

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 215.596 du 6 octobre 2011

A. 201.167/XV-1617

En cause : **1. HAMALIAN** Guillaume,
 2. TETU Jean-Baptiste,
 3. JARDAS Alessandro,

 ayant élu domicile chez
 Me V. DEFRAITEUR, avocat,
 place J. Jacobs 5
 1000 Bruxelles,

contre :

la commune d'Ixelles.

Partie requérante en intervention:

DE DONCKER Pablo,

 ayant élu domicile chez
 Me M. NACKAERTS, avocat,
 avenue de la Chasse 132
 1040 Bruxelles.

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

Vu la requête unique introduite le 22 juillet 2011 par Guillaume HAMALIAN, Jean-Baptiste TETU et Alessandro JARDAS, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 26 avril 2011 par le collège des bourgmestre et échevins d'Ixelles à Pablo DE DONCKER, relatif à un bien situé rue de Washington 56 et tendant à «réaménager la maison unifamiliale avec construction d'une extension au rez-de-chaussée arrière et aménagement d'une terrasse sur la nouvelle toiture plate»;

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

Vu la requête introduite le 12 août 2011 par Pablo DE DONCKER qui demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

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

Vu l'ordonnance du 12 septembre 2011 fixant l'affaire à l'audience du 22 septembre 2011 à 14 heures 30;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me V. DEFRAITEUR, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, le requérant Guillaume HAMALIAN, Mme A. PALMAERTS, secrétaire d'administration, comparaissant pour la partie adverse, et Me P. CRABBÉ *loco* Me M. NACKAERTS, avocat, comparaissant pour la partie 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 les faits utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit:

Le 14 février 2011, Pablo DE DONCKER dépose une demande de permis d'urbanisme pour un bien situé rue de Washington 56 à Ixelles en vue de réaménager la maison unifamiliale avec construction d'une extension au rez-de-chaussée arrière et aménagement d'une terrasse sur la nouvelle toiture plate. Cette demande est complétée le 14 mars 2011. Il est accusé réception du dossier complet de la demande de permis le 25 mars 2011.

Le premier requérant est propriétaire de l'immeuble sis au n° 58 de la rue de Washington, et qui est voisin du bâtiment concerné par l'extension. Le deuxième requérant occupe l'immeuble du premier requérant. Le troisième requérant expose qu'il est usufruitier du premier étage de la maison sise au n° 60 et qu'il y habite.

Le 26 avril 2011, le collège délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est rédigé ainsi qu'il suit:

« Vu la demande introduite par Monsieur DE DONCKER Pablo (rue Van Orley 1 - 1000 BRUXELLES) relative à un bien sis Rue Washington 56 et tendant à réaménager la maison unifamiliale avec construction d'une extension au rez-de-chaussée arrière et aménagement d'une terrasse sur la nouvelle toiture plate

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 25/03/2011;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juillet 1997;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation;

(...)

Attendu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande, étant de minime importance, ne requièrent pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué selon les dispositions de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale pris en exécution de l'article 98 § 2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire;

(...)

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

ARRÊTE:

Art. 1^{er}. Le permis est délivré à Monsieur DE DONCKER Pablo pour les motifs suivants:

- attendu que la demande tend à réaménager la maison unifamiliale avec construction d'une extension au rez-de-chaussée arrière et aménagement d'une terrasse sur la nouvelle toiture plate;

- attendu que l'objet de la demande est situé, au Plan Régional d'Affectation du Sol, en zone d'habitation;

- considérant que l'immeuble concerné se compose de deux étages sur rez-de-chaussée surélevé avec toiture à versants;

- que le projet prévoit la construction d'une extension au niveau du rez-de-chaussée arrière, sur la toiture plate existante, à la suite des deux pièces en enfilade existantes, d'une profondeur de 3,90 m et sur toute la largeur de la parcelle, englobant l'annexe existante le long du mur mitoyen gauche;

- qu'à la suite de la nouvelle extension est prévue une coursive d'une profondeur de 0,50 m ainsi qu'un escalier menant au jardin;

