CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 231.969 du 16 juillet 2015

A. 215.201/XIII-7255

En cause : **la Société privée à responsabilité limitée SOCIETE CONSEIL DE MARIO,** en abrégé **SOCODEM,**
ayant élu domicile chez
Me Jean-Pierre VERGAUWE, avocat,
avenue Louise 380
1050 Bruxelles,

contre :

la Commune de Braine-l'Alleud,
ayant élu domicile chez
Me Benoit HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies.

Partie intervenante :

BULTYNCK Laurence,
ayant élu domicile chez
Me Anthony JAMAR, avocat,
avenue Baudouin de Constantinople 2
7000 Mons.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e^ CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 5 mars 2015 par la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) SOCIETE CONSEIL DE MARIO, en abrégé SOCODEM, en ce qu'elle demande la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 3 novembre 2014 par la Commune de Braine-l'Alleud à Pedro DA GUIA et Laurence BULTYNCK pour la rénovation et l'agrandissement d'une maison unifamiliale sise rue de Hal, 60 à Ophain-Bois-Seigneur-Isaac, parcelle cadastrée 6ème division, section B, n° 67w;

Vu la requête introduite le 27 mars 2015 par laquelle Laurence BULTYNCK, demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

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

Vu le rapport de M^me^ LEYSEN, premier auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 5 juin 2015 fixant l'affaire à l'audience du 30 juin 2015 à 10 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M^me^ VOGEL, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Pierre-Louis DOCQ, loco Me J.-P. VERGAUWE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Elodie MARIE, loco Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Anthony JAMAR, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

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

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le 23 mai 2014, Pedro DA GUIA et Laurence BULTYNCK introduisent une demande de permis d'urbanisme portant sur la rénovation et l'agrandissement d'une maison unifamiliale sise rue de Hal, 60 à Ophain-Bois-Seigneur-Isaac, parcelle cadastrée 6^ème^ division, section B, n^o^ 67w. Le projet porte sur l'isolation de la toiture, le placement de velux dans celle-ci, l'isolation du plancher sur sol, le remplacement des vitrages, l'isolation de la maison par l'extérieur avec recouvrement d'un crépi et l'édification, à l'arrière de la maison, d'une annexe de cinq mètres de profondeur sur deux niveaux.

Au plan de secteur de Nivelles, adopté par arrêté royal du 1^er^ décembre 1981, le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural. Au schéma de structure communal entré en vigueur le 4 août 2012, il est situé en zone de noyau d'Ophain-Bois-Seigneur-Isaac.

Le dossier de demande de permis est considéré comme complet par la commune le 18 juin 2014.

2. Le 8 juillet 2014, la commune signale aux demandeurs de permis que leur demande ne nécessite pas l'avis du fonctionnaire délégué, qu'elle ne doit pas faire l'objet des mesures particulières de publicité prescrites par les articles 330 à 343 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) et qu'elle est soumise à l'avis du service technique voyer de la province du Brabant wallon. Cette dernière obligation découle de ce que le projet prévoit la pose d'un crépi en façade avant pour permettre la pose d'une isolation d'une épaisseur de 12 cm, ainsi que la rehausse du seuil d'entrée de la maison, provoquant ainsi un dépassement sur la rue de Hal, qui est une voirie provinciale.

Par un courrier du même jour, la partie adverse sollicite l'avis du commissaire voyer de la province du Brabant wallon sur le projet. Le 25 août 2014, le service de gestion des infrastructures et du patrimoine non-bâtis de la province du Brabant wallon émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

3. En séance du 22 septembre 2014, le collège communal considère que le projet doit subir quelques modifications "facilement corrigibles", dont il ne précise pas la nature, et autorise les demandeurs de permis à introduire des plans modificatifs conformément à l'article 116, § 6, du CWATUPE.

Des plans intitulés "Réintroduction du permis déposé en juin, suite à une suspension de délai" et portant la mention "version 2 - 26/09/2014", sont introduits par les demandeurs de permis et donnent lieu à un accusé de réception de la commune du 1er octobre 2014.

4. De nouveaux plans, intitulés "Modification - pour dépassant sur Route de Hal" et portant la mention "version 4 - 10/10/2014" sont encore introduits par les demandeurs de permis par la suite.

