L'arrêt n° 219.560 du 30 mai 2012 est modifié par l'arrêt n° 220.371 du 24 juillet 2012.

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 219.560 du 30 mai 2012

A. 204.161/XV-1897

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

contre :

la commune d'Uccle,

Partie intervenante:

la s.a. Area Real Estate,
ayant élu domicile chez
Mes Fr. GUERENNE & M. SCHOLASSE, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

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

Vu la requête unique introduite le 26 mars 2012 par la s.a. IMMOEL, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution «de la décision, prise le 28 août 2011, par le collège des bourgmestre et échevins d'Uccle, qui modifie le permis d'urbanisme n°16-37.981-07, pour la construction d'un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée destiné partiellement à du bureau et l'augmentation du nombre de logements de 10 à 13 (dossier n° 16-39397-2010)»;

Vu la requête introduite le 25 avril 2012 par laquelle la s.a. Area Real Estate demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

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

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

Vu l'ordonnance du 15 mai 2012 fixant l'affaire à l'audience du 23 mai 2012 à 14 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me Th. FRANKIN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Mme L. JERKOVIC, secrétaire d'administration-juriste, comparaissant pour la partie adverse, et Me P.-Y. MELOTTE, *loco* Mes Fr. GUERENNE & M. SCHOLASSE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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 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.

Une enquête publique a lieu du 19 novembre au 3 décembre. 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.

Le 18 décembre, 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.

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, lequel a été jugé irrecevable et rejeté par l'arrêt n° 199.684 du 20 janvier 2010.

Le 1er 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 par le collège des bourgmestre et échevins le 17 août 2010. Un recours en annulation et en suspension a été introduit contre cette décision (affaire A. 198.808). La demande de suspension a été rejetée par l'arrêt n° 212.558 du 7 avril 2011.

Entre-temps, le 19 mars 2010, la s.a. AREA REAL ESTATE introduit auprès de la commune une demande de permis modificatif. Les modifications projetées sont décrites comme suit dans la demande de permis:

> «- Modifications du nombre d'appartements et leur configuration. Existant: 2 studios, 1 app. 2 chambres, 7 app. 3 chambres. Projetée: 2 app. 1 chambre, 7 app. 2 chambres, 4 app. 3 chambres.
> - Ajout d'une circulation verticale (ascenseur + escalier) avec son hall d'entrée dans la partie gauche.
> - Légères modifications du volume en respectant les retraits demandés vers mitoyen gauche (voir documents graphiques - indiqué "Limite PU1").
> - Augmentation de la taille des terrasses.
> - Modification des sous-sols : 21 places de parking au R-1 et R-2, accessibles par une rampe».

Une enquête publique est organisée du 24 mai au 8 juin. La commission de concertation donne, sur la demande, un avis favorable conditionnel, repris par le collège des bourgmestre et échevins. Le fonctionnaire délégué émet à son tour un

avis favorable conditionnel. Des plans modificatifs sont demandés le 8 octobre. La demanderesse de permis les dépose le 7 février 2011.

Estimant que les plans reçus relèvent de l'alinéa 3 de l'article 126/1 du CoBAT, le collège décide d'organiser une nouvelle enquête publique qui a lieu du 31 mars au 14 avril. Sept lettres d'observations sont envoyées. La commission de concertation émet, le 4 mai 2011, un avis favorable conditionnel que le collège des bourgmestre et échevins s'approprie le 18 mai. Le fonctionnaire délégué donne un avis favorable conditionnel le 14 juillet 2011.

Des plans modificatifs sont demandés en application de l'article 191 du CoBAT. Ils sont envoyés le 3 août.

