

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 195.208 du 10 juillet 2009

A. 192.700/XV-1032

En cause : **DE CROY** Jacqueline,
ayant élu domicile chez
Me J. DE LANNOY, avocat,
place Jean Jacobs 5
1000 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
ayant élu domicile chez
Me J.-P. LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

Partie requérante en intervention :

LE BERRE Morvan,
ayant élu domicile chez
Me B. FRANCIS, avocat,
quai aux Huîtres 1 bte 4
1300 Wavre.

LE PRÉSIDENT F.F. DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ,

Vu la requête introduite le 22 mai 2009 par Jacqueline de CROY, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 27 février 2009 par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale à Morvan LE BERRE et relatif à l'aménagement d'une terrasse au deuxième étage sur la toiture plate-forme d'un volume annexe de l'immeuble sis rue Faider, 10, à Saint-Gilles;

Vu la requête introduite le 12 juin 2009 par Morvan LE BERRE qui demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

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

Vu le rapport de Mme MARTOU, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 3 juillet 2009 fixant l'affaire à l'audience du 8 juillet 2009 à 14 heures 30;

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

Entendu, en son rapport, M. QUERTAINMONT, conseiller d'Etat, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, la requérante, comparaissant en personne, et son avocat Me J. DE LANNOY, Me G. VANHAMME *loco* Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me B. FRANCIS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, Mme MARTOU, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

I. La requête en intervention

Considérant que Morvan LE BERRE est le bénéficiaire de l'acte attaqué; qu'il a intérêt à la solution du litige et qu'il y a lieu d'accueillir sa requête en intervention dans la procédure en référé;

II. Les faits de la cause

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit :

1. L'intervenant, Morvan LE BERRE, est propriétaire du deuxième étage de l'immeuble situé rue Faider, 10 à Saint-Gilles. La requérante, la princesse DE CROY, est propriétaire du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage du même immeuble et a la jouissance privative du jardin. L'immeuble comporte également un troisième étage qui appartient à un tiers.

Ce bien, une maison de maître construite en 1882 par l'architecte VAN RYSSEL-BERGHE se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol. La façade à rue de l'immeuble est classée depuis 1995.

2. Le 18 juillet 2001, Morvan LE BERRE s'est vu délivrer par la commune de Saint-Gilles un permis d'urbanisme autorisant, au deuxième étage de l'immeuble, le percement d'une baie dans un mur aveugle et l'aménagement d'une terrasse sur le toit plat.

Si le percement de la baie est intervenu au cours de l'année 2002, par contre, à la suite de circonstances que le dossier administratif ne précise pas mais qui semblent liées à une décision de la copropriété et à des procédures judiciaires, l'aménagement de la terrasse n'a pas été réalisé, en sorte que le permis délivré le 18 juillet 2001 a été périmé.

3. Le 16 novembre 2007, Morvan LE BERRE a introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme visant à transformer, en façade arrière et sans modification du volume, le deuxième étage de l'immeuble situé rue Faider 10, par l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate-forme d'un volume annexe existant.

4. La Commission royale des monuments et des sites a émis le 19 juin 2008 un avis défavorable sur la demande.

L'enquête publique, qui s'est tenue du 30 mai 2008 au 13 juin 2008, a donné lieu à onze réclamations. Il ressort du dossier administratif qu'outre la réclamation introduite par la requérante, les autres réclamations émanent de riverains des rues Faider et Veydt qui ont signé une pétition rédigée à l'en-tête de la «Fondation Princesses de Croy & Massimo Lancelloti».

5. Le 24 juin 2008, la commission de concertation a émis un avis favorable conditionnel. La commission a suggéré un retrait de la terrasse d'1 mètre 90 par rapport au mitoyen de droite et un retrait de 60 cm par rapport à l'extrémité gauche de l'annexe. Le collège des bourgmestre et échevins de Saint-Gilles a également donné, le 9 juillet 2008, un avis favorable conditionnel, qui reprend les conditions déjà formulées par la commission de concertation.

6 A la date du 29 octobre 2008, le fonctionnaire délégué de la Région a imposé au demandeur du permis, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, une modification au plan déposé à l'appui de sa demande,

afin de limiter l'emprise de la terrasse et en se fondant notamment sur les avis favorables conditionnels émis par la commission de concertation et la commune.
Un nouveau plan modifié a été déposé le 10 décembre 2008.

