

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 232.911 du 13 novembre 2015

216.581/XV-2854

En cause : **WALTERS** Lorne,
ayant élu domicile chez
Me V. LETELLIER, avocat,
rue Defacqz 78
1060 Bruxelles,

contre :

la commune d'Etterbeek,
ayant élu domicile chez
Me J. SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles.

Partie requérante en intervention:

NECKEBROECK Claudine (décédée),
ayant élu domicile chez
Me E. THIRY, avocat,
avenue Hippolyte Boulenger 49
1180 Bruxelles.

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

Vu la requête introduite le 31 juillet 2015 par Lorne WALTERS, en ce qu'elle poursuit la suspension de l'exécution de «la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Etterbeek du 25 juin 2015 octroyant à Madame Claudine Neckebroeck un permis d'urbanisme régularisant l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles et les modifications apportées à l'immeuble sis rue du Cornet, 96»;

Vu la demande de *pro deo*;

Vu la requête introduite le 14 septembre 2015 par laquelle Claudine NECKEBROECK demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

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

Vu le rapport de Mme G. MARTOU, premier auditeur au Conseil d'État;

Vu l'ordonnance du 30 octobre 2015 fixant l'affaire à l'audience publique du 9 novembre 2015 à 14 heures;

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

Entendu, en son rapport, Mme D. DÉOM, conseiller d'État, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me V. LETELLIER, avocat, comparaisant pour le requérant, Me J. SAMBON, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me E. THIRY, avocat, comparaisant pour la partie requérante en intervention;

Entendu, en son avis conforme, Mme G. MARTOU, premier auditeur;

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

Considérant qu'il ressort des pièces annexées à la requête que le requérant a obtenu le bénéfice de l'aide juridique; qu'en application des articles 78 à 80 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État et 1^{er}, § 2, de l'arrêté royal du 18 décembre 2003 déterminant les conditions de la gratuité totale ou partielle du bénéfice de l'aide juridique de deuxième ligne et de l'assistance judiciaire, il y a lieu de lui accorder le bénéfice du *pro deo*;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la cause se présentent comme suit :

Le requérant est locataire d'un appartement situé au 3^e étage d'un immeuble sis à Etterbeek, rue du Cornet, 98, où il réside.

Cet appartement jouxte les combles d'une maison de rapport appartenant à Claudine NECKERBROECK, aujourd'hui décédée, formant le n° 96 de la rue du

Cornet. Ce bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS. Il n'est pas inscrit dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol ou d'un permis de lotir. Il est situé dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquanteaire.

Il ressort de la demande de permis d'urbanisme de régularisation introduite le 9 mai 2014 que l'aménagement des combles en appartement date de 1981 et ces travaux ont été réalisés sans permis d'urbanisme.

Au début de l'année 2007, le requérant s'est plaint d'un problème de voisinage avec l'occupant de l'appartement situé au troisième étage de l'immeuble sis rue Cornet, 96. Un accord de médiation a été conclu, le locataire voisin s'engageant à parler moins fort et à cesser la pratique du chant dans son appartement.

En 2012, une nouvelle locataire s'installe dans les lieux. Le requérant affirme qu'il entend tout ce qui se passe dans l'appartement voisin comme si c'était chez lui, et que cette situation lui rend la vie impossible. Il fait appel à de nombreuses reprises aux services de police, qui ne constatent aucun tapage.

Claudine NECKEBROECK reçoit, le 20 février 2014, un courrier de la commune d'Etterbeek lui indiquant qu'il y a lieu de déposer, avant le 15 mars 2014, une demande de permis d'urbanisme de régularisation pour l'aménagement de l'appartement dans les combles.

À défaut d'introduction d'une demande de permis d'urbanisme, la commune d'Etterbeek dresse, le 8 mai 2014, un procès-verbal d'infraction à charge de Claudine NECKEBROECK.

Le même jour, l'architecte de Claudine NECKEBROECK dépose une demande de permis d'urbanisme de régularisation.

