

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 186.790 du 1^{er} octobre 2008

A. 188.860/XV-766

En cause : **la s.a. ISLAND ICE CREAM,**
ayant élu domicile chez
Me RAHIM H. SAMII, avocat,
avenue Louise 240
1050 Bruxelles,

contre :

1. la commune d'Ixelles,
2. la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Ph. COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles,

Partie intervenante:

la s.a. Toison d'Or.
ayant élu domicile chez
Me M. SCHOLASSE, avocat,
chemin de Stocquoy 1
1300 Wavre.

LE PRESIDENT DE LA XV^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête introduite le 27 juin 2008 par la s.a. Island Ice Cream, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 21 avril 2008 par la commune d'Ixelles à Gwen Vreven et Jean-Louis Mertens, relatif à un bien situé rue de Stassart 29-33-35-36, chaussée d'Ixelles 33-35, avenue de la Toison d'Or 17a-18-19-20 pour le réaménagement des galeries de la Toison d'Or avec augmentation du volume, création d'une grande verrière en intérieur d'îlot, modification de la circulation, création d'un grand commerce spécialisé et rénovation des façades sises avenue de la Toison d'Or, rue de Stassart et Chaussée d'Ixelles;

Vu la requête introduite le 24 juillet 2008 par laquelle la s.a. Toison d'Or demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif;

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

Vu l'ordonnance du 22 septembre 2008 fixant l'affaire à l'audience du 30 septembre 2008;

Vu la notification aux parties du rapport et de l'avis de fixation à l'audience;

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

Entendu, en leurs observations, Me F. VISEUR, *loco* Me RAHIM H. SAMII, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Mme P. VAN DER LIJN, directrice du service juridique, comparaissant pour la première partie adverse, Me Y. SCHNEIDER, *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse et Me G. VAN HOOREBEKE, *loco* Me M. SCHOLASSE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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 du recours se présentent comme suit:

Les s.a. Immobilière de la Toison d'Or, Galeries de la Toison d'Or et ING Real Estate Development Holding Belgium ont introduit le 6 juin 2007 une demande de permis d'urbanisme en vue de réaménager en profondeur les galeries de la Toison d'Or; le projet comprend, entre autres, une modification des accès depuis l'avenue de la Toison d'Or, qui seront ramenés de trois à deux, et, sur la façade à front de la même avenue, le remplacement de l'actuel auvent en béton par un auvent en lamelles d'aluminium. La requérante exploite un commerce de crème glacée avec un salon de dégustation sur deux niveaux à l'angle d'une des entrées, que le projet maintient, de la galerie du côté de l'avenue de la Toison d'Or.

La commune d'Ixelles délivre un avis de réception de dossier incomplet le 25 juin 2007, et un accusé de réception de dossier complet le 6 septembre. Les mesures particulières de publicité prescrites se déroulent du 24 septembre au 8 octobre, et elles

donnent lieu à six réclamations et une demande d'audition. Le 17 octobre, la commission de concertation émet un avis favorable sous réserve. Le 14 novembre, l'IBGE octroie à la s.a. Immobilière de la Toison d'Or un permis de classe 2 demandé le 11 juillet 2007 pour des surfaces de vente, des installations de traitement des déchets dans un local poubelles, des refroidisseurs de liquides à condensation par l'air, la ventilation de la galerie et une coupole de désenfumage.

Le 26 novembre, le collège des bourgmestre et échevins émet, sur la demande de permis d'urbanisme, un avis favorable sous réserve. Le 20 février 2008, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable sous condition; des plans modifiés doivent être fournis par les demanderesses de permis. Le 6 mars 2008, les demanderesses de permis fournissent une note explicative. Le 14 mars et le 10 avril, la commune reçoit des plans modifiés. Le 21 avril, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis attaqué, ce dont les demanderesses de permis sont informées le 30 avril.