5. La requérante est propriétaire de l'immeuble immédiatement voisin de l'immeuble litigieux, situé rue de Hal, 58 à Ophain-Bois-Seigneur-Isaac. L'immeuble de la requérante se compose d'un rez-de-chaussée dans lequel sont installés ses bureaux et, aux étages, d'un appartement privatif sous forme de duplex.

Il n'est pas contesté que lors de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme, les demandeurs de permis présentent les plans du projet au gérant de la requérante, sans susciter, semble-t-il, d'opposition immédiate au projet.

Le 23 octobre 2014, le gérant de la requérante adresse au service urbanisme de la partie adverse la lettre suivante :

" La société SOCIETE CONSEIL DE MARIO (SOCODEM) est propriétaire d'un immeuble situé rue de Hal, 58, 1421 Ophain-Bois-Seigneur-Isaac. Cet immeuble est composé au rez de deux bureaux et aux étages d'un appartement privatif sous forme de duplex.

Les voisins de cet immeuble, les propriétaires de l'immeuble portant le numéro 60, Monsieur et Madame GONCALO-PEDRO, ont introduit une demande de permis d'urbanisme tendant à étendre leur habitation sur toute la largeur de la façade, sur une profondeur de 5 mètres et sur une hauteur de deux niveaux.

Une telle extension, sur cette profondeur et surtout sur deux niveaux aurait pour conséquence de priver notre propre immeuble de lumière. Tant le séjour du duplex qui se trouve au premier étage, que le bureau arrière du rez-de-chaussée.

Tel quel, ce projet présente à nos yeux des inconvénients majeurs et rédhibitoires. Nous ne pouvons, hélas, que nous y opposer.

Par contre, nous ne sommes nullement contre un projet d'extension qui se limiterait au rez-de-chaussée.

[...]".

6. Le 27 octobre 2014, l'architecte des demandeurs de permis adresse au service urbanisme de la partie adverse la lettre suivante :

" Suite à notre visite en vos bureaux ce jeudi 23 octobre 2014, voici les éléments que nous vous avons exposés et que nous pouvons apporter au dossier de demande de permis de Mademoiselle Laurence BULTYNCK et de Monsieur Pedro DA GUIA.

Premièrement, aucune dérogation aux règlements urbanistiques n'est demandée et la construction reste dans le strict cadre légal prévu dans les différents plans d'aménagement en vigueur.

Deuxièmement, les maisons concernées sont en contexte urbain et aucune autre possibilité d'implantation pour l'extension n'est possible.

Troisièmement, les arguments présentés par le voisin du n° 58, concernant le trouble de jouissance généré par l'ombrage apporté sur son terrain ne nous semblent pas suffisamment pertinents pour accéder à sa demande et refuser ce permis.
A ce titre, il faut prendre connaissance des points suivants :
- Sous nos conseils, un contact a été pris par nos clients à la mi-mai 2014 avec les propriétaires des deux maisons contiguës de la rue de Hal (à savoir les numéros 58 et 62). Le voisin réclamant le refus du permis a été rencontré en présence de son fils architecte et il a été notamment décidé des matériaux de revêtement du mitoyen en bonne concertation. Le permis a été déposé une semaine plus tard avec la certitude que le projet avait l'accord des voisins directs. Il y a revirement de position dans le chef du propriétaire du numéro 58.
- Le rez-de-chaussée de la maison voisine est à destination commerciale, les premiers mètres de jardin n'étant que peu investis, comparé à une utilisation privée, d'habitation.
- Dans la rue, plusieurs maisons ont des gabarits avec plus de recul et de hauteur que l'extension visée par la demande de permis, sans que cela ne leur ait été refusé ou ne pose de problème de voisinage.