Le 19 mai, le requérant la met en demeure de faire cesser l'occupation des lieux, et saisit le juge de paix d'Etterbeek d'une action en nullité du bail. Cette action sera rejetée par un jugement du 10 avril 2015, constatant notamment que l'action intentée par le requérant était justifiée, mais que la locataire a quitté volontairement les lieux en février 2015 de sorte que la demande est devenue sans objet. Ce jugement relève qu'il «semblerait que les murs entre les deux logements seraient très fins et que l'isolation acoustique serait insuffisante» mais qu'aucune des parties ne dépose de

rapport technique permettant au tribunal de déterminer à qui incombe la responsabilité de cette situation.

La demande de permis de régularisation est soumise à enquête publique du 29 décembre 2014 au 12 janvier 2015. Le requérant introduit une réclamation en date du 9 janvier 2015.

Le 20 janvier, la Commission de concertation émet un avis unanime défavorable sur la demande de permis telle que présentée. Cet avis mentionne, parmi de nombreuses observations :

« Considérant :
[...]
25. que du point de vue de l'isolation acoustique, il conviendra de l'augmenter de façon significative à gauche et à droite;
[...]. ».

À la suite de cet avis défavorable, Claudine NECKEBROECK introduit d'initiative et en application de l'article 126 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), des plans modificatifs le 9 mars 2015. Le formulaire de demande de permis d'urbanisme du 9 mars 2015 précise : «Régularisation du bâtiment existant par rapport au permis de bâtir, Aménagement des combles en un studio de 55m². Un relevé de géomètre et une étude acoustique sont en cours de réalisation afin de déterminer quelle doit être la composition des murs mitoyens.».

Ces plans modificatifs sont soumis à enquête publique du 26 mars au 9 avril. Dans ce cadre, le requérant réitère sa réclamation.

Le 21 avril, la Commission de concertation émet un avis favorable unanime en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme. Cet avis indique, sur la question de l'isolation acoustique :

« Considérant :
[...]
30. que les plans mentionnent la présence d'une étude acoustique; que du point de vue de l'isolation acoustique, il a été précisé en séance qu'un relevé de géomètre et une étude acoustique sont en cours; qu'il s'agit d'un problème d'ordre civil;
[...]. ».

Le 30 avril, le collège décide de recourir à l'article 191 du CoBAT et de solliciter des plans modifiés afin :

« 1. de supprimer l'accès à la plate-forme au niveau des combles en plaçant un garde-corps devant la baie,
2. de ne pas étendre l'appartement du rez vers le sous-sol et ne pas construire d'annexe sur deux niveaux abritant un escalier».

Le 15 juin, la demanderesse de permis introduit les plans modificatifs sollicités. Un procès-verbal de mesurage du géomètre-expert Guillaume ANDRÉ dressé le 18 mars 2015 précise que le mur mitoyen entre les n^{os} 96 et 98 de la rue du Cornet est de 38 centimètres. L'expert ATS confirme que des murs de cette épaisseur respectent la catégorie d'isolement lib prescrite par la norme NBN S01-400.

Le 25 juin, le collège délivre le permis d'urbanisme sollicité, pour les motifs suivants :

