

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 231.183 du 11 mai 2015

215.756/XV-2794

En cause :

RASSART Jacques,
ayant élu domicile chez
Me B. HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles,

contre :

la commune de Woluwe-Saint-Pierre,

ayant élu domicile chez
Me Ph. COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles.

Partie intervenante:

la s.a. Immo B&H,

ayant élu domicile chez
Me Fr. van den BOSCH, avocat,
rue de la Procession 25
1400 Nivelles.

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

Vu la requête introduite le 5 mai 2015 par Jacques Rassart, en ce qu'elle tend à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du «permis d'urbanisme délivré le 12 février 2015 par le collège communal de Woluwe-Saint-Pierre à la s.a. Immo B&H relativement à un bien avenue de Tervueren, n° 231, ayant pour objet la construction de deux appartements, l'un de 240 m², l'autre de 166 m², nécessitant le rehaussement de la toiture et l'extension à l'arrière de l'immeuble mitoyen ainsi que la création de terrasses»;

Vu l'ordonnance du 6 mai 2015, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 8 mai 2015 à 9 heures 30;

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

Vu la requête introduite le 7 mai 2015 par la s.a. Immo B&H qui demande à être reçue en qualité de partie intervenante en la cause;

Entendu, en son rapport, M. I. KOVALOVSKY, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me C. HECQ *loco* Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Chr. LÉPINOIS *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Fr. van den BOSCH, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, Mme G. MARTOU, premier auditeur au Conseil d'État;

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

Considérant que la s.a. Immo B&H, titulaire du permis attaqué, demande à pouvoir intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu de faire droit à cette requête;

Considérant que le requérant expose comme suit les faits de la cause:

« À la lecture du permis d'urbanisme litigieux, il apparaît que l'accusé de réception de la demande est daté du 24 décembre 2014 et que le permis a été délivré par le collège communal le 12 février 2015.

Le requérant est le voisin immédiat de l'immeuble litigieux. Les deux premiers niveaux de son immeuble sont affectés à sa société (niveaux 0 et 1) et les deux suivants à son domicile privé (niveaux 2 et 3).

Jusqu'à l'heure actuelle, le bâtiment litigieux était occupé par une ambassade et exclusivement par des bureaux. Le requérant déclare qu'il n'y avait aucun logement et en tout cas aucun habitant dans cet immeuble.

Ce que le permis d'urbanisme intitule rénovation semble être en réalité une reconstruction totale du bâtiment dès lors qu'il implique la construction d'un appartement de 240 m² et un appartement de 166 m², ce qui porte le bien d'une superficie de 300 m² à 700 m²»;

Considérant que le recours à la procédure d'extrême urgence, qui réduit à un strict minimum l'exercice des droits de la défense et l'instruction de la cause, doit rester exceptionnel, et ne peut être admis qu'en cas d'imminence du péril que la procédure de suspension a pour objet de prévenir, et à la condition que la partie requérante ait fait toutes diligences pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'État dès que possible;

Considérant que le requérant expose ce qui suit à propos de l'extrême urgence:

« Le requérant, rentrant de séjour en Amérique du Sud, s'est rendu compte, d'un bruit anormal à côté de chez lui, le mardi 28 avril et s'est rendu immédiatement à la maison communale, à la première disponibilité de l'urbanisme, le jeudi 30 avril en matinée, suite à la pose d'un panneau sur

l'immeuble voisin indiquant que la rénovation de la maison voisine prévoyait une surface de plus de 700 m² au lieu des quelques 300 m² existant.

Il a appris à la maison communale que le bâtiment voisin, en rénovation, allait être considérablement agrandi en hauteur et en profondeur. Il s'est rendu compte lors de cette visite que les nouvelles terrasses et les nouveaux étages allaient lui masquer la vue des chambres et de sa terrasse et lui causer une perte considérable d'intimité. Bien que le service d'urbanisme n'ait pas daigné montrer au requérant une copie du permis et *a fortiori* du dossier, il s'est vite rendu compte de la rapidité avec laquelle les travaux allaient être réalisés dès lors que la toiture a été démolie ce matin et que les poutrelles devraient être installées dans le courant de cette semaine.

Il ressort de ce qui précède que le requérant a fait toute diligence dès qu'il s'est rendu compte d'un commencement de travaux à côté de chez lui pour se rendre dès que possible à la maison communale et que le péril est bien imminent.

Une suspension ordinaire n'aurait que très peu d'intérêt dès lors qu'il semble, d'après les dires des ouvriers, que la terrasse serait déjà installée pour le début du mois de juin.

Le requérant joint à la présente requête les preuves de ses déplacements à l'étranger qui démontrent qu'il est bien rentré à Bruxelles mardi dernier.

Pour la parfaite information de Votre Conseil, Maître Célia Hecq s'est rendue au service de l'urbanisme ce jeudi où, après avoir refusé par téléphone de lui montrer le dossier administratif, il lui a été remis une copie du permis et il lui a été montré quelques plans.

Malheureusement, tout le dossier ne lui a pas été communiqué. Un courrier téléfax a été adressé ce lundi au service d'urbanisme pour lui réclamer une copie de l'avis de la commission de concertation cité dans le permis ainsi qu'une copie de l'avis de la Commission royale des monuments, sites et fouilles de même que l'avis d'enquête publique. Au moment du dépôt de la présente requête, le conseil du requérant n'a pas eu accès à l'intégralité du dossier administratif malgré ses nombreuses demandes.»;

Considérant que la partie intervenante et la partie adverse contestent la recevabilité de la demande de suspension; que, se référant notamment à des échanges de courriels entre le requérant et l'entreprise chargée des travaux, elles soutiennent que le requérant connaissait l'existence du permis dès le mois de février;

Considérant qu'à l'audience, le conseil du requérant déclare se référer à la sagesse du Conseil d'État;

Considérant que, le 13 février 2015, l'entreprise chargée des travaux fait savoir que ceux-ci «devraient débiter vers ce 23/02/2015» et qu'un état des lieux du mur serait effectué préalablement; que, le samedi 21 février, le requérant répond qu'il n'a pas encore été contacté pour l'état des lieux mais que «les travaux semblent avoir commencé car il y a eu beaucoup de bruit ce vendredi et ce samedi»; qu'il demande si l'expert peut passer le lundi 23 février et interroge l'entreprise sur les jours et heures de travail; que, le lundi 23 février, il fait savoir à l'entreprise qu'il est à l'étranger «de mardi à jeudi cette semaine» et qu'il sera «hors d'Europe du 1^{er} mars au 1^{er} avril», de sorte que l'expert «peut [...] prendre rendez-vous pour un état des lieux aujourd'hui lundi ou ce vendredi»;

Considérant qu'il résulte de ces courriels que, contrairement à ce qu'il soutient, c'est à la mi-février que le requérant savait que les travaux débuteraient vers la fin du mois; qu'en n'introduisant sa demande de suspension que le 5 mai, il n'a pas agi avec la diligence requise; que le délai dans lequel il a saisi le Conseil d'État dément l'extrême urgence alléguée; qu'en tant qu'elle est introduite selon la procédure d'extrême urgence, la demande de suspension est irrecevable et doit donc être rejetée sans qu'il soit besoin d'examiner la recevabilité *ratione temporis* de la requête,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la s.a. Immo B&H est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 3.

Le présent arrêt sera notifié par télécopie.

Article 4.

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre siégeant en référé, le onze mai deux mille quinze, 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