

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 219.180 du 4 mai 2012

A. 203.340/XV-1896

En cause : **1. VAN RIET** Catherine,
 2. GREGOIRE Jean-Pierre,
 ayant élu domicile chez
 Me P. THIELEMANS, avocat,
 boulevard de Waterloo 34
 1000 Bruxelles,

contre :

1. la commune de Jette,
ayant élu domicile chez
Me G. GENERET, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles,

2. la Région de Bruxelles-Capitale,
ayant élu domicile chez
Mes P. LAMBERT
et B. HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

MOURADIAN Pitrus,
ayant élu domicile chez
Me D. LAGASSE, avocat,
chaussée de la Hulpe 187
1170 Bruxelles.

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

Vu la requête unique introduite le 20 janvier 2012 par Catherine Van Riet et Jean-Pierre Grégoire, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution:
- du «permis d'urbanisme délivré par la commune de Jette le 21 décembre 2011 à Monsieur Pitrus Mouradian [...], ayant fait l'objet d'une délibération du collège des bourgmestre et échevins du 13 septembre 2011, communiqué au conseil des requérants en date du 23 novembre 2011;

- de la décision du fonctionnaire délégué de l'administration de l'aménagement du territoire et du logement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 août 2011 accordant les dérogations sollicitées par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Jette [...]»;

Vu la requête introduite le 7 février 2012 par laquelle Pitrus MOURADIAN demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

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

Vu le rapport de Mme G. MARTOU, premier auditeur au Conseil d'État;

Vu l'ordonnance du 30 avril 2012 fixant l'affaire à l'audience du 16 avril 2012 à 10 heures;

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 D. L. OSORO, avocat, comparaisant pour les requérants, Me G. GENERET, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, et Me S. PERRIN, *loco* Me D. LAGASSE, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, Mme G. MARTOU, premier 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 se présentent comme suit:

Le 7 octobre 2010, Pitrus Mouradian introduit une demande de permis d'urbanisme auprès des services de la première partie adverse en vue de démolir trois garages et de construire un immeuble à appartements et garages, rue Thomaes, 68, à 1090 Jette.

Il s'agit de la troisième demande formulée par le demandeur relativement à ce bien; les deux premières n'ayant pas abouti à la délivrance d'un permis.

Une enquête publique est organisée du 10 juin 2011 au 24 juin 2011. Pendant celle-ci, deux courriers de riverains parviennent à l'administration.

Le 1^{er} juillet, la commission de concertation émet un avis favorable à condition de prévoir une toiture verte sur la partie inaccessible de la toiture des garages et de limiter l'accès à la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée à son seul entretien.

Le 30 août, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable aux mêmes conditions. Il accorde également les dérogations au règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le Titre I^{er}, articles 4, 5 et 6 (profondeur, hauteur de la façade et hauteur de la toiture). Il s'agit du second acte attaqué, libellé comme suit:

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande vise à démolir des garages existants et construire un nouvel immeuble de 3 appartements avec 3 garages;

Considérant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2011 au 24/06/2011 et qui a donné lieu à 2 lettres de remarques et observations;

Considérant l'avis favorable de la commission de concertation du 01/07/2011;

Considérant que le projet respecte le profil du bâtiment voisin de gauche (n° 66);

Considérant que la demande respecte le code civil en ce qui concerne les vues droites et/ou obliques;

Considérant que la partie inaccessible de la toiture des garages devra être verdurisée;

Considérant qu'afin d'éviter la rehausse du mur mitoyen avec le voisin du n° 66 il y a lieu de limiter l'accès à la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée à son seul entretien;

Considérant que le projet n'est pas de nature à nuire aux qualités résidentielles du voisinage :

Avis FAVORABLE à condition de:

- prévoir une toiture verte sur la partie inaccessible de la toiture des garages;
- limiter l'accès à la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée à son seul entretien.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le Titre I, articles 4, 5 et 6 (profondeur, hauteur de la façade et hauteur toiture) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus».

Le 13 septembre 2011, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis sollicité. Il s'agit du premier acte attaqué, lequel est rédigé de la manière suivante:

«[...]

Art. 1^{er}. Le permis est délivré à Monsieur MOURADIAN Pitrus pour les motifs suivants:

* vu que le fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale a en

date du 30.08.2011 accordé les dérogations sollicitées par le collège des bourgmestre et échevins [...];

- considérant qu'en date du 12.07.2011 le collège des bourgmestre et échevins avait émis un avis défavorable moyennant les motifs suivants qui ne sont pas repris par le fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- considérant que l'article 13 du titre II du règlement régional d'urbanisme (RRU) mentionne, qu'en matière d'équipements des logements et en particulier de raccordements aux réseaux de distribution (eau, électricité, gaz), les compteurs sont individualisés par logement;
- considérant que cet article 13 du titre II du RRU est d'application dans le cas présent car, selon l'article 1-§ 3- 2° du même titre, celui-ci s'applique aux actes et travaux relatifs à une construction existante dans la mesure où ceux-ci ne visent pas au maintien de cette construction mais, entre autre, à la modification du nombre de logements;
- vu le règlement communal sur les locaux non-meublés destinés au logement et sur les locaux meublés et non-meublés destinés au logement d'étudiants du 05.07.1994;
- vu l'avis favorable moyennant conditions du service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 19.12.2010;