- « 1. Considérant que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;
2. Considérant que la demande vise à régulariser l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles, d'une terrasse à ce niveau et les modifications apportées à l'immeuble;
3. Considérant que cette régularisation fait suite à un procès-verbal d'infraction en matière d'urbanisme dressé le 8 mai 2014;
4. Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
5. Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur de la construction), en ce qui concerne la terrasse au niveau des combles et une petite annexe à régulariser au niveau du rez;
6. Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares, article 24 (éclairage des locaux sous toiture) en ce qui concerne la lucarne qui présente une largeur dépassant le 1/3 de la largeur de la façade;
7. Considérant qu'une enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2014 au 12/01/2015 a donné lieu à 4 lettres d'opposition et/ou d'observations;
8. Considérant que ces lettres émanent de riverains et portent sur :
- les vues depuis la terrasse vers l'intérieur d'îlot et les façades arrière des maisons composant l'îlot;
 - l'absence de toute isolation phonique notamment du mur mitoyen de droite, bien que le problème soit connu depuis de nombreuses années par les propriétaires;
 - l'absence de photographies de la lucarne créée en façade arrière et de photographies intérieures;
 - le non-respect du Code Civil en matière de vues droites et obliques, en ce qui concerne la terrasse;
 - le non-respect des normes d'habitabilité actuelles;
 - les incohérences présentes dans le calcul des surfaces habitables dans les différents formulaires;
 - l'isolation du plancher des combles par rapport à l'appart du dessous;
 - l'absence de déclaration PEB;
9. Considérant que la commission de concertation en sa séance du 20 janvier 2015, a rendu un avis défavorable unanime sur la demande;
10. Considérant que, conformément à l'article 126 du CoBAT, les demandeurs ont souhaité déposer des plans modificatifs; que ces plans sont datés du 9 mars 2015;
11. Considérant que la demande a une nouvelle fois été soumise à l'enquête publique;

12. Considérant que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/03/2015 au 09/04/2015 a donné lieu à 3 lettres d'opposition et/ou d'observations;

13. Considérant que ces lettres émanent de riverains et portent sur :

- les mêmes points que ceux cités précédemment;
- la vente prochaine du bien et le doute quant à la réalisation des travaux;
- l'absence d'information quant à une éventuelle étude acoustique;

14. Considérant qu'en situation de droit, l'immeuble comporte trois logements répartis comme suit :

- rez : un appartement une chambre
- premier : un appartement deux chambres
- deuxième : un appartement deux chambres

15. Considérant qu'en situation de droit, le sous-sol comporte des caves et les combles des greniers;

16. Considérant qu'actuellement, les premiers niveaux comportent trois appartements une chambre; qu'un petit espace bureau a été aménagé dans les caves; que l'accès aux compteurs et une cave par appartement sont maintenus;

17. Considérant qu'au niveau du rez, une annexe a été construite; que sa profondeur dépasse d'1.20m la profondeur autorisée par le permis d'urbanisme de 1941;

18. Considérant que cette extension déroge au RRU titre 1, article 4 en ce qu'elle dépasse de plus de 3m le voisin le plus profond; que cette extension se trouve sous un balcon autorisé et n'a nécessité aucune rehausse de mitoyen; que cette dérogation est donc acceptable;

19. Considérant qu'un appartement une chambre a été aménagé dans les combles; qu'il présente de nombreuses dérogations aux prescriptions du RRU en matière d'habitabilité;

20. Considérant que cet étage ne présente pas la superficie requise pour un appartement une chambre;

21. Considérant que la présente demande tend à transformer cet appartement en studio; que la salle de bain et la cuisine sont placées en façade avant; que le studio présente une surface au sol de 47m²;

22. Considérant qu'une vaste terrasse a été aménagée sur le toit d'une annexe existante;

23. Considérant que la présente demande tend à limiter cette terrasse à une profondeur de 3.35m; que le reste de la toiture est végétalisé;

24. Considérant que cette terrasse n'est pas conforme aux prescriptions du RRU;

25. Considérant qu'afin de rendre cette terrasse conforme au Code civil en matière de vue, un pare-vue d'une hauteur de 1.90 m est prévu du côté gauche; qu'un mur existe du côté droit;

26. Considérant que cette terrasse offre des vues plongeantes vers l'intérieur d'îlot; qu'elle est source de nuisances pour celui-ci;

27. Considérant qu'une lucarne a été aménagée à ce niveau dans le versant arrière de la toiture; que cette lucarne donne accès à la terrasse; qu'il conviendrait de supprimer l'accès à cette plate-forme en plaçant un garde-corps devant la baie;

28. Considérant que la lucarne déroge aux prescriptions du RZAC en la matière; qu'elle présente cependant une largeur inférieure au 2/3 de la façade; qu'elle [est] donc conforme aux prescriptions du RRU;

