

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 195.986 du 11 septembre 2009

A. 192.184/XV-1003

En cause : **LEKEUCHE** Patrick,
ayant élu domicile chez
Me J. VAN YPERSELE, avocat,
rue du Prince Royal 85
1050 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
ayant élu domicile chez
Me Ph. COENRAERTS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles,

parties intervenantes :

1. ORBAN Jacques,
ayant élu domicile chez
Me St. NOPERE, avocat,
1200 Bruxelles,

2. la commune de Woluwé-Saint-Pierre,
ayant élu domicile chez
Me J. VAN YPERSELE, avocat,
rue du Prince Royal 85
1050 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XV^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête introduite le 10 avril 2009 par Patrick LEKEUCHE qui demande la suspension de l'exécution et l'annulation de «la décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2009 octroyant un permis d'urbanisme à Monsieur Jacques ORBAN tendant à démolir un entrepôt et construire un immeuble à appartements avec six emplacements de parking situé à l'angle de la rue Vandenhoven 48 et de la rue des Bannières à Woluwé-Saint-Pierre»;

Vu l'arrêt n/ 195.440 du 28 juillet 2009 accueillant, dans la procédure en référé, les requêtes en intervention introduites par Jacques ORBAN et par la commune

de Woluwé-Saint-Pierre et rouvrant les débats sur la requête en annulation et la demande de suspension;

Vu la note d'observations et le dossier administratif;

Vu le rapport de M. DEBROUX, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat

Vu l'ordonnance du 21 août 2009 fixant l'affaire à l'audience du 2 septembre 2009;

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

Entendu, en son rapport, M. KOVALOVSKY, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me J. VAN YPERSELE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Ch. LEPINOIS, *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la partie adverse, Me St. NOPERE, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante et Me J. VAN YPERSELE, avocat, comparaissant pour la seconde 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 de la demande de suspension ont été exposés dans l'arrêt n/ 195.440 précité;

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 ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable»;

Considérant que le requérant expose que son jardin présente une profondeur d'un peu plus de 6 m et est situé à proximité d'un angle, de sorte qu'il ne bénéficie

d'aucune vue ni d'aucun ensoleillement du côté nord-ouest (mitoyen droit); qu'après avoir relevé que du côté sud-est (mitoyen gauche), aucune construction ne vient gêner la pénétration du soleil tant dans son jardin que dans ses pièces de vie, il fait valoir que la construction litigieuse viendra s'implanter sur près de la moitié de la profondeur du jardin du côté mitoyen gauche sur les deux niveaux de son habitation avec, en toiture, des fenêtres en chien assis à une distance inférieure à 1 m de la limite mitoyenne;

Considérant qu'il en déduit que l'exécution immédiate de l'acte attaqué serait à l'origine d'un effet d'enfermement eu égard à la situation de son immeuble à un angle et en raison de l'implantation de l'immeuble en projet sur près de la moitié du mur mitoyen gauche sur deux niveaux; qu'il fait référence aux photos 1 à 3 reproduites à la page 12 de sa requête ainsi qu'aux deux photos de la page 13; qu'il prétend ensuite qu'il subira une «une perte de toute forme d'ensoleillement» du jardin (le matin) et des pièces de vie du côté du jardin (au rez: une chambre et au premier: la salle à manger et la cuisine); qu'il renvoie à ce propos aux photos 4 à 7 reproduites à la page 12 de sa requête; qu'il rappelle que le mitoyen droit empêche déjà l'ensoleillement de sa propriété et en déduit le caractère grave de son préjudice; qu'il redoute enfin une perte générale de luminosité vu l'importance du dépassement lié au projet et du mitoyen droit déjà construit; qu'il précise que «du fait de la configuration du projet, [il] subira les préjudices graves et, par essence s'agissant d'importantes constructions, difficilement réparables»;

Considérant que, dans sa requête en intervention, la commune de Woluwé-Saint-Pierre précise, en ce qui concerne la perte d'ensoleillement du jardin, que les photos produites permettent de voir qu'à 9 h 53, le jardin bénéficie d'un ensoleillement complet qu'il ne connaîtrait en cas de réalisation du projet qu'à 13 h; que, s'agissant de la perte de soleil et de lumière des pièces de vie, elle souligne que les photos produites montrent que si à 9 h 55, le soleil n'éclaire pas la façade, celle-ci dispose d'un très bon éclairage qu'elle perdra en cas de réalisation du projet et qu'à 10 h 39, le soleil commence à éclairer la façade, situation qui ne se produira qu'à partir de 13 h si le bâtiment projeté est construit; qu'elle fait également valoir que l'érection du mur entraîne de manière évidente une perte d'ensoleillement et de prise de lumière d'autant plus que le côté opposé au projet est déjà bordé de constructions; qu'elle invoque aussi une perte de vue et un effet d'enclavement; qu'elle affirme qu'en se prévalant d'un tel préjudice, le requérant n'a pas pour but de remettre en cause la constructibilité du terrain mais qu'il conteste les modalités de la construction et qu'un projet pouvait être autorisé sans se développer autant en profondeur; qu'elle expose que «la balance des intérêts entre les prétendus avantages qu'apporterait la réalisation du projet par rapport

au préjudice grave difficilement réparable a pu être condamnée par [le Conseil d'Etat] puisque contraire tant à la lettre qu'à l'esprit des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat»; qu'elle ajoute que «la balance des intérêts telle que présentée est fallacieuse puisqu'il n'y a pas lieu de comparer le projet autorisé par rapport à un premier projet refusé»; que, s'agissant du caractère difficilement réparable, elle estime que c'est à bon droit que le requérant le déduit de l'ampleur de la construction, du caractère peu probable d'une démolition et du souhait de la Région de Bruxelles-Capitale de délivrer un autre permis en vue de couvrir l'irrégularité qui pourrait fonder une action en responsabilité;