7. Finalement, le fonctionnaire délégué a délivré le 27 février 2009 le permis d'urbanisme.

Il s'agit de l'acte attaqué; il est motivé ainsi qu'il suit:

« **Article 1^{er}** Le permis est délivré à Monsieur LE BERRE Morvan pour les motifs suivants :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande est conforme aux prescriptions du PRAS ;

Considérant que la demande vise à aménager une terrasse au deuxième étage sur la toiture plate-forme d'un volume annexe ;

Considérant que la demande porte sur un bien dont seule la façade à rue est classée comme monument par arrêté du 19/01/1995 ;

Considérant que la demande ne concerne pas les parties classées du bâtiment, à savoir la seule façade à rue ;

Considérant l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites (C.R.M.S.) émis en sa séance du 11/06/2008, reçu le 19/06/2008, ci-annexé ;

Considérant cependant que cet avis n'est pas conforme pour ce qui concerne l'objet de la demande ;

Considérant l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation en séance du 24/06/2008 ;

Considérant qu'un précédent permis a été délivré le 18/07/2001 (nos réf. 13/AFD/136444) pour une demande similaire (autorisation d'une terrasse avec la condition de prévoir des zones de retrait de 1 m 90 par rapport aux limites mitoyennes); que le projet n'a cependant pas été réalisé dans le délai imparti et que le permis en question est donc périmé ;

Considérant les plaintes et la pétition introduites lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/05/08 au 13/06/08 et portant essentiellement sur:

- l'aspect esthétique du projet,
- les vues plongeantes sur l'intérieur d'îlot,
- les nuisances sonores engendrées par l'utilisation de la terrasse ;

Considérant que la terrasse projetée ne porte pas préjudice aux qualités patrimoniales des parties classées de l'immeuble et qu'il n'y a pas lieu de remettre celle-ci intégralement en question ;

Considérant par contre que les plaintes relatives à l'impact sur le voisinage sont fondées et rejoignent les préoccupations régionales de plus en plus importantes quant à la préservation de la tranquillité en intérieur d'îlot ;

Considérant en effet que la terrasse dans ses dimensions et sa configuration projetées, constitue un véritable promontoire par rapport à l'intérieur de l'îlot et par rapport aux parcelles mitoyennes : vues plongeantes vers les voisins et préjudice de bruit par rapport au voisinage en général ;

Considérant par ailleurs que l'aménagement de plantations et de palissades ne constitue pas une solution en soi : ces aménagements s'apparentent à des rehausses mitoyennes, impliquant des dérogations non négligeables aux articles 4 et 6 du titre 1 du R.R.U. ;

Considérant par conséquent que les dérogations demandées relatives aux articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme sont trop importantes que pour être acceptées telles quelles ;

Considérant qu'en date du 29/10/2008, le fonctionnaire délégué a décidé de faire application de l'art.191 du Cobat et a imposé des conditions impliquant des modifications aux plans déposés initialement ;

Considérant qu'en date du 12/12/2008, le demandeur a introduit des plans modifiés répondant aux conditions dont question ci-avant ;
Considérant que le projet ainsi modifié répond aux principales objections formulées à l'encontre du projet en cours d'instruction ;

Article 2 Le titulaire du permis devra :

1/ respecter les conditions suivantes :

- se conformer aux plans PB-01, PB-02, datés du 06/04/2007 et PB-03A daté du 08/12/2008 cachetés par le Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale ;
 - se conformer aux exigences des services techniques communaux en matière de travaux de voirie et de raccordements divers (eau, gaz, électricité, téléphone, etc).
- (...)».

III. La recevabilité de la demande et l'intérêt à agir de la requérante

Considérant que la partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité du recours liée au défaut d'intérêt de la partie requérante; qu'elle se réfère tout d'abord au règlement de copropriété (intitulé «coordination acte de base immeuble à Saint-Gilles-Bruxelles, 10, rue Faider» et daté du 3 décembre 1996), établi à l'origine par la requérante elle-même et signé par l'ensemble des copropriétaires; que l'intervenant expose qu'en vertu de ce règlement, qui a valeur conventionnelle entre les copropriétaires, le propriétaire du deuxième étage a la jouissance privative de la plate-forme au-dessus du premier étage et que l'acte de base précise que ce propriétaire « ... est autorisé à percer une ouverture dans le mur en façade arrière pour avoir accès à la plate-forme au-dessus du premier étage»; que l'intervenant en déduit que la requérante, copropriétaire dans l'immeuble litigieux, a en rédigeant ainsi l'acte de base marqué son accord quant à la possibilité non seulement de percer une ouverture dans son mur de façade arrière, mais surtout d'avoir accès à la plate-forme au-dessus du premier étage et d'«utiliser celle-ci à destination de terrasse»; qu'il conclut que la requérante est sans intérêt pour solliciter devant le Conseil d'Etat la suspension et l'annulation du permis d'urbanisme autorisant l'aménagement de la plate-forme en terrasse;