29. Considérant qu'en matière de PEB, les travaux ayant été réalisés avant 2008 (attestation jointe au dossier), la présente demande en est dispensée;

30. Considérant que les plans mentionnent la présence d'une étude acoustique; que, du point de vue de l'isolation acoustique, il a été précisé

en séance qu'un relevé de géomètre et une étude acoustique sont en cours; qu'il s'agit d'un problème d'ordre civil;

31. Considérant que la présente demande vise également à étendre l'appartement du rez-de-chaussée vers le sous-sol; qu'un bureau, un dressing et une suite parentale sont aménagés à ce niveau; que les caves individuelles sont fortement réduites par cet aménagement;

32. Considérant qu'une annexe est aménagée au rez pour abriter l'escalier descendant vers le sous-sol;

33. Considérant qu'en l'état actuel, ce sous-sol ne présente pas les qualités requises permettant d'étendre l'appartement du rez-de-chaussée;

34. Considérant que les caves individuelles et les locaux communs sont drastiquement réduits suite à ce réaménagement;

35. Considérant qu'il s'agit de la régularisation d'une infraction; que cette régularisation s'accompagne de travaux; qu'il convient de réaliser les travaux dans un délai d'un an de la notification du permis d'urbanisme;

36. Considérant l'avis favorable de la commission de concertation du 21 avril 2015;

37. Considérant qu'en vertu de l'article 126, § 6, du CoBAT (modification du 26 juillet 2013, entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2013), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme;

38. Considérant qu'en date du 21 avril 2015, la commission de concertation a accepté les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et au RZAC article 24 (éclairage des locaux sous toiture) dans son avis unanime rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme;

39. Considérant qu'en application de l'article 191 du CoBAT, le demandeur a fourni les plans modificatifs (datés du 15 juin 2015) en réponse aux réserves émises par la commission de concertation et par le collège des bourgmestre et échevins et qui prévoient de supprimer l'accès à la plate-forme au niveau des combles en plaçant un garde-corps devant la baie, de ne pas étendre l'appartement du rez vers le sous-sol et ne pas construire d'annexe sur deux niveaux abritant un escalier;

40. Considérant l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.».

Ce permis impose notamment le respect des conditions suivantes :

« 1/ respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus de la commission de concertation;

2/ respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins :

- réaliser les travaux dans un délai d'un an de la notification du permis d'urbanisme,

- se conformer aux conditions du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ci-annexées.

- Dès achèvement des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme et avant toute occupation, le Service d'incendie et d'aide médicale urgente procède à une visite de contrôle sanctionnée par une attestation de (non-) conformité, à moins qu'il s'agisse d'actes et travaux qui en sont dispensés par le Gouvernement (art. 193 du CoBAT).

- et de se conformer aux mesures de sonorisation.

3/ [...].».

Il s'agit de l'acte attaqué.

Le permis est notifié au demandeur le 1^{er} juillet et une copie en est remise au requérant le 10 juillet;

Considérant que la requérante en intervention est décédée le 19 octobre 2015; qu'aucun acte de reprise d'instance n'étant intervenu à ce jour, il n'y a pas lieu de statuer sur la recevabilité de la demande en intervention;