Le 28 août 2011, le collège des bourgmestre et échevins accorde le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que par une requête introduite le 25 avril 2012, la s.a. AREA REAL ESTATE, titulaire du permis attaqué, demande à intervenir en la présente cause;

Considérant que la société précitée a reçu, le 6 avril 2012, le courrier du greffe du Conseil d'État lui transmettant une copie de la requête unique; que la requête en intervention a été introduite plus de quinze jours après le 6 avril; qu'elle est tardive et, partant, irrecevable;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1er, 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 1er, 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 la société requérante déduit son risque de préjudice grave et difficilement réparable des «inconvénients majeurs inhérents à la construction de l'immeuble projeté»; qu'elle détaille comme suit ces inconvénients:
- la durée du chantier qui engendrera pendant plus de deux ans un trouble de voisinage certain; elle précise à cet égard que l'excavation et les niveaux du sous-sol sont déjà réalisés;
- 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 d'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; qu'elle fait également valoir que même si elle n'occupe pas l'immeuble, elle doit, en sa qualité de propriétaire, «fournir une jouissance paisible à ses occupants, et tant qu'à faire, éviter

que ne se produisent des dégradations irréversibles à l'environnement bâti ou non de son bien»; qu'elle précise que «la jouissance paisible dont question est prévue par les articles 1719, 3° à 1725 du Code civil, et est portée à tous les baux»; qu'elle ajoute que l'article 23, 3° et 4° de la Constitution interdit toute intervention susceptible de modifier - et dégrader - les droits y relatés»;

Considérant que le préjudice qui est ainsi décrit résulte en réalité de la mise en oeuvre du projet autorisé par le permis délivré le 2 septembre 2008; que la requérante n'identifie aucun élément de ce préjudice qui trouverait spécifiquement son origine dans les modifications que l'acte attaqué apporte à ce permis, qui est devenu définitif; que le préjudice allégué ne résulte donc pas de l'exécution immédiate de l'acte attaqué;

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 la partie requérante prétend subir personnellement; qu'il est vain de s'interroger sur la portée de l'obligation de garantie que l'article 1719, 3°, du Code civil met à charge du bailleur, dès lors qu'en tout état de cause, la requérante n'apporte aucun élément permettant de situer exactement sa propriété et qu'à défaut de tels éléments, les photographies déposées en annexe à la requête ne permettent pas de se prononcer sur la gravité du préjudice allégué, en tant qu'il serait subi par ses locataires;

Considérant, en ce que la société requérante invoque, à titre personnel, une minéralisation de la presque totalité du parc et du verger, une atteinte à ce milieu naturel ainsi qu’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; que sur le 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;

Considérant qu'il découle de ces différents éléments que la requérante 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 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'État pour que soit accueillie une demande de suspension fait ainsi défaut; que la demande de suspension doit être rejetée sans qu'il soit besoin de se prononcer sur la recevabilité de la requête,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la s.a. Area Real Estate n'est pas accueillie ni dans la procédure en référé ni dans la procédure en annulation.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés, sauf ceux relatifs à l'intervention, qui, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à charge de la s.a. Area Real Estate.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XVe chambre siégeant en référé, le trente mai deux mille douze par :

M. I. KOVALOVSZKY, président de chambre f.f.,
Mme N. ROBA, greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

N. ROBA I. KOVALOVSZKY

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 220.371 du 24 juillet 2012

A. 204.161/XV-1897

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

contre :

la commune d'Uccle,

Partie intervenante:

la s.a. Area Real Estate,
ayant élu domicile chez
Mes Fr. GUERENNE & M. SCHOLASSE, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

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

Vu la requête unique introduite le 26 mars 2012 par la s.a. IMMOEL, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution «de la décision, prise le 28 août 2011, par le collège des bourgmestre et échevins d'Uccle, qui modifie le permis d'urbanisme n°16-37.981-07, pour la construction d'un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée destiné partiellement à du bureau et l'augmentation du nombre de logements de 10 à 13 (dossier n° 16-39397-2010)»;

Vu l'arrêt n° 219.560 du 30 mai 2012;

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

Considérant qu'une erreur matérielle s'est glissée dans le dispositif de l'arrêt n° 219.560 du 30 mai 2012 précité; qu'il convient de corriger cette erreur comme indiqué au dispositif,

Article unique

Le dispositif de l'arrêt n° 219.560 du 30 mai 2012 doit être rectifié comme suit :

« **Article 1er**.

La requête en intervention introduite par la s.a. Area Real Estate n'est pas accueillie dans la procédure en référé.»

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XVe chambre siégeant en référé, le vingt-quatre juillet deux mille douze par :

M. I. KOVALOVSZKY, président de chambre f.f.,
Mme N. ROBA, greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

N. ROBA I. KOVALOVSZKY