Vous trouverez en annexe, une étude d'ombrage détaillée aux équinoxes et solstices avec mention des heures pour mesurer l'impact du projet. En voici résumées les principales conclusions :

- Les jardins des habitations concernées sont d'orientation sud-ouest. Cette orientation est l'orientation optimale car l'éclairement direct du soleil se fait dans la plage horaire permettant le plus grand profit par les occupants (en été : 11h - 2lh - en hiver : 11h - 17h).
- En ce qui concerne la lumière dans les locaux du rez-de-chaussée commercial et l'ensoleillement du jardin :
  - Vue l'existence actuelle d'un mur mitoyen de plus de 2,50 mètres de haut, cet ombrage existe déjà pour une grande partie de la plage horaire concernée.
  - II est démontré que l'influence est minime et restreinte dans le temps par rapport à la situation existante. Ceci s'explique par le fait que l'ensoleillement des façades arrières ne débute jamais avant 11h, alors que le soleil est presqu'au zénith. Les ombres portées sur les façades sont donc réduites à ce moment de la journée.
  - La zone jardin concernée est minime vu le faible recul de l'extension.
- En ce qui concerne la pénétration du soleil dans les locaux de l'étage destinés à l'habitation,
  - l'étude des ombrages indique que l'influence est nulle ou minime dans des plages horaires très restreintes.
  - De plus, c'est aux alentours de 12h00 que l'ombre est créée et non dans les plages horaires les plus profitables pour les habitants.
- En comparaison, il est démontré que l'implantation des autres maisons voisines est, elle, véritablement dommageable en termes de jouissance pour la propriété sise au numéro 58 :
  - Surface des ombres d'une toute autre mesure,
  - Plages horaires dommageables pour les habitants de l'étage,
  - Temps d'ombrage très important pendant la saison de mise à profit du jardin.

Quatrièmement, la logique administrative voudrait que le permis soit délivré et que ce soit le voisin, qui s'estimerait lésé par la décision, qui introduise un recours en motivant les raisons pour lesquelles les règlements ne seraient pas adaptés à la situation particulière. Et non l'inverse, puisque le projet ne déroge en rien aux plans urbanistiques, et qu'il présente peu d'incidence comme le démontre l'étude ci-jointe. Cette disposition existe et lui permet de défendre ses droits, s'il estime que les règlements urbanistiques existants ne sont pas adaptés à leur défense.

En conclusion, nous avons l'espoir que les arguments développés ci-dessus vous convainquent du bien-fondé de la demande de permis et que vous réserverez un accueil favorable au dossier".

A cette lettre de l'architecte est jointe une photo aérienne du site d'implantation faisant apparaître l'extension prévue, et une analyse intitulée "analyse des ombres portées sur le voisinage, saison par saison, heure par heure en comparaison des situations existante et projetée". Cette étude analyse les ombres portées par l'annexe projetée sur l'immeuble de la requérante respectivement aux 21 mars, 21 juin, 21 septembre et 21 décembre. L'analyse comporte également une étude de l'influence des autres bâtiments voisins sur les ombres portées, et conclut que "en comparaison avec le projet d'extension, les autres bâtiments existants ont une empreinte bien plus négative sur l'ensoleillement du jardin et de l'habitation voisine à l'étage et du rez commercial".

Il est constant entre les parties que l'architecte des demandeurs de permis n'a pas transmis à la requérante de copie de cette lettre, ni de l'étude d'ombrage et de la photo aérienne annexées.

7. En séance du 27 octobre 2014, le collège communal décide une nouvelle fois que le projet doit subir "quelques modifications facilement corrigibles", qui ne sont à nouveau pas précisées, et autorise les demandeurs à introduire des plans modificatifs conformément à l'article 116, § 6, du CWATUPE.

Il ne ressort pas du dossier administratif que de nouveaux plans sont effectivement introduits à la suite de cette délibération.

8. Le 3 novembre 2014, le collège communal délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué. Celui-ci est motivé comme suit :

" [...]

Vu la lettre du 23/10/2014 de la S.P.R.L. SOCODEM qui s'oppose au projet car celui-ci risque de porter une ombre importante sur le bien voisin;

Vu l'étude approfondie sur l'ombrage des bâtiments avoisinants du 27 octobre 2014 introduite par l'architecte du projet;

Considérant que le collège fait sienne la motivation développée par l'architecte et l'annexe au présent permis;

Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que cette notice est complète;

Considérant qu'en statuant sur la présente demande d'avis l'autorité est suffisamment éclairée sur les impacts que le projet pourrait avoir sur l'environnement et qu'une étude sur l'environnement ne se justifie pas;

DECIDE :

Article 1er. Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame DA GUIA-BULTYNCK est octroyé.

[...]".

