

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT F.F. DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n° 240.098 du 5 décembre 2017

223.016/XV-3514

En cause : **DEFOSSEZ** Cloé,
ayant élu domicile chez
M^e Jean LAURENT, avocat,
avenue Louise 250
1050 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
ayant élu domicile chez
M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat,
rue Ducale 7-9
1030 Bruxelles.

Partie intervenante :

DUCHATELET Sophie,
ayant élu domicile chez
M^e Jehan DE LANNOY, avocat,
place Jean Jacobs 5
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 24 novembre 2017, Cloé Defossez demande, selon la procédure d'extrême urgence, la suspension de l'exécution de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 juin 2017 «relatif au recours introduit par Sophie Duchatelet contre la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Forest de refuser le permis d'urbanisme tendant à démolir et reconstruire une annexe en façade arrière, la création de terrasses et d'une ouverture dans la toiture de la façade avant du bien sis rue des Alliés, 173».

II. Procédure devant le Conseil d'État

Par une requête introduite le 1^{er} septembre 2017, la requérante demande l'annulation de la même décision.

Une ordonnance du 27 novembre 2017, notifiée aux parties, a fixé l'affaire à l'audience publique de la XV^e chambre siégeant en référé du 1^{er} décembre 2017 à 10 heures.

M^{me} Diane DÉOM, conseiller d'État, président f.f., a fait rapport.

M^{es} Jean LAURENT et Charline SERVAIS, avocats, comparaissant pour la requérante, M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Gilles RIVET, *loco* M^e Jehan DE LANNOY, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Marc JOASSART, premier auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

Le 1^{er} octobre 2015, l'intervenante, Sophie Duchatelet, introduit une demande de permis d'urbanisme tendant à démolir et reconstruire une annexe en façade arrière, la création de terrasses et d'une ouverture dans la toiture de la façade avant du bien sis rue des Alliés, 173, à Forest.

L'enquête publique a lieu du 16 au 30 mars 2016. Huit réclamations sont introduites.

Le 26 avril, la commission de concertation émet un avis défavorable. Le 20 juin, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel. Le 23 juin, le collègue des bourgmestre et échevins refuse le permis sollicité. Le 7 octobre, le Collège d'urbanisme émet un avis négatif.

Le 8 juin 2017, le ministre-président de la Région de Bruxelles-Capitale délivre le permis attaqué.

Le 11 août, le conseil de la requérante avise l'intervenante de l'introduction d'un recours en annulation et la met en demeure de ne pas procéder à l'exécution du permis. L'intervenante ne répond pas à ce courrier et appose, le 20 novembre, un avis annonçant le commencement des travaux à partir du 28 novembre. Au jour de

l'audience, les travaux sont en cours.

IV. Intervention

Considérant que Sophie Duchatelet, bénéficiaire du permis attaqué, a introduit, le 24 octobre 2014, une requête en intervention; qu'elle a également déposé, à l'audience du 1^{er} décembre 2017, une requête en intervention dans le cadre de la demande de suspension d'extrême urgence; qu'il y a lieu d'accueillir son intervention;

V. Urgence

A. Argumentation de la partie requérante

Considérant que la requérante justifie l'extrême urgence de la cause en exposant qu'un avis a été apposé le 20 novembre, annonçant le commencement des travaux pour le 28 novembre, et que les premiers actes d'exécution du permis ont été accomplis; qu'elle expose que le projