

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 212.558 du 7 avril 2011

A. 198.808/XV-1419

En cause : **la s.a. IMMOEL,**
 ayant élu domicile chez
 Me Th. FRANKIN, avocat,
 avenue Brugmann 451
 1180 Bruxelles,

contre :

1. la commune d'Uccle,
2. la région de Bruxelles-Capitale.

Requérante en intervention:

la s.a. AREA REAL ESTATE,
ayant élu domicile chez
Me M. SCHOLASSE, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

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

Vu la requête introduite le 12 janvier 2011 par la société anonyme IMMOEL, qui tend à la suspension de l'exécution et à l'annulation de:

- la décision du 19 août 2010 du collège des bourgmestre et échevins d'Uccle prorogeant le permis d'urbanisme n° 16-37.981-07 délivré le 2 septembre 2008 à la société AREA REAL ESTATE;
- la décision de date inconnue de modifier le même permis;

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

Vu la requête introduite le 31 janvier 2011 par laquelle la s.a. AREA REAL ESTATE demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

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

Vu l'ordonnance du 18 mars 2011 fixant l'affaire à l'audience du 31 mars 2011 à 15 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me Th. FRANKIN, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Mme L. JERKOVIC, secrétaire d'administration, comparaisant pour la première partie adverse, et Me Fr. GUERENNE *loco* Me M. SCHOLASSE, avocat, comparaisant pour la requérante en intervention;

Entendu, en son avis conforme, M. P. DEBROUX, auditeur;

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

Considérant que, par requête introduite le 31 janvier 2011, la s.a. AREA REAL ESTATE, bénéficiaire de la décision de prorogation du permis d'urbanisme du 2 septembre 2008, demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête dans la procédure en référé;

I. Les faits de la cause

1. Le 30 mai 2007, la société HUBIMMO introduit auprès de la commune d'Uccle une demande de permis d'urbanisme.

Les travaux projetés consistent en la démolition d'une maison unifamiliale et la construction d'un immeuble à appartements, avenue de Floréal 71-73, le 30 mai 2007.

2. Une enquête publique a lieu du 19 novembre au 3 décembre 2007. Sept réclamations sont introduites, dont une émane de la société requérante.

Les réclamations portent essentiellement sur la massivité de la façade, les jeux de volumes restreints, les couleurs peu attrayantes, le gabarit imposant, le mauvais état du sol (ancienne sablonnière) et la profondeur des sous-sols, la perte d'un poumon vert, l'affectation commerciale peu adaptée au quartier, les terrasses proches des parcelles voisines.

3. Le 18 décembre 2007, le collège des bourgmestre et échevins d'Uccle émet un avis favorable sur la demande.

Le 23 janvier 2008, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel. Le collège des bourgmestre et échevins se rallie à cet avis le 5 février suivant.

Le 4 avril, le fonctionnaire délégué émet également un avis favorable sous condition et accorde des dérogations au Règlement régional d'urbanisme.

4. Le 22 avril 2008, le collège des bourgmestre et échevins délivre un premier permis, qui sera cependant retiré par une nouvelle décision du collège datée du 2 septembre 2008; il est apparu en effet que le permis délivré le 22 avril ne reprenait pas l'ensemble de la motivation qui fondait la délivrance du permis par le collège.

À la même date du 2 septembre 2008, le collège délivre un nouveau permis d'urbanisme à la société HUBIMMO. Ce permis a fait l'objet d'un recours en annulation introduit devant le Conseil d'État par la société IMMOEL (enrôlé sous le n° 190.347/XV-879); ce recours a été jugé irrecevable par l'arrêt n° 199.684 du 20 janvier 2010.

5. Le 1^{er} juillet 2010, l'avocat de la société AREA REAL ESTATE (société qui a repris le projet de construction concerné) sollicite une prorogation du délai de mise en œuvre du permis octroyé le 2 septembre 2008 à HUBIMMO.

Cette prorogation jusqu'au 4 septembre 2011 est accordée le 17 août 2010 par le collège des bourgmestre et échevins d'Uccle. Il s'agit du premier acte attaqué dans le présent recours.

6. Le 19 mars 2010, la s.a. AREA REAL ESTATE a par ailleurs introduit auprès de la commune une demande de permis modificatif, en vue notamment d'augmenter le nombre de logements de 10 à 13.

Cette demande a fait l'objet d'une enquête publique (clôturée le 8 juin 2010 et qui a donné lieu à 5 réclamations), d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation, repris par le collège d'Uccle, et d'un avis favorable conditionnel du fonctionnaire délégué. Des plans modificatifs ont ensuite été introduits, le 10 janvier 2011, par la société AREA REAL ESTATE. Toutefois, sa demande de permis

modificatif est toujours en cours d'instruction et n'a pas encore fait l'objet d'une décision du collège des bourgmestre et échevins, ce qui a été confirmé à l'audience.

7. Parallèlement, la société requérante IMMOEL, qui est propriétaire d'un immeuble situé avenue Brugmann 379, en face du projet concerné par le permis litigieux, a cité le 15 décembre 2009 la société AREA REAL ESTATE à comparaître devant le tribunal de première instance de Bruxelles en vue de lui faire interdiction d'entamer ou de poursuivre des travaux en exécution du permis délivré le 2 septembre 2008. La procédure au fond est pendante devant ce tribunal;

II. La recevabilité de la demande de suspension

Considérant que la première partie adverse et la partie intervenante soulèvent une exception d'irrecevabilité de la demande en ce qui concerne le second acte attaqué, c'est-à-dire la décision de date inconnue de modifier le permis d'urbanisme du 2 septembre 2008;

Considérant que cette exception est fondée: il résulte en effet du dossier et des explications apportées à l'audience (voir exposé des faits ci-avant, point 6) qu'aucune décision n'a encore été prise par la première partie adverse au sujet de la demande de permis modificatif introduite par la société intervenante; que le recours est dès lors irrecevable en tant qu'il porte sur le second acte visé par la requête, en réalité un acte inexistant;

III. Enoncé des moyens de droit invoqués par la requérante

Considérant qu'à l'appui de son recours, la société requérante soulève quatre moyens:

- un premier moyen est pris de la violation des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes de l'administration et de la violation de l'article 6 du RRU et de l'article 207 du CoBAT, en ce que la partie adverse n'a pas valablement motivé ni la prorogation du permis qu'elle délivrait initialement le 2 septembre 2008 ni sa modification, sollicitée le 11 mai 2010, au regard des réclamations émises dans le cadre de l'enquête publique; la requérante estime également que la partie adverse n'a pas valablement motivé la prorogation du permis initialement délivré le 2 septembre 2008 au regard des dérogations accordées; elle critique également la circonstance que la commission de concertation n'a pas justifié son choix de ne pas consulter la Commission des monuments et sites;

- un deuxième moyen est pris de la violation des principes généraux de droit administratif de bonne administration et de légitime confiance, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'excès de pouvoir, de la contradiction dans les motifs et de la violation des articles 1 à 3 de la loi précitée du 29 juillet 1991, en ce que, par leur comportement antérieur, tant le fonctionnaire délégué que le collègue échevinal ont, à plusieurs reprises, fait naître une attente légitime dans le chef de la requérante; celle-ci soutient qu'un permis d'urbanisme ne pouvait être délivré pour autoriser le projet critiqué en raison de l'emprise au sol des bâtiments, des atteintes à l'intérieur de l'îlot, du bon aménagement des lieux, du périmètre des vues vers et au départ de plusieurs immeubles classés car repris à l'inventaire; elle souligne aussi qu'en dérogeant à l'application des mesures de protection des intérieurs d'îlots, la partie adverse a modifié, sans motivation ni justification, la ligne de conduite qu'elle s'était fixée;

- un troisième moyen est pris de la violation l'article 9 du CoBAT et de l'arrêté du Gouvernement bruxellois du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, la requérante estimant que les avis de la commission de concertation des 19 décembre 2007 et 23 janvier 2008 sont entachés de diverses irrégularités;

- un dernier moyen de la requête invoque la violation du principe de bon aménagement des lieux, de l'obligation de motivation, du défaut d'examen concret du dossier et de la violation du principe général de droit administratif de minutie, en ce que le permis attaqué s'abstient de répondre aux arguments et propositions développés par les réclamants au cours de l'enquête publique, et en ce qu'il se fonde sur un avis de la commission de concertation dont les vices sont dénoncés sous le troisième moyen de la requête;

IV. Examen du risque de préjudice grave et difficilement réparable

Considérant que l'article 8, alinéa 1^{er}, 3^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991, tel que modifié par l'arrêté royal du 25 avril 2007, dispose que la requête unique 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»;