Considérant que l'intervenant souligne également que la requérante n'a pas introduit de recours à l'encontre du premier permis d'urbanisme délivré le 18 juillet 2001 et qui avait déjà pour objet l'aménagement d'une terrasse similaire, et qu'elle est dès lors sans intérêt aujourd'hui pour introduire le présent recours à l'encontre de l'acte attaqué, d'autant plus que ce dernier porte sur un projet plus restreint puisqu'il en limite la profondeur à l'alignement au corps de cheminée existant;

Considérant que la requérante est propriétaire et habite le rez-de-chaussée et le premier étage de l'immeuble concerné par le permis d'urbanisme attaqué autorisant l'aménagement d'une terrasse au deuxième étage; que même si à l'origine la requérante

a rédigé et signé l'acte de base de la copropriété de l'immeuble, et par là marqué son accord pour que le propriétaire du deuxième étage jouisse de l'usage privatif de la plate-forme au dessus du premier étage, cela n'affecte cependant pas son droit de contester la manière dont sont réalisés les aménagements de la terrasse et de veiller à ce que ces aménagements se fassent dans le respect des lois et règlements, dont la réglementation sur l'urbanisme; que tout riverain a normalement intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie; que la requérante, qui a introduit une réclamation argumentée lors de l'enquête publique qui s'est déroulée, est voisine directe du projet litigieux et a, en tout état de cause, intérêt au bon aménagement de l'îlot dans lequel elle vit;

Considérant par ailleurs que la circonstance que la requérante n'a pas introduit de recours à l'encontre du premier permis d'urbanisme délivré le 18 juillet 2001, et qui visait l'aménagement d'une terrasse aux dimensions différentes sur la même plate-forme, ne lui ôte pas davantage son intérêt au présent recours; que l'exception d'irrecevabilité soulevée par la partie intervenante ne peut être retenue;

IV. Enoncé des moyens

Considérant qu'à l'appui de son recours la requérante soulève un premier moyen pris de la violation des articles 98, § 1^{er}, 175, alinéa 1^{er}, 3/, et 177, § 2, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, ainsi que de la contradiction dans les motifs, en ce que l'immeuble litigieux a fait l'objet d'un arrêté de classement le 19 janvier 1995 et en ce que l'article 177, § 2, du CoBAT prescrit que le fonctionnaire délégué ne peut délivrer le permis que sur avis conforme de la Commission royale des monuments et des sites, alors que ledit avis de la Commission est en l'espèce défavorable et donc non conforme;

Considérant qu'un second moyen est pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, en ce que les conditions imposées par le permis attaqué dans le but d'atténuer le préjudice causé aux voisins (soit un retrait latéral de 1 mètre 90 par rapport à la limite mitoyenne de droite mais un retrait de 60 centimètres du côté de la requérante) constituent un traitement différencié non justifié, et qui n'est pas motivé dans l'acte, entre la requérante et les voisins;

V. Examen du risque de préjudice grave difficilement réparable

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, la suspension de l'exécution de l'acte attaqué ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de cet acte sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte risque de causer un préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que tant la partie adverse que la partie intervenante contestent, dans leurs note d'observations ou requête en intervention ainsi qu'à l'audience, le risque de préjudice allégué par la requérante; que la Région, partie adverse, souligne que le bénéficiaire du permis attaqué lui a adressé le 1^{er} avril 2009 un courrier lui signalant qu'il allait entamer les travaux concernés dans les huit jours, tandis que la requérante, qui déclare avoir eu connaissance du permis le 24 mars 2009, n'a introduit sa demande de suspension que le 20 mai, soit près de deux mois plus tard; que la partie adverse estime qu'au vu du peu d'importance des travaux, le préjudice est actuellement entièrement réalisé; qu'elle soutient également que la requérante ne fournit aucun élément précis ni ne produit la moindre pièce qui permettrait de comprendre l'intensité ou la gravité du préjudice allégué, d'autant qu'un tel préjudice, à savoir des vues sur un jardin et les bruits épisodiques d'une propriété à l'autre, relève des troubles normaux de voisinage dans un milieu urbain;

Considérant que la partie intervenante analyse le préjudice invoqué par la requérante au regard de sa qualité de copropriétaire et estime que dès lors que la requérante vit dans un appartement au sein d'une copropriété, cela implique que les désagréments éventuels qu'elle est susceptible de subir de par la proximité et la coexistence avec d'autres copropriétaires doivent être considérés comme étant des désagréments dont elle a accepté le risque, d'autant que c'est la requérante elle-même qui a rédigé l'acte de base, ordonnant ainsi la disposition des terrasses et du jardin; qu'elle souligne que préexiste au projet litigieux une terrasse située au niveau du troisième étage, donnant également une vue plongeante sur le jardinet, que la requérante n'a jamais émis aucun grief à l'encontre de cette terrasse, et qu'existe également au niveau de l'appartement dont elle est propriétaire, une terrasse ayant la même orientation que la terrasse litigieuse et permettant, sans aucune zone de recul, une vue directe et plongeante dans le jardin; qu'enfin, l'intervenant expose en quoi le permis attaqué a pris en considération les désagréments susceptibles d'être causés par l'aménagement d'une terrasse en toiture, en sorte qu'il a été répondu aux principales

objections formulées à l'encontre du projet et que, compte tenu des conditions imposées par le permis, celui-ci n'est pas de nature à causer à la requérante un préjudice grave;