Considérant que le requérant justifie l'urgence qui l'amène à introduire une demande de suspension en exposant que, depuis plusieurs années, il souffre du manque d'isolation acoustique du logement créé en infraction à côté du sien et qu'il est confronté au refus persistant de la propriétaire de ce logement de prendre le problème en considération; qu'il explique que le problème ne vient pas de comportements bruyants, mais que c'est l'usage normal des lieux qui provoque des nuisances sonores intolérables, chaque bruit se faisant entendre chez lui comme s'il était émis dans son propre logement, de sorte que sa qualité de vie en est gravement altérée; qu'il précise avoir vainement déposé plainte auprès du service d'urbanisme de la partie adverse afin de contraindre la propriétaire à réaliser des travaux d'isolation phonique et avoir également poursuivi la nullité du bail en cours; qu'il considère que le permis attaqué couvre une situation de fait fortement préjudiciable à sa qualité de vie et à sa santé et que l'exécution du permis attaqué porte également une «atteinte inacceptable, alors que des solutions techniques pouvaient être imposées, à son droit au domicile qui doit être conçu non seulement comme le droit à un simple espace physique, mais aussi comme celui à la jouissance, en toute tranquillité, de cet espace»; qu'il estime que le risque est immédiat dès lors que le permis est exécutoire et peut être mis en œuvre à tout moment, en quelques jours à peine; qu'il en conclut que, dans le contexte de l'affaire, il ne peut s'accommoder de souffrir du manque d'isolation le temps nécessaire à l'instruction de son recours en annulation; qu'il explique que la régularisation de la division de l'immeuble en appartements permet à la propriétaire de louer ou de vendre ses appartements et le studio litigieux, alors qu'à l'inverse, la suspension de l'exécution du permis aurait pour conséquence que l'illégalité d'une occupation, sans permis exécutoire, sera reconnue et pourra conduire, le cas échéant à des mesures de cessation; qu'il écrit que seule une «mesure de suspension sera [...] de nature à prévenir la reprise, compte tenu du départ de la dernière locataire, des nuisances sonores qui, compte tenu de l'absence de condition admissible dans l'acte attaqué, altéreront gravement [son] cadre de vie»;

Considérant qu'aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le

traitement de l'affaire en annulation; que l'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain; qu'elle ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond;

Considérant que l'appartement qui fait l'objet de l'acte attaqué n'est pas occupé actuellement, mais pourrait être mis en location à très bref délai;

que le requérant éprouve assurément une gêne subjective importante en raison des bruits résultant de l'occupation du logement voisin; qu'il ne produit cependant aucune pièce qui étaye objectivement ses affirmations selon lesquelles, lorsque ce logement était occupé, il subissait des nuisances sonores dépassant le seuil normal ou admissible, alors que les habitants des autres étages du même immeuble n'ont pas formulé de doléances semblables; qu'il se réfère à ses propres plaintes, mais n'avance ni expertise ni témoignage ni constat quelconque en ce sens; que les services de police auxquels il a fait appel à diverses reprises n'ont jamais relevé de tapage susceptible de troubler sa tranquillité, et que le juge de paix d'Etterbeek relève dans son jugement du 10 avril 2015 qu'aucun élément concret ne permet d'imputer des nuisances sonores à l'état de l'appartement voisin; que les pièces qu'il produit quant à ses contacts avec l'Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (I.B.G.E.) sont tardives et doivent être écartées des débats; qu'il ne soutient pas, en tout cas, que l'I.B.G.E. aurait constaté un dépassement des normes édictées dans le cadre de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage; que le dossier administratif comporte au contraire des rapports indiquant que le mur mitoyen en question a environ 38 cm d'épaisseur, ce que le requérant ne conteste pas, et que son état est conforme tant au Règlement sur les bâtisses de la commune d'Etterbeek qu'à la norme NBN S01-400; que, dans ces conditions, la gravité des inconvénients subis ne peut pas être considérée comme établie;

que l'intérêt que trouverait le requérant à voir constater en référé l'illégalité du permis attaqué, pour obtenir des mesures judiciaires de cessation de nature à le satisfaire, revêt un caractère indirect qui ne suffit pas à établir l'urgence;

que, dès lors, le requérant n'établit pas que le recours présente une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation, justifiant que le Conseil d'État se prononce au provisoire; que l'une des conditions prévues par l'article 17, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution d'un acte administratif fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

Le bénéfice du *pro deo* est accordé au requérant.

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 treize novembre deux mille quinze par :

Mme D. DÉOM,	président de chambre f.f.,
M. Fr. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,	Le Président f.f.,
---------------------	--------------------

Fr. QUINTIN

D. DÉOM