

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 228.140 du 30 juillet 2014

212.265/XV-2525

En cause : **d'UDEKEM d'ACOZ** Éliane-Marie,
ayant élu domicile chez
Mes M. von KUEGELGEN et L. GRAUER, avocats,
avenue Louise 149/20
1050 Bruxelles,

contre :

la commune d'Ixelles.

Partie intervenante:

VAN de VOORDE Sebastiaan,
ayant élu domicile chez
Me E. VAUTHIER, avocat,
rue du Prince Royal 19
1050 Bruxelles.

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

Vu la requête introduite le 18 avril 2014 par Éliane-Marie d'Udekem d'Acoz, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution:

- du permis d'urbanisme délivré le 23 décembre 2013 par le collège des bourgmestre et échevins d'Ixelles à Sebastiaan Van de Voorde, relatif à un bien sis chaussée de Boondael 199, autorisant la division d'une maison unifamiliale en trois appartements, la construction d'une extension arrière sur deux étages et l'aménagement d'une terrasse au deuxième étage,
- et, «pour autant que de besoin de l'avis de la commission de concertation du 26 septembre 2013 tenant lieu d'avis conforme du fonctionnaire délégué et d'octroi d'une dérogation à l'article 4, § 1^{er}, du titre I du règlement régional d'urbanisme adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006»;

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

Vu la requête introduite le 30 mai 2014 par Sebastiaan Van de Voorde, qui demande à être reçu en qualité de partie intervenante en la cause;

Vu le rapport de Mme V. FRANCK, premier auditeur au Conseil d'État;

Vu l'ordonnance du 18 juin 2014 notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 27 juin 2014 à 9 heures 30;

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

Entendu, en leurs observations, Mes M. von KUEGELGEN et L. GRAUER, avocats, comparaisant pour la partie requérante, Mme C. DE LEMOS ESTEVES, secrétaire d'administration, comparaisant pour la partie adverse, et Me E. VAUTHIER, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, Mme V. FRANCK, premier 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:

En juin 2013, Sebastiaan Van de Voorde introduit auprès de la commune d'Ixelles une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis chaussée de Boondael 199. La demande est explicitée en ces termes:

«Les maîtres de l'ouvrage souhaitent diviser ce bâtiment en 3 appartements.

Il y a aura ainsi 2 appartements 1 chambre et 1 appartement 2 chambres aménagé en triplex.

Le volume n'est presque pas modifié:

Un volume de cuisine existant est démoli pour faire place à un volume sur deux niveaux (rez-de-chaussée et étage 1).

La façade arrière et le nouveau volume seront en crépis.

Des nouveaux châssis aluminium de ton gris seront placés en façade avant et en façade arrière.»

La partie requérante est propriétaire d'une maison sise rue Victor Greyson 52, dont le jardin est contigu, par l'arrière, à celui de l'immeuble concerné par la demande de permis.

Il est accusé réception du dossier complet le 6 août.

La demande est soumise aux mesures particulières de publicité du 26 août au 9 septembre pour les motifs suivants:

«dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)»;

Aucune réclamation n'est introduite au cours de l'enquête publique.

Le 26 septembre, la commission de concertation émet un avis unanimement favorable moyennant le respect des conditions suivantes:

« - ne pas rehausser le mur mitoyen de gauche (avec le voisin n° 201) au niveau du deuxième étage et prévoir un recul latéral à gauche de 1,90 m pour la terrasse;
- maintenir la division actuelle des châssis de fenêtre qui devront être en bois;
- maintenir la porte d'entrée actuelle ou en prévoir une de facture similaire.»

L'avis énonce ce qui suit:

«Les dérogations suivantes sont acceptées par la Commission pour les motifs et aux conditions évoquées ci-dessus: Règlement Régional d'Urbanisme titre I, art. 4.

L'avis de la Commission de concertation étant favorable unanimement, ce en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable. Dans ce cas, l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme (art. 126, § 6, alinéa 2 et 3, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire).»

Il s'agit du second acte attaqué.

Le collège des bourgmestre et échevins donne, le 18 novembre, un avis favorable, moyennant le dépôt de plans modificatifs respectant les conditions mentionnées dans l'avis de la commission de concertation.

Les plans modificatifs sont déposés le 28 novembre.

Le permis sollicité est délivré le 23 décembre 2013. Il s'agit du premier acte attaqué.

Lors d'une visite des lieux effectuée le 30 décembre, il est constaté que les travaux ont débuté. L'interruption immédiate de ceux-ci est ordonnée conformément à l'article 302 du CoBAT. Un procès-verbal est dressé.

Le permis du 23 décembre 2013 est notifié à son titulaire par un courrier du 17 février 2014;

Considérant que Sebastiaan Van de Voorde, titulaire du permis attaqué, demande à pouvoir intervenir en la présente procédure; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande;

Considérant qu'aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'un acte administratif peut être ordonnée s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué;

Considérant que l'urgence, qui est à la base du référé ordinaire, suppose qu'il y ait une crainte sérieuse d'un dommage, que le requérant subirait s'il devait attendre l'issue de la procédure en annulation et ce, de manière suffisamment grave et immédiate; qu'il faut, en outre, que le requérant ait fait toute diligence pour saisir le Conseil d'État afin de prévenir utilement le dommage qu'il craint;

Considérant que la requérante expose comme suit l'urgence qui, selon elle, justifierait la suspension de l'exécution de l'acte attaqué:

« Le demandeur de permis a estimé ne pas devoir informer la requérante des transformations, ni lorsque celles-ci étaient au stade de projet, ni lorsque les travaux ont démarré.