- que cette extension, d'une hauteur de 3,40 m, est surmontée d'une toiture plate, dont une partie est aménagée en terrasse;

- que cette terrasse est conforme aux prescriptions du Code civil en matière de vues vers les propriétés voisines en ce qu'une zone inaccessible d'une largeur de 1,90 m à compter du mur mitoyen droit est prévue;

- considérant que la construction de l'extension nécessite une rehausse du mur mitoyen droit d'une profondeur de 3 m et d'une hauteur de 3,75 m;

- que cette construction est conforme aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;

- considérant qu'en façade arrière les baies de fenêtre sont modifiées afin d'amener plus de lumière à l'intérieur de la maison;

- qu'en façade avant, les châssis sont remplacés à l'identique par des châssis en bois de teinte grise, que la porte d'entrée est remplacée à l'identique et maintenue dans une teinte verte et que la porte de garage est maintenue;

- considérant que le projet améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement existant et ne compromet pas les qualités résidentielles des immeubles voisins, ni les qualités esthétiques des immeubles et du paysage urbain;

- considérant, de tout ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.»;

Considérant que Pablo DE DONCKER, bénéficiaire du permis attaqué, demande à intervenir en la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, «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, 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'État, 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'État 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 les requérants font valoir qu'ils «encourent un préjudice esthétique et visuel en ce que la construction autorisée implique l'exhaussement du mur mitoyen de 3,75 m sur une longueur de 3,90 m» et que «cet exhaussement va en outre causer une perte de luminosité fort importante sur les deux unités d'habitations contenues dans le bien du premier requérant et où vit le second requérant, d'autant que ces deux appartements disposent de plusieurs fenêtres proches du mur mitoyen litigieux, comme cela résulte des plans et des photos»; qu'ils soutiennent qu'un tel préjudice serait difficilement réparable dès lors que «si la construction autorisée devait être réalisée lors de l'annulation du permis, le retour en pristin état deviendrait aléatoire»;

Considérant qu'en raison de l'orientation sud-est de l'arrière de l'immeuble du premier requérant, sis au n°58, l'extension litigieuse de la maison voisine n'est pas de nature à avoir une incidence importante sur son ensoleillement; qu'il résulte de l'étude d'ensoleillement figurant au dossier administratif, et qui ne fait l'objet d'aucune critique en termes de moyens, que ladite annexe ne projettera de l'ombre sur la maison sise au n° 58 – et non sur celle située au n° 60 – qu'en été, et ce seulement durant les premières heures de la matinée, soit avant 9 heures 30; que les requérants n'apportent aucun élément permettant de douter de l'exactitude des conclusions de ladite étude; qu'une telle perte d'ensoleillement n'apparaît pas à ce point importante qu'elle puisse être considérée comme constitutive d'un préjudice grave;

Considérant, s'agissant de la perte alléguée de luminosité, qu'il résulte des plans que la construction litigieuse entraîne la rehausse de 3,75 mètres du mur mitoyen de l'immeuble du premier requérant et ce sur une longueur de 3 mètres; que même en tenant compte de l'exiguïté relative des lieux, relevée par les requérants à l'audience sur la base des photographies annexées à la requête, et eu égard tout particulièrement à l'orientation de l'arrière des immeubles concernés, il ne peut être considéré, globalement, que la perte de luminosité induite par cette construction soit importante; que s'il est vrai qu'ils font valoir que les deux appartements situés dans l'immeuble appartenant au premier requérant «disposent de plusieurs fenêtres proches du mur mitoyen litigieux, comme cela résulte des plans et photos», ils n'indiquent pas, dans la requête, les pièces qui seraient concernées, ni l'affectation de celles-ci;

Considérant, enfin, que les requérants sont en défaut d'indiquer dans leur requête en quoi réside le «préjudice esthétique» qu'entraîne pour eux la réalisation du projet, étant entendu que la seule modification perceptible du bâtiment litigieux se situe en façade arrière;

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

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Pablo De Doncker 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 six octobre deux mille onze par :

M. I. KOVALOVSKY, président de chambre f.f.,

M. R. GHODS, greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

R. GHODS

I. KOVALOVSKY