Considérant que la société requérante déduit son risque de préjudice grave et difficilement réparable des «inconvenients majeurs inhérents à la construction de l'immeuble projeté»; qu'elle détaille comme suit ces inconvenients:

- la durée du chantier qui engendrera pendant plus de deux ans un trouble de voisinage certain;

- la construction projetée viendra minéraliser la presque totalité de la surface du parc et du verger sis au numéro 73 de l'avenue de Floréal, ce qui risque de modifier l'écoulement naturel des eaux et aggraver l'engorgement des égouts publics;
- les occupants de l'immeuble de la requérante, qui ont tous une vue sur la façade arrière de l'immeuble projeté et disposaient du calme et de la qualité végétale significative de l'intérieur de l'îlot, vont perdre une vue dégagée qui porte à plusieurs centaines de mètres, ainsi que la vue sur le verger qui sera détruit et sur l'atelier du sculpteur BONNETAIN qui disparaîtra;
- la construction projetée porte atteinte au milieu naturel que constitue le jardin/verger sis au numéro 73 de l'avenue et nuit également au caractère agreste ou rural de l'avenue en implantant un imposant bâtiment en béton dont tant la volumétrie que la façade avant ne tiennent pas compte du caractère rural de l'avenue;

Considérant qu'en réalité le risque de préjudice ainsi décrit par la requérante, à le supposer établi, découle non pas du premier acte attaqué, mais du permis délivré le 2 septembre 2008, et qui avait fait l'objet d'un recours en suspension et en annulation introduit devant le Conseil d'État par la requérante; que le risque de préjudice grave difficilement réparable invoqué actuellement par la requérante était déjà décrit dans les mêmes termes dans son recours précité, lequel a été rejeté par l'arrêt n° 199.684 du 20 janvier 2010; qu'il y a lieu également de relever qu'une décision de prorogation d'un permis d'urbanisme ne peut être l'occasion pour l'autorité de remettre en cause le permis délivré initialement ni de réexaminer à nouveau si la construction projetée peut être admise ou non;

Considérant, pour le surplus, qu'un trouble de voisinage lié au chantier, la perte d'une vue dégagée et une perte de luminosité et d'ensoleillement, ne peuvent être retenus dans le chef de la société anonyme IMMOEL; qu'en effet, une personne morale, qui a son siège social à un autre endroit que l'îlot concerné par le permis litigieux, ne peut par nature ressentir un tel préjudice; que si la société requérante invoque ce même risque de préjudice dans le chef des personnes physiques occupant son immeuble (c'est-à-dire ses locataires), il s'agit d'un préjudice par répercussion lequel ne peut être invoqué isolément mais seulement à l'appui de celui que le demandeur en suspension a personnellement subi;

Considérant en ce que la société requérante invoque, à titre personnel, une minéralisation de la presque totalité du parc et du verger, une atteinte au milieu naturel que constitue ce jardin/verger et une atteinte au caractère agreste ou rural de l'avenue de Floréal, qu'un tel risque peut s'analyser soit en un préjudice d'ordre esthétique, qui n'est pas susceptible d'être ressenti par une personne morale telle que la société requérante, soit en un préjudice d'ordre financier (qui découlerait selon la

requérante du caractère moins attractif de sa propriété et d'une décote significative), ce qui serait réparable par équivalent et ne pourrait pas non plus être pris en considération; qu'au plan financier, aucun élément concret n'est d'ailleurs avancé d'où il pourrait se déduire que la diminution de valeur de la propriété de la requérante compromettrait la viabilité de la société; qu'il en va d'autant plus ainsi qu'il ressort de l'acte notarié produit par la requérante qu'elle est propriétaire d'un appartement situé au troisième étage à l'extrême gauche en façade de l'avenue Brugmann dans un immeuble situé au n° 379;

Considérant qu'il découle de ces différents éléments que la demanderesse en suspension reste en défaut d'établir concrètement l'existence, dans son chef, d'un risque personnel de préjudice grave difficilement réparable qui pourrait résulter de l'exécution de l'arrêté attaqué; que l'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État pour que soit accueillie une demande de suspension fait ainsi défaut,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la s.a. AREA REAL ESTATE 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 sept avril deux mille onze par:

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

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

R. GHODS

Ph. QUERTAINMONT