Sont annexées au permis d'urbanisme, la lettre adressée par l'architecte des demandeurs de permis au service urbanisme de la partie adverse le 27 octobre 2014, la photo aérienne du site d'implantation et l'étude d'ombrage, qui constituaient les annexes de cette lettre, ainsi que des copies de divers règlements et prescriptions en matière d'urbanisme.

9. Le 2 décembre 2014, Pedro DA GUIA adresse le courrier électronique suivant au gérant de la requérante :

" Suite au mail que vous avez adressé au mois d'octobre à la commune, nous aimerions vous rencontrer pour discuter avec vous au sujet de notre permis d'urbanisme et de la suite qui y sera apportée. Nous sommes disponibles, à votre meilleure convenance, aux dates suivantes : [...]".

Le 10 décembre 2014, le gérant de la requérante répond à Pedro DA GUIA par un courrier électronique rédigé comme suit :

" Je ne consulte mes mails italiens que ... lorsque je suis en Italie.

Aussi, je n'ai consulté le mail ci-dessous qu'après avoir reçu votre message sur mon gsm.

Informations prises auprès des services de l'Urbanisme de Braine-l'Alleud, il semble que :
- votre permis d'urbanisme ait été accepté sans qu'il soit tenu compte de notre opposition à l'agrandissement proposé;
- ledit permis n'a pas encore été formellement notifié;
- une fois notifié, il reste une possibilité de recours contre ce permis.

[...]".

10. Par des lettres recommandées avec accusé de réception du 6 janvier 2015, la partie adverse envoie aux différentes parties concernées, y compris à la requérante, une copie du permis du 3 novembre 2014 en ce compris les annexes de ce permis. La lettre adressée à la requérante est rédigée comme suit :

" Objet : [...] Votre lettre de réclamation/observations - Décision.

Conformément aux dispositions du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie, nous vous signalons que le collège communal a autorisé la demande dont question en objet en date du 03/11/2014.

Nous vous prions de bien vouloir trouver, en annexe à la présente, une copie de cette décision et vous précisons que le dossier peut être consulté en nos bureaux, tous les jours ouvrables, excepté le samedi, de 8h30 à 12h30.

Nous attirons, par ailleurs, votre attention sur le fait qu'un recours vous est ouvert au Conseil d'Etat par requête signée en personne ou par un avocat, dans un délai de soixante jours à dater de la notification de la présente décision. La requête doit être envoyée au Conseil d'Etat par lettre recommandée à la poste [...]";

Considérant que, par requête du 27 mars 2015, Laurence BULTYNCK demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la requérante affirme, dans sa requête, qu'elle a pris connaissance de l'acte attaqué le 7 janvier 2015;

Considérant que, dans sa note d'observations, la partie adverse soutient que le recours est tardif; qu'elle déduit de l'affirmation contenue dans la requête unique, selon laquelle "les consorts DA GUIA-BULTYNCK ont informé la requérante de leur intention d'exécuter les travaux dès le mois de décembre 2014", que la requérante était informée de la délivrance du permis depuis le mois de novembre 2014; qu'elle soutient que la requérante n'a entrepris aucune démarche pour s'enquérir du contenu du permis mais qu'elle a attendu qu'une copie lui en soit communiquée par

la commune le 6 janvier 2015; qu'elle fait valoir que le délai qui s'est écoulé entre la date à laquelle la requérante a eu connaissance de la délivrance du permis et la date d'introduction du recours est déraisonnable; qu'elle en déduit que le recours est irrecevable ratione temporis;

Considérant que, dans sa requête en intervention, la partie intervenante soulève la même exception d'irrecevabilité; qu'elle soutient qu'il ressort du courrier électronique du gérant de la requérante du 10 décembre 2014 que celle-ci avait une connaissance certaine de l'existence du permis au plus tard à cette date; que, selon la partie intervenante, la requérante avait également à ce moment une connaissance suffisamment précise du contenu du permis pour que le délai de recours devant le Conseil d'Etat prenne cours à cette date; qu'elle se fonde à cet égard sur plusieurs éléments, à savoir que les plans avaient été présentés à la requérante préalablement au dépôt de la demande de permis, qu'une description précise du projet figure dans la lettre de réclamation de la requérante du 23 octobre 2014, et que le gérant de la requérante affirme dans son courrier électronique du 10 décembre 2014 qu'il analyse l'opportunité d'un recours;