* considérant que les autorités communales se rallient pour le reste à la motivation et aux considérants du fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Art. 2. Le titulaire du permis devra:

(1) respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;

(2) respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestres et échevins:

- * respecter les conditions prescrites par l'avis conforme du fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale relatives à:
 - de prévoir une toiture verte sur la partie inaccessible de la toiture des garages;
 - de limiter l'accès à la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée à son seul entretien;
- * ne pas prévoir d'évacuation des gaz brûlés, de systèmes de ventilation ainsi que d'installations techniques externes en façade avant ou visibles depuis les espaces publics;
- * prévoir des compteurs individualisés par logement pour les raccordements aux réseaux de distribution requis en fonction des équipements des logements (eau, électricité, gaz);
- * limiter le nombre d'occupants par logement conformément aux articles 5 et 6 du Règlement Communal sur les locaux non meublés destinés au logement et sur les locaux meublés et non meublés destinés au logement d'étudiants et de respecter les articles 11, 12 et 13 de ce même règlement;
- * descendre la face supérieure des semelles de fondations à minimum 80 cm de profondeur;
- * réaliser le réseau d'égout conformément au règlement communal en la matière et au règlement régional d'urbanisme (prévoir des regards permettant la visite et le curage à chaque changement de direction des canalisations, prévoir un système de stockage des

- eaux pluviales afin notamment d'éviter une surcharge du réseau d'égouts, ...);
- * prévoir pour les nouveaux mitoyens et les mitoyens rehaussés un matériau du même type et format que le mitoyen existant du côté de chaque voisin concerné;
 - * aménager le trottoir en accès carrossable conformément au Règlement Communal en vigueur;
 - * sous réserve de droits de tiers;
 - * obtenir l'accord de l'administration communale avant tout début des travaux au sujet de l'impact de ceux-ci du côté de l'espace public (état des lieux des arbres, du trottoir, installation de chantier, grue, dépôt de matériaux, signalisation de chantier, permis d'environnement pour le chantier, *etc.*);
 - * respecter le Titre III du Règlement Régional d'Urbanisme relatif aux chantiers en accordant une attention toute particulière au nettoyage de la voirie, des filets d'eau et des avaloirs pendant et à la fin des travaux;
 - * rentrer une attestation de conformité du service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, auprès de l'Administration communale dès l'achèvement des travaux et avant toute occupation des lieux;
- [...]»;

Considérant que, par requête introduite le 7 février 2012, Pitrus MOURADIAN, titulaire du permis attaqué, demande à intervenir dans la procédure en référé; 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 les requérants font valoir que l'exécution de l'acte attaqué risque de leur causer un préjudice grave difficilement réparable en ce que le bénéficiaire du permis va démolir le mur mitoyen entre les deux immeubles, ce qui s'avère difficilement réparable si une annulation intervient trois ou quatre ans plus tard; qu'ils indiquent encore que la mise en œuvre dudit permis est de nature à générer une perte de luminosité et d'ensoleillement ainsi qu'une atteinte irréparable à leur intimité eu égard au gabarit de l'immeuble projeté qui donnera une vue dégagée, rapprochée et permanente sur tout leur jardin;

Considérant que, selon l'article 8, alinéa 1^{er}, 3^o, 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 exposent qu'ils sont propriétaires de l'immeuble sis 120 rue Léon Theodor et que, la rue Thomaes étant perpendiculaire à la rue Theodor, le fonds sur lequel doit être implantée la construction autorisée par l'acte attaqué jouxte leur terrain; que cette construction est un immeuble de trois étages;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier administratif, et notamment des plans, que l'immeuble litigieux respectera le profil des bâtiments voisins et que si, en son milieu, sa hauteur dépasse celle du bâtiment sis au n° 66 de la rue Theodor, ce dépassement est inférieur à un mètre; que s'il est exact que cette construction, qui remplacera les garages actuellement existants, est de nature à leur occasionner, d'une part, une perte d'intimité dans leur jardin et, d'autre part, une perte de luminosité et d'ensoleillement, les requérants sont en défaut d'établir que de tels inconvénients dépassent la gêne prévisible et inhérente au caractère constructible de la parcelle où la construction litigieuse est prévue; que ces inconvénients ne peuvent être considérés comme présentant objectivement un caractère de gravité suffisant pour justifier la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme, d'autant que les requérants n'établissent pas que le gabarit ou la hauteur du bâtiment projeté seraient hors de proportion par rapport au bâti voisin;

Considérant que, de la même manière, les requérants n'indiquent pas en quoi la démolition du mur mitoyen leur causera concrètement un préjudice grave et difficilement réparable; que le permis attaqué impose pour les nouveaux mitoyens et les mitoyens rehaussés, un matériau de même type et de même format que le mitoyen existant;

Considérant que la gravité du préjudice invoqué n'est pas établie; qu'une des conditions prescrites pour que le Conseil d'État puisse ordonner la suspension de l'exécution des actes attaqués n'est pas remplie,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Pitrus MOURADIAN dans la procédure en référé est accueillie.

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 quatre mai deux mille douze par :

M. I. KOVALOVSKY,	président de chambre f.f.,
M. Fr. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN

I. KOVALOVSKY