

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 224.876 du 27 septembre 2013

208.952/XV-2285

En cause :

- 1. GUIDA Rosa-Maria,**
- 2. MARENCO Adriana,**

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

contre :

- 1. la ville de Bruxelles,**

ayant élu domicile chez
Me J.-P. LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles,

- 2. la Région de Bruxelles-Capitale.**

Partie intervenante :

la s.a. Société Immobilière du Lombard,

ayant élu domicile chez
Me J. SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles.

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

Vu la requête unique introduite le 29 mai 2013 par Rosa-Maria Guida et Adriana Marengo, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution de la décision du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles du 14 mars 2013 accordant à la s.a. Société Immobilière du Lombard un permis d'urbanisme pour un projet d'immeuble sis Impasse aux Huîtres - Impasse Madrilles sur une parcelle cadastrée 1^{ère} division section A n° 623c;

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

Vu la requête introduite le 17 juin 2013 par la s.a. Société Immobilière du Lombard qui demande à être reçue en qualité de partie intervenante en la cause;

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

Vu l'ordonnance du 4 septembre 2013 fixant l'affaire à l'audience du 25 septembre 2013 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 G. NINANE *loco* Me D. LAGASSE, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, la requérante Rosa-Maria GUIDA, Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, et Me J. SAMBON, avocat, comparaisant 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 éléments utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit:

En avril 2012, la s.a. Société Immobilière du Lombard introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de la construction d'un immeuble de logement R+5 comportant huit appartements et, en sous-sol, douze emplacements de parking, sur une parcelle sise Impasse Madrille, cadastrée 1^{ère} division, section A, n° 623c.

La parcelle en cause, bordée par l'Impasse Madrille et par l'Impasse aux Huitres, est utilisée comme parking. Elle jouxte un immeuble qui appartient, en nue-propriété, à Adriana Marengo, seconde requérante, tandis que la première requérante, Rosa-Maria Guida, en est l'usufruitière. Cette construction présente, du côté de l'Impasse Madrille, un rez et deux étages et, du côté de l'Impasse aux Huîtres, un rez et un étage surmonté d'une toiture plate, apparemment utilisée comme terrasse.

Une enquête publique est organisée du 15 juin au 29 juin 2012. Elle donne lieu à des réclamations fondées principalement sur l'importance du gabarit du projet. Le 10 juillet, la commission de concertation donne, sur le projet, un avis unanimement défavorable.

Entre-temps, le 1^{er} juin 2012, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuve la délibération du conseil communal de Bruxelles décidant d'abroger totalement le plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) n° 34-10 «Quartier Chaufferette» approuvé par arrêté royal du 27 août 1982.

En septembre 2012, la s.a. Société Immobilière du Lombard introduit une seconde demande de permis d'urbanisme en vue de la construction, sur la parcelle concernée, d'un immeuble de logement R+3 comportant 6 appartements et 12 emplacements de parking au sous-sol et au rez-de-chaussée.

L'enquête publique se déroule du 12 au 26 octobre 2012. Six réclamations sont introduites.

Le 6 novembre 2012, la commission de concertation émet, à l'unanimité, un avis favorable conditionnel.

Le 31 janvier 2013, le fonctionnaire délégué donne, sur la demande, un avis favorable conditionnel.

Le 14 mars 2013, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que par une requête introduite le 17 juin 2013, la s.a. Société Immobilière du Lombard, titulaire du permis attaqué, demande à pouvoir intervenir en la cause; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande dans la procédure en référé;

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 requérantes font valoir que l'atteinte à l'intimité des occupants de leur immeuble serait particulièrement importante puisque le projet de

construction autorisé par l'acte attaqué comportera un troisième étage ayant une vue directe et plongeante sur leur terrasse, qu'une «telle atteinte à l'intimité a été admise à de nombreuses reprises par [le Conseil d'État] comme constituant un risque de préjudice grave et difficilement réparable», que «la construction d'un troisième étage est contraire au P.P.A.S. n° 34-10 "Chaufferette" n'autorisant que des constructions sur deux étages et sur une hauteur de maximum de huit mètres», que les dispositions de ce P.P.A.S. «restent pleinement en vigueur» puisque «l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1^{er} juin 2012 portant abrogation du P.P.A.S. n° 34-10 est illégal» et que «la violation par le projet autorisé par l'acte attaqué des différentes prescriptions urbanistiques prévues par le P.P.A.S. n° 34-10 en vue de préserver l'intimité et les caractéristiques du quartier, est donc en soi constitutive d'un risque de préjudice grave»; qu'elles se prévalent également d'un préjudice visuel consistant dans la perte d'une vue sur la tour de l'Hôtel de ville de Bruxelles que l'immeuble en projet «viendra aveugler en grande partie»; qu'elles exposent que cet immeuble «comporte un mur de 1,90 mètre de hauteur qui aveuglera complètement la terrasse des requérantes au niveau du deuxième étage sans qu'aucun retrait latéral ne puisse être observé au niveau de cet étage»; qu'elles estiment que de tels préjudices «pourraient difficilement être réparés dans la mesure où la construction litigieuse serait terminée lorsque le Conseil d'État devra se prononcer sur le recours en annulation dans trois ou quatre années et qu'elle pourrait difficilement être démolie en raison de son ampleur et du fait que cet immeuble est destiné à être occupé par six logements»; qu'elles ajoutent qu'eu égard à l'ampleur de la construction projetée ainsi qu'à sa finalité, une remise des lieux dans leur état initial après l'annulation de l'acte attaqué s'avérerait aléatoire, en sorte que le préjudice doit, selon elles, être considéré comme difficilement réparable;

qu'à l'audience, les requérantes font encore valoir que le préjudice ainsi décrit sera subi en tout état de cause, par répercussion, par les locataires de leur immeuble; que la première requérante fait en outre état de l'intention de sa fille d'habiter l'immeuble concerné, ce qui tendrait, selon elle, à établir le risque de 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 fait 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 le préjudice invoqué dans la demande de suspension consiste dans la perte d'intimité et la perte de vue que subiraient les occupants de l'immeuble voisin du bâtiment autorisé par l'acte attaqué; qu'un tel préjudice n'est pas personnel aux requérantes, qui ne résident pas dans l'immeuble dont elles sont respectivement usufruitière et nu-propriétaire; que l'intention de la fille de la première requérante d'habiter dans l'immeuble concerné n'est pas invoquée dans la demande de suspension, de sorte que le Conseil d'État ne peut y avoir égard; qu'en outre, cette assertion n'est en rien étayée de sorte que cet élément du préjudice s'avère purement hypothétique et qu'en tout état de cause, il ne s'agit pas d'un préjudice personnel aux requérantes;

Considérant que l'éventuelle perte de valeur de l'immeuble constitue un préjudice pécuniaire, qui n'est pas difficilement réparable puisqu'il peut être compensé par l'octroi de dommages et intérêts;

Considérant que le préjudice subi par les locataires de l'immeuble des requérantes ne peut être pris en considération dès lors que les requérantes ne se prévalent pas valablement d'un risque de préjudice grave difficilement réparable;

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 la s.a. Société Immobilière du Lombard 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 vingt-sept septembre deux mille treize, 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