qu'elle ajoute que, à supposer que la date du 10 décembre 2014 ne puisse être retenue comme point de départ du délai de recours, il faudrait à tout le moins considérer qu'il s'agit de la date à partir de laquelle la requérante devait faire diligence pour s'enquérir du contenu du permis; qu'elle soutient que le gérant de la requérante n'a pas entrepris de telle démarche mais qu'il est au contraire parti en vacances, retardant ainsi arbitrairement le point de départ du délai d'introduction du recours;

qu'elle souligne encore que le permis d'urbanisme litigieux ne devait pas obligatoirement être notifié à la requérante, de sorte que, en vertu de l'article 4, § 1er, alinéa 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat [lire : du règlement général de procédure], c'est la date de prise de connaissance du permis, et non la date de la notification de celui-ci, qui constitue le point de départ du délai de recours;

qu'elle déduit de ce qui précède que le recours est tardif;

Considérant que le permis d'urbanisme litigieux ne devait pas être notifié à la requérante, la réclamation adressée par celle-ci à la partie adverse le 23 octobre 2014 n'ayant pas été formulée dans le cadre d'une enquête publique;

Considérant que le délai de recours contre un permis d'urbanisme qui ne doit pas être notifié est en principe de soixante jours depuis la connaissance de l'existence du permis par le requérant; que le requérant peut interrompre ce délai en cherchant activement, dans un délai raisonnable, à prendre connaissance du contenu

du permis à l'administration communale; que, dans ce cas, le délai de soixante jours commence à courir le jour où il a pu exercer son droit d'en prendre connaissance ou le jour où on lui a refusé ce droit; que le délai de recours commence donc à courir à partir du moment où le voisin, tiers à la procédure de délivrance du permis, peut, en étant normalement diligent et prudent, acquérir du permis une connaissance suffisante; que dès lors qu'il est avéré que le requérant avait à une date déterminée une connaissance suffisante et certaine de l'existence et de la portée de l'acte attaqué, encore qu'il n'eût pas disposé de la copie de celui-ci, le recours introduit plus de soixante jours après cette date est tardif; que la preuve de l'exception de tardiveté incombe à celui qui s'en prévaut;

Considérant qu'en l'espèce, il ressort des courriers électroniques échangés entre Pedro DA GUIA et le gérant de la requérante que ce dernier a acquis une connaissance certaine de l'existence du permis litigieux entre le 2 et le 10 décembre 2014 et qu'il a sollicité des informations auprès du service urbanisme de la partie adverse au plus tard à cette dernière date; que la requérante a ainsi témoigné de la diligence requise pour s'informer du contenu du permis; qu'elle n'a pu prendre connaissance du contenu du permis le jour où elle a contacté le service urbanisme de la commune parce que, ainsi qu'il ressort du courrier électronique du gérant de la requérante du 10 décembre 2014, la partie adverse n'était pas encore en mesure de communiquer une copie du permis d'urbanisme à cette date; que la commune a ensuite transmis à la requérante une copie du permis d'urbanisme, y compris des annexes qui en font partie intégrante, par un courrier du 6 janvier 2015; que le délai séparant la démarche effectuée par le gérant de la requérante auprès du service urbanisme de la commune et la communication du permis intervenue le 6 janvier 2015 n'est pas important au point que le gérant de la requérante aurait dû entreprendre une nouvelle démarche auprès de la commune dans l'intervalle;

Considérant en outre que la requérante affirme, sans être contredite, que l'architecte des demandeurs de permis s'est abstenu de lui communiquer copie de la lettre et de l'étude d'ombrage qu'il a adressées à la commune le 27 octobre 2014; que la requérante n'a donc eu connaissance de ces éléments que par la copie du permis qui lui a été adressée par la commune le 6 janvier 2015; que l'étude d'ombrage et l'analyse qu'en fait l'architecte des demandeurs de permis sont des éléments déterminants de la décision de la partie adverse de délivrer le permis, ainsi qu'il ressort du considérant de l'acte attaqué selon lequel "le collège fait sienne la motivation développée par l'architecte et l'annexe au présent permis"; que c'est donc seulement depuis la transmission du permis par la lettre de la commune du 6 janvier 2015 que la requérante possède une connaissance suffisante du contenu du permis pour pouvoir juger de l'opportunité d'introduire un recours;

que, prima facie, le présent recours, introduit le 5 mars 2015, apparaît dès lors recevable; que les exceptions d'irrecevabilité ne peuvent être retenues;

Considérant que la requérante justifie comme suit l'urgence qui est, selon elle, incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation :

" [...]