Considérant que la s.a. Toison d'Or demande à intervenir à la cause; que, selon ses statuts, elle est représentée en justice par deux administrateurs agissant conjointement, dont un administrateur A et un administrateur B, sans qu'ils doivent justifier d'une décision du conseil d'administration; qu'elle peut également être valablement engagée par des mandataires spéciaux dans les limites de leurs mandats; qu'en l'espèce la décision d'agir a été prise le 17 juillet 2008 par «Jean-René Gillion, administrateur A», et «Luc Plasman, administrateur B»; que les documents versés au dossier indiquent que le premier d'entre eux a été nommé administrateur par l'acte de constitution de la requérante, et le second par une décision de l'assemblée générale extraordinaire du 19 décembre 2007; que la décision d'intervenir a été prise régulièrement; que, par ailleurs, la s.a. Toison d'Or est le bénéficiaire de l'acte attaqué et qu'elle a intérêt à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir l'intervention;

Considérant que la requérante soutient que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer un préjudice grave difficilement réparable au sujet duquel elle produit un rapport d'expertise dont il ressort que le bardage prévu empêchera les passants de voir la mezzanine du salon de consommation (et donc de la fréquenter) et entraînera une importante perte de clarté qui rend les lieux impropres à l'usage de salon de dégustation; que cela entraînera la mort certaine du commerce et une perte totale dont le dommage est évalué au regard des résultats comptables des trois dernières années; qu'elle ajoute qu'en tout état de cause, le commerce de crème glacée sera impossible durant toute la durée des travaux; qu'elle expose que la modification de la circulation interne des galeries réduira le nombre de clients potentiels susceptibles de

passer devant l'établissement et entraînera une forte réduction de la clientèle potentielle au profit des autres établissements; qu'elle soutient que l'auvent empêchera le déplacement du mobilier qui doit se faire par les fenêtres en façade eu égard à la configuration des lieux, avec cette conséquence que tout déplacement ou enlèvement ou remplacement du mobilier ne pourra se faire qu'en démolissant la chape séparant les niveaux et le matériel de refroidissement de la glace; qu'elle dénonce aussi une perte de valeur esthétique du front de façade et une perte de luminosité; qu'elle invoque aussi l'arrêt n° 45.755 du 26 janvier 1994 pour déduire de l'absence d'étude d'incidences un préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que le remplacement d'un auvent en béton – donc opaque – par un auvent en lames d'aluminium situé plus bas diminuera peut-être la visibilité de l'étage de l'établissement de la requérante, mais nullement celle de l'enseigne et de la partie de l'établissement qui est de plain-pied avec l'avenue de la Toison d'Or; qu'il n'est pas établi que le nouvel auvent diminuera la luminosité par rapport à l'ancien; que le rapport produit par la requérante représente ce que pourrait-être l'étage de l'établissement de la requérante en cumulant les pertes de luminosité causées par les deux auvents, ce qui n'est pas la situation qui risque de se produire; qu'il est loisible à la requérante de remédier à une éventuelle diminution de l'éclairage naturel par un renforcement de l'éclairage artificiel de sorte que cet aspect du préjudice, à supposer qu'il existe, est aisément réparable; que rien ne donne à penser que la fréquentation de la galerie diminuera à la suite de l'exécution de l'acte attaqué, dont l'ambition est au contraire de rendre vie à un ensemble commercial qui, globalement, périclité; qu'il est prévu, pendant la durée des travaux, de reloger les commerçants dans une «structure temporaire» installée à cet effet; que la requérante n'indique pas pour quelle raison le mobilier qui est installé à l'étage devrait être déplacé fréquemment, et qu'il apparaît en outre qu'à supposer que ce soit le cas, l'auvent peut temporairement être démonté pour libérer le passage nécessaire aux déménagements; que l'appréciation de la modification de l'esthétique de la façade est purement subjective et ne peut être considérée comme un préjudice; que s'il a effectivement été admis que l'absence d'une étude d'incidences alors qu'elle était requise peut faire présumer d'un risque de préjudice, c'est dans des circonstances où l'objet de cette étude était précisément des installations qui pouvaient engendrer les nuisances présentées comme un préjudice grave difficilement réparable; qu'en l'espèce, la requête allègue seulement qu'une étude d'incidences aurait dû être effectuée pour les emplacements de parking (1^{er} moyen, 2^{ème} branche); qu'à supposer l'irrégularité établie, elle serait sans répercussion aucune sur les éléments de préjudice exposés dans la requête; que le risque de préjudice grave difficilement réparable n'est pas établi;

Considérant qu'une des conditions requises pour que le Conseil d'Etat puisse suspendre l'exécution de l'acte attaqué n'est pas remplie; que la demande de suspension ne peut être accueillie;

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la s.a. Toison d'Or dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre des référés, le premier octobre deux mille huit par :

M. LEROY,	président de chambre,
Mme ROBA,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

N. ROBA.

M. LEROY.