Considérant que, selon 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, la requête 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 auquel sont jointes toutes les pièces de nature à établir le risque de préjudice»; qu'il en résulte que le requérant doit, dans sa demande de suspension, démontrer *in concreto* que l'exécution immédiate de la décision contestée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant graves pour lui et irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal; que cette règle comporte plusieurs corollaires:

- la charge de la preuve incombe au requérant à qui il appartient d'apporter la preuve suffisante de la gravité et du caractère difficilement réparable du préjudice qu'il allègue;
- la demande de suspension doit contenir les éléments de faits précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner;
- le préjudice allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants;
- le Conseil d'Etat ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la demande, les considérations ajoutées à l'occasion des plaidoiries ou dans des écrits non prévus par la loi ou les règlements de procédure n'ayant, à moins de n'être pas contestées ou d'apparaître comme indiscutablement déterminantes, que valeur de simples renseignements;

Considérant que le requérant entend étayer ses allégations relatives au préjudice par des photographies prises le 2 avril 2009, respectivement à 8 h 20, à 9 h 08 à 9 h 53, à 9h 55 et à 10 h 39; qu'il résulte de ces photos que dans la situation actuelle, la façade arrière de l'immeuble du requérant est dans l'ombre à 8 h 20, que le mur latéral de son jardin est éclairé par le soleil à 9 h 08 et que le jardin l'est, tout au moins en partie, à 9 h 53, tandis qu'à 9h 55, la façade arrière est encore dans l'ombre, la photo prise à 10 h 39 montrant quant à elle un début d'ensoleillement de celle-ci; qu'il n'est dès lors pas établi que le jardin et la façade arrière bénéficieraient actuellement d'un ensoleillement durant toute la matinée; que par ailleurs, aucune pièce ne permet de déterminer avec un minimum de précision l'impact de la construction en projet; que sur une photo prise à 9 h 53, l'on constate que le soleil est passé au-dessus de la ligne, tracée par le requérant, figurant la hauteur du bâtiment projeté, ce qui implique qu'à cette heure, le jardin devrait commencer à bénéficier de l'ensoleillement; que les photos reproduites dans la requête ne confirment nullement l'affirmation de la commune de Woluwé-Saint-Pierre selon laquelle ce n'est qu'à 13 h que l'ombre projetée par la construction en projet n'affecterait plus la propriété du requérant; que même en tenant pour acquis que dès 16 h l'immeuble du requérant ne bénéficierait plus d'aucun ensoleillement, les photos produites sont en défaut d'établir que la diminution de la durée d'ensoleillement découlant de la construction autorisée puisse être considérée comme constitutive d'un préjudice grave;

Considérant, s'agissant de l'enclavement invoqué et de la perte de luminosité, que les photos 1 à 3 de la page 12 de la requête et celles de la page 13, sans doute en raison de l'angle de prise de vue combiné avec le fait qu'elles sont prises à contre jour, ne permettent pas de se rendre compte de la modification de la situation actuelle; que la coupe CC du plan «Façade arrière - coupes» montre que la construction projetée va dépasser le profil de la maison du requérant de 3 mètres au niveau du plancher de la chambre 1, de 2,15 mètres au niveau du plancher de la chambre 2 et de 3,50 mètres au niveau du plafond de la chambre 2, le toit de la construction projetée dépassant ensuite celui de l'immeuble du requérant de 75 cm, au dessus du chien assis, à 1,50 mètre, au faîte; que la même coupe permet aussi de visualiser le profil du bâtiment à démolir, qui, sous la corniche de l'immeuble du requérant, est beaucoup plus profond que l'immeuble projeté; que bien que le bâtiment à démolir ne soit pas mitoyen, il ne peut pas en être fait complètement abstraction, le requérant tenant compte lui-même de bâtiments non mitoyens situés dans la rue Deraeck pour tenter de démontrer son préjudice et la construction projetée n'étant pas mitoyenne sur toute sa profondeur; que les éléments du dossier ne permettent pas de considérer que l'effet

d'enclavement dont se prévaut le requérant ainsi que la perte de luminosité qu'il subirait présentent le degré de gravité requis pour que puisse être suspendue l'exécution de l'acte attaqué;

Considérant qu'une des conditions prescrites pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué n'est pas remplie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre des référés, le onze septembre deux mille neuf par :

M. KOVALOVSKY, président de chambre f.f.,
Mme ROBA, greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

N. ROBA.

I. KOVALOVSKY.