Le Conseil d'Etat admet qu'il y a urgence lorsqu'il y a une crainte sérieuse d'un préjudice grave, voire d'un dommage irréparable, que le requérant subirait s'il devait attendre l'issue de la procédure en annulation.

Cette urgence est justifiée en l'espèce par les faits suivants.

Le permis d'urbanisme a été accordé par décision du 03.11.2014 du collège [communal] de la partie adverse.

La durée de validité de ce permis accordé est de 2 ans.

Sur base du permis qui leur a été délivré, et pour éviter que ce dernier ne périme, les consorts DA GUIA - BULTYNCK ont informé la requérante de leur intention d'exécuter les travaux dès le mois de décembre 2014.

C'est la raison pour laquelle la requérante a sollicité de la partie adverse qu'une copie du permis délivré lui soit communiquée, ce qui sera fait par courrier du 06.01.2015.

Puisque les travaux sont sur le point d'être entamés, il est à craindre qu'à l'issue de la procédure en annulation, l'état d'achèvement de ces travaux sera total et que l'immeuble sera occupé.

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

La crainte d'un préjudice grave existe dans le chef de la requérante. Ce préjudice résulte de l'effet de masse et d'écrasement engendré par le nouveau gabarit, volumineux, de la façade arrière de l'immeuble projeté litigieux, ainsi qu'aux [lire : que des ?] importantes pertes d'ensoleillement et pertes de vues qui en résulteront.

Le dommage causé à la requérante présente un caractère difficilement réparable dans la mesure où il risque d'entraîner, pendant l'instance en annulation, des conséquences importantes se révélant, dans les faits, irréversibles.

En effet, si la construction litigieuse devait être mise en œuvre, ce qui sera très probablement le cas, les instances administratives compétentes sont généralement très réticentes à en ordonner la démolition alors qu'elles l'ont préalablement autorisée. En effet, les demandeurs de permis pourraient, dans certains cas, engager la responsabilité de la partie adverse.

Quant aux recours civils, très rares sont les cas où les Cours et Tribunaux ordonnent la démolition des ouvrages en cas de construction accomplie sur base d'un permis ultérieurement annulé; tout au plus, les voisins lésés se voient-ils indemnisés par équivalent pour les dommages subis.

La démolition de la construction présente donc un caractère aléatoire, rendant le préjudice de la requérante difficilement réparable";

Considérant que l'urgence, qui est à la base du référé ordinaire, suppose qu'il y ait une crainte sérieuse d'un préjudice important, voire d'un dommage irréparable, que subirait le requérant s'il devait attendre l'issue de la procédure en annulation; que cette crainte doit porter sur une atteinte aux intérêts dont le requérant se prévaut;

Considérant qu'en l'espèce, les préjudices liés à la perte d'ensoleillement, la perte de vue, l'effet d'écrasement et de masse, dont se prévaut la requérante pour justifier l'urgence, ne sont pas des préjudices personnels que risque d'éprouver une société commerciale;

que la circonstance que la propriété de la requérante perdrait, le cas échéant, de sa valeur, outre qu'elle n'est pas invoquée explicitement dans l'exposé de l'urgence, ne serait pas constitutive d'un dommage difficilement réparable;

que la requérante ne soutient pas non plus que les inconvénients qu'elle dénonce seraient subis dans le chef des occupants de l'immeuble; qu'un tel préjudice par répercussion ne pourrait d'ailleurs pas être retenu, à défaut, pour la requérante, d'établir un préjudice qui lui soit personnel;

que la condition relative à l'urgence n'est pas établie;

Considérant qu'une des conditions exigées par l'article 17, § 1er, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, n'est pas remplie; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par Laurence BULTYNCK est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre des référés, le seize juillet deux mille quinze par :

Mme	VOGEL,	conseiller d'Etat, président f.f.,
Mme	BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président f.f.,

C. BERTIN. W. VOGEL.