novembre 2006 mais entrée au cabinet de la partie adverse le 28 novembre 2006, un recours auprès du Gouvernement régional à l'encontre de cette décision du collège d'urbanisme.

9. A la suite de sa demande, le requérant et son conseil sont entendus par la déléguée du Gouvernement.

10. Le 29 juin 2007, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale refuse le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est notifié au requérant et à son conseil par courriers recommandés du 20 juillet 2007;

Considérant que la requête unique a été notifiée à la partie adverse le 28 septembre 2007; que celle-ci a transmis, le 14 novembre 2007, peu après avoir déposé le dossier administratif, une note d'observations; qu'étant tardive, cette note doit être écartée des débats;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, le requérant fait valoir qu'à défaut de suspension de l'exécution de l'acte attaqué, le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale serait susceptible d'entamer à son encontre une procédure visant à obtenir la remise des lieux en état, comme le laisse entendre la mise en demeure adressée par ce dernier dès le refus du permis; qu'il fait valoir qu'à la suite du procès-verbal d'infraction dressé à son encontre, il est susceptible de faire l'objet d'une condamnation pénale et ajoute que l'éventuelle démolition des travaux non régularisés entraînerait pour lui des tracasseries et difficultés financières; qu'il estime que la suspension des effets de la décision de refus entraînerait le constat qu'un refus de permis définitif ne lui est pas opposable et que s'amenuiseraient ainsi les risques qu'il soit condamné pénalement et qu'il doive remettre les lieux en leur état;

Considérant qu'en l'espèce, il ressort des pièces du dossier et du libellé même de la requête que le requérant est à l'origine du préjudice qu'il invoque; que, dans son exposé du risque de préjudice grave et difficilement réparable, il se réfère au procès-verbal d'infraction du 15 mars 2002 dont il ne conteste ni la régularité, ni la matérialité des faits relevés, à savoir qu'il a réalisé d'importants travaux de transformation de l'immeuble sans avoir demandé de permis d'urbanisme préalable; que le risque de condamnation pénale qu'il invoque, est lié à l'infraction qu'il a commise au moment de la réalisation des travaux litigieux sans l'obtention préalable du permis d'urbanisme légalement requis et est, dès lors, sans aucun rapport avec la procédure administrative introduite; que, même si le requérant avait obtenu un permis d'urbanisme de régularisation, les tribunaux judiciaires demeureraient compétents pour prononcer à sa charge une éventuelle condamnation pénale pour avoir violé la loi au moment de la réalisation des travaux litigieux sans permis; qu'en s'étant mis délibérément dans l'illégalité, il a pris le risque de ne pas obtenir de permis de régularisation et de s'exposer aux mesures de réparation que l'autorité compétente jugera bon d'ordonner;

Considérant que les préjudices invoqués par le requérant sont tous dus à son propre fait et ne résultent pas directement de l'exécution immédiate de l'acte attaqué; qu'au surplus, en ce qui concerne les difficultés financières invoquées, liées à la réalisation de travaux de remise des lieux en pristin état, il s'agit d'un préjudice purement pécuniaire et dès lors réparable;

Considérant, quant au préjudice invoqué dans le chef des locataires, qu'un tel préjudice par répercussion ne peut être invoqué qu'à la condition que le requérant lui-même puisse faire valoir un risque de préjudice grave difficilement réparable;

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 quatorze février deux mille huit 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.