Considérant que la requérante fait quant à elle valoir, à l'appui de son recours, qu'ayant la jouissance privative du jardin commun de l'immeuble, elle ne sera protégée «ni de la vue plongeante et panoramique que le bénéficiaire de l'acte attaqué aurait depuis sa terrasse vers le jardin en contrebas, ni du bruit inévitable engendré par l'occupation de la terrasse»; que la requérante estime qu'un tel préjudice est reconnu par l'acte attaqué lui-même; qu'à l'audience, son conseil insiste également sur la vue plongeante qu'offre la terrasse litigieuse sur le jardin dont sa cliente a la jouissance privative et sur la circonstance que le préjudice est plus grave lorsque cette vue est celle d'un copropriétaire de l'immeuble plutôt que d'un riverain ordinaire;

Considérant que l'article 8, alinéa 1^{er}, 3/, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, dispose que la requête unique en suspension et en annulation doit contenir un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable; que pour satisfaire à cette prescription, le requérant doit, à l'appui de sa demande de suspension, démontrer *in concreto* que l'exécution de la décision attaquée 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; que la charge de la preuve incombe au requérant à qui il appartient d'apporter une démonstration suffisante et précise de la gravité et du caractère difficilement réparable du préjudice qu'il allègue;

Considérant qu'en l'espèce il ressort de la lecture de la requête unique que la requérante, qui souligne avoir la jouissance privative du jardin commun de l'immeuble, argumente que, malgré que le permis attaqué prévoit que «la terrasse sera aménagée à 60 cm du bord de la toiture et bordée d'un garde corps en acier laqué gris anthracite et par une main courante en bois», ce dispositif ne la protégera «ni de la vue plongeante et panoramique que Monsieur LE BERRE aura depuis sa terrasse vers le jardin en contrebas, ni du bruit inévitable engendré par l'occupation de la terrasse »; que toutefois, et indépendamment de la circonstance que les travaux autorisés par le permis litigieux ont déjà été exécutés, les affirmations de la requérante, non autrement étayées, ne permettent pas d'apprécier *in concreto* le degré de gravité du préjudice; que celui-ci ne présente en tout cas pas le caractère de gravité requis et n'est pas difficilement réparable, s'agissant de travaux peu importants (aménagement d'une terrasse en

caillebotis en bois sur plots et sur étanchéité bitumineuse, sans modification du volume de l'étage) dont la suppression ne présenterait pas de difficulté technique; qu'il y a également lieu de relever que d'autres terrasses sont déjà aménagées dans l'immeuble concerné avec vue sur le jardin et qu'en tout état de cause, dans un environnement urbain, l'existence de vues sur les jardins de propriétaires mitoyens ou de copropriétaires et les bruits inhérents à l'occupation d'une terrasse doivent être regardés comme des inconvénients normaux de voisinage et ne sauraient être constitutifs d'un préjudice grave; qu'en effet, il doit être admis qu'en zone fortement urbanisée, les habitants doivent tolérer une certaine gêne ou perte d'intimité causée par la vue de leurs voisins sur leurs biens; qu'enfin, la requérante fait une lecture incomplète du permis attaqué en mettant en exergue le passage relatif au caractère fondé des plaintes relatives à l'impact sur le voisinage et aux vues plongeantes vers les voisins qui résulteraient de la terrasse, qualifiée de «véritable promontoire» par rapport à l'intérieur de l'îlot; qu'en effet, ce passage ne vise que «la terrasse dans ses dimensions et sa configuration projetées» dans la demande originelle de permis, c'est-à-dire avant la modification imposée par le fonctionnaire délégué en vue de diminuer l'emprise de la terrasse;

VI. Conclusion

Considérant que le risque de préjudice grave et difficilement réparable allégué par la requérante n'est pas établi; qu'il s'ensuit que l'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 requête en intervention introduite par Morvan LE BERRE 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
siégeant en référé, le dix juillet deux mille neuf par :

M. QUERTAINMONT, président de chambre f.f.,
M. GHODS, greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président f.f.,

R. GHODS.

Ph. QUERTAINMONT.