Les travaux ont débuté sous bâche, avant que le permis ne soit délivré, et ont perduré jusqu'en décembre 2013, jusqu'à ce que la requérante contacte les services de la partie adverse. Ceux-ci ont ensuite cessé, et ont repris suite à l'obtention du permis d'urbanisme, reçu au plus tôt par le demandeur le 18 février 2014 et par la requérante le 27 mars.

Les services de la commune ont initialement refusé d'envoyer une copie de ce permis à la requérante et lui ont simplement proposé de venir le consulter sur place. C'est ensuite que la requérante, constatant le manque de réactivité de la commune face au caractère préjudiciable et, de surcroît, infractionnel des travaux, a pris contact avec ses conseils.

Depuis lors, les travaux continuent à une vitesse importante.

À l'issue de la procédure en annulation, leur état d'achèvement sera total et l'immeuble sera occupé.

À l'heure actuelle, les aménagements intérieurs n'ont pas encore débuté, les finitions ne sont pas encore réalisées, mais il y a fort à craindre que le préjudice soit entièrement consommé si la requérante devait attendre l'issue d'une procédure en annulation.

L'affaire présente de la sorte un caractère urgent, incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation.

La crainte, voire le constat, sérieux d'un préjudice grave, existe également dans le chef de la requérante. Ce préjudice résulte de l'effet de masse, d'écrasement engendré par le nouveau gabarit, volumineux, de la façade arrière de l'immeuble litigieux, aux vues droites et plongeantes que les futurs habitants de l'immeuble auront sur la propriété de la requérante, ainsi qu'à la perte d'intimité subie par celle-ci.

Tout d'abord, au regard de la hauteur de la façade du bien objet du permis et de sa proximité immédiate, en intérieur d'îlot, avec la propriété de la requérante, l'extension projetée engendrera une modification substantielle du

gabarit et du volume de l'immeuble et par conséquent un important effet de masse et d'écrasement par rapport à l'habitation de la requérante.

Compte tenu du cadre tenu et dense de l'intérieur d'îlot, cette extension est massive et de grande ampleur, le volume en façade arrière passant de 770 m³ à 890 m³, et affectera de la sorte l'esthétique et la valeur du bien de la requérante, ainsi que son cadre de vie. De plus, il ressort de l'exposé des moyens que le projet détériore un intérieur d'îlot dense mais encore préservé et augmente significativement la densité de construction, de même que le rapport plancher sol. Ce projet comporte par ailleurs une dérogation accordée en violation de la réglementation applicable et le permis est délivré au bénéfice d'une autre dérogation non demandée et non octroyée.

Si l'emprise de cette extension avait été réalisée plus en retrait, sans que la limite de la profondeur de la parcelle ne soit dépassée et donc sans que ne soit accordée la dérogation au Titre 1, article 4 du RRU, l'impact subi par la requérante eut été moindre.

En outre, l'extension du bien en volume sur deux étages, la taille singulièrement importante des fenêtres placées, ainsi que la création projetée d'une terrasse au deuxième étage à l'arrière, [vont] créer des vues plongeantes sur le jardin de la requérante, son salon, situé au rez-de-chaussée, ainsi que des vues droites et directes dans sa chambre à coucher, située au premier étage de son habitation.

L'ensemble des faits qui précèdent engendreront conséquemment une perte d'intimité non négligeable pour la requérante, exposée en permanence aux trois appartements situés à moins de trois mètres du muret de son jardin.

Enfin, le dommage causé à la requérante présente un caractère irréparable, dans la mesure où il risque d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant, dans les faits, irréversibles. Si la construction litigieuse devait être poursuivie, ce qui sera très probablement le cas, les instances compétentes sont généralement très réticentes à en proposer la démolition alors qu'elles l'ont préalablement autorisée. En effet, le demandeur de permis pourrait, dans certains cas, engager la responsabilité de la partie adverse. La démolition de la construction présente donc un caractère aléatoire, rendant le préjudice de la requérante difficilement réparable.»;

Considérant qu'à l'audience, la requérante fait valoir que les travaux ont débuté avant l'octroi du permis, qu'il s'agit donc d'un permis de régularisation et qu'eu égard au caractère infractionnel de ces travaux, la circonstance qu'ils seraient terminés ne pourrait empêcher que soit ordonnée la suspension de l'exécution de l'acte attaqué; qu'elle ajoute que même si les travaux sont terminés, une telle suspension empêcherait en tout état de cause que le bâtiment litigieux soit occupé;

Considérant qu'il résulte de la requête que la suspension de l'exécution du permis attaqué tend à éviter un «effet de masse» et «d'écrasement» qu'engendrerait le nouveau gabarit de la façade arrière de l'immeuble en cause, ainsi qu'une perte d'intimité qui résulterait des «vues droites et plongeantes» de futurs habitants de l'immeuble sur la propriété de la requérante;

Considérant qu'il résulte des photos déposées le 30 mai 2014 par l'intervenant que l'extension du bâtiment à l'arrière est achevée, les châssis étant également posés; que la procédure du référé est donc impuissante à prévenir

utilement le dommage que craint la requérante puisqu'il est déjà réalisé et que la suspension n'opère pas avec effet rétroactif mais seulement *ex nunc*; que la circonstance que les travaux aient débuté avant l'octroi du permis est sans incidence à cet égard, l'urgence étant une condition de fait; que, par ailleurs, la suspension de l'exécution du permis empêche d'effectuer les travaux autorisés par celui-ci, mais elle n'interdit nullement l'occupation de l'immeuble concerné; que la condition relative à l'urgence n'est pas remplie,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Sebastiaan Van de Voorde 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 trente juillet deux mille quatorze, 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