

A R R E T

n° 195.083 du 3 juillet 2009

A. 192.294/XV-1010

En cause :

1. DELATTE Danielle,
2. GEVAERT Yves,
ayant élu domicile chez
Me J.-M. PICARD, avocat,
rue Dejoncker 46
1060 Bruxelles,

contre :

1. la commune de Watermael-Boitsfort
ayant élu domicile chez
Me J. SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,
2. la Région de Bruxelles-Capitale
ayant élu domicile chez
Mes M. KESTEMONT et M. KAROLINSKI,
avocats,
rue de Loxum 25
1000 Bruxelles,

Partie intervenante :

la s.p.r.l. Lsquare Architecture
ayant élu domicile chez
Me F. TULKENS, avocat,
chaussée de la Hulpe 177/6
1170 Bruxelles.

LE PRÉSIDENT DE LA XV^e CHAMBRE DES RÉFÉRÉS,

Vu la requête introduite le 3 avril 2009 par Danielle Delatte et Yves Gevaert, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 19 janvier 2009 par le collège des bourgmestre et échevins de Watermael-Boitsfort pour la construction d'une annexe d'une profondeur de 6,45 m sur une hauteur de deux étages à l'arrière de la maison sise rue du Pinson n° 158;

Vu la requête introduite le 8 mai 2009 par laquelle la s.p.r.l. Lsquare Architecture demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu les note d'observations et les dossiers administratifs;

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

Vu l'ordonnance du 19 juin 2009 fixant l'affaire à l'audience du 1^{er} juillet 2009;

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 J.-M. PICARD, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me M. KAROLINSKI, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse et Me F. TULKENS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. DEBROUX, 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 faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit:

Le 29 août 2008, Renaud Chevalier dépose au nom de la s.p.r.l. Lsquare Architecture auprès de l'administration communale de Watermael-Boitsfort une demande de permis d'urbanisme pour des travaux à effectuer à la maison sise rue du Pinson n° 158, décrits comme suit: «démolition d'une véranda, ajout d'une nouvelle extension à l'arrière de la maison, rénovation du volume existant avec isolation des façades, ajout de panneaux solaires et de panneaux à cellules photovoltaïques». La commune accuse réception du dossier le 3 septembre. Le jour même, elle demande l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites. Une enquête publique est organisée du 8 au 22 septembre 2009; six réclamations ont été introduites, dont une émane des requérants. Le 25 septembre 2008, la Commission royale des Monuments et des Sites envoie à la commune ses remarques, qui ont trait au niveau de corniche de l'annexe, aux portes de garage et à l'aménagement de la zone de recul. Lors de la réunion de la commission de concertation, la demanderesse de

permis a fait une proposition alternative; la commission de concertation a procédé à une visite des lieux le 31 octobre; le 6 novembre, elle a émis un avis favorable sous conditions. Le collège des bourgmestre et échevins a donné le 17 novembre un avis favorable sous réserve, qui reprend les conditions proposées par la commission de concertation. Le fonctionnaire délégué a émis un avis favorable sous la même réserve. Le 12 janvier 2009, le collège des bourgmestre et échevins a demandé, en application de l'article 191 du CoBAT, à la demanderesse de permis des plans modifiés répondant aux conditions émises par le fonctionnaire délégué et la commission de concertation, ce que la demanderesse a envoyé le lendemain, 13 janvier. Le 19 janvier, le collège des bourgmestre et échevins a délivré le permis attaqué, qui a été notifié à la demanderesse de permis par une lettre du 27 janvier. Celle-ci a informé les requérants de la délivrance du permis le 4 février. Le 23 février, les requérants ont demandé à la commune une copie complète du dossier, qu'ils ont reçu le 12 mars.

Considérant que la s.p.r.l. Lsquare Architecture demande à intervenir; qu'elle est le bénéficiaire de l'acte attaqué et a intérêt à en défendre la régularité; qu'il y a lieu d'accueillir son intervention dans la procédure en référé;

Considérant que les requérants soutiennent que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer un préjudice grave difficilement réparable au sujet duquel ils s'expriment comme suit:

«L'exécution de l'acte attaqué confrontera les requérants pendant toute la procédure puis le cas échéant pendant le temps nécessaire à la remise en pristin état, à une vue bouchée par un mur quasi aveugle là où ils ont actuellement une vue sur l'intérieur de l'îlot.

C'est donc pendant plusieurs années que les requérants risquent d'avoir depuis leur salon et depuis le bureau leur vue obstruée par le mur quasi aveugle de 6m/6.

Les requérants rappellent que leur maison est mitoyenne du 162 rue du Pinson en telle sorte que la vue depuis leur salon et bureau ne peut que porter vers la propriété au n° 158.

Elle ne pourrait porter que vers le 158 puisque le salon et le bureau sont au milieu de la maison, dans le sens de la longueur.

La cuisine, sur le côté à l'arrière, donne, bien normalement, sur la salle où l'on mange, qui elle-même donne sur le salon.

La vue depuis le salon porte donc uniquement vers le 158, au droit de la construction projetée.

Le salon est pourvu de grandes fenêtres qui donnent, par delà la propriété et le jardin du 158, vers l'intérieur d'îlot.

Le bureau est lui aussi pourvu de fenêtres dont la vue donne sur l'endroit où serait implantée la construction.

Les requérants sont tous deux pensionnés.

Le requérant continue dans la maison l'activité, fût-elle réduite, d'éditeur ou en contact avec l'édition de livres, qu'il y exerçait avant. Il est actif comme éditeur conseil pour des institutions.

C'est dire que les deux pièces de leur maison qui seront les plus affectées par la construction en projet seront les deux pièces dans lesquelles, par la force des choses, ils se tiendront la plus grande partie de la journée qu'ils passeront "à la maison".

Dans son arrêt Dupuis n° 105.504 du 15 avril 2002, le Conseil d'État a estimé que constituait un préjudice grave difficilement réparable la construction projetée qui priverait le requérant de lumière et de la vue qu'il possède sur une vaste étendue agricole.

Le risque de voir obstruée la vue depuis le salon et le bureau (dans lequel le requérant a son activité professionnelle), soit depuis les deux principales pièces de vie de leur maison, est un risque de préjudice grave difficilement réparable.

Il serait à cet égard paradoxal de voir que, d'un côté le permis d'urbanisme attaqué serait motivé par la grande nécessité de pouvoir tourner la véranda du 158 vers le jardin, ce qu'elle ne serait prétendument pas actuellement, et de voir, d'un autre côté, que la perte de la vue vers l'intérieur d'îlot depuis le salon et le bureau des requérants ne serait pas un préjudice grave difficilement réparable.

S'il devait être procédé à une mise en balance des intérêts entre ceux des requérants et ceux des titulaires du permis, les requérants rappellent

1. qu'ils ont toujours été ouverts à une recherche négociée... mais que leurs tentatives de négocier ont toutes reçu une fin de non recevoir...

2. qu'ils ne voient pas d'objection à une augmentation du gabarit de l'immeuble de leurs voisins partiellement par le haut ce qui permettrait de rencontrer l'objectif d'accroître le nombre de pièces du 158 tout en mettant cet immeuble plus au gabarit des immeubles de la rue en augmentant moins que dans le projet actuel l'emprise sur le jardin et donc sur la vue des requérants.»

Considérant que la construction litigieuse est située à 12 mètres des fenêtres de la maison des requérants qui donnent vers elle; qu'elle s'étend sur une profondeur de 3,25 m supérieure à celle de la véranda existante; que depuis les fenêtres de la façade sud de la maison des requérants, face à cette construction, le champ de vision vers l'intérieur de l'îlot est réduit de 15° si l'on se place à la fenêtre la plus proche de la rue, de 9° depuis les fenêtres qui sont au milieu de cette façade, et pas du tout depuis les fenêtres situées à l'arrière du bâtiment; que les photos déposées au dossier, notamment par les requérants, montrent que la véranda actuelle, à laquelle se substituera la construction autorisée par le permis litigieux, est partiellement cachée par des arbres et des buissons qui réduisent la vue sur l'intérieur de l'îlot; que, quelle que soit l'esthétique de la construction projetée, dont le Conseil

d'Etat n'a pas à juger, il est manifestement excessif de parler de vue bouchée ou obstruée là où il n'y a, depuis une partie des fenêtres, qu'une légère restriction d'un champ de vision par ailleurs entravé par la végétation; que la gravité du préjudice allégué n'est pas établie;

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 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la s.p.r.l. Lsquare Architecture est accueillie dans la procédure en référé.

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 trois juillet deux mille neuf, par :

M. LEROY,
Mme ROBA,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

N. ROBA.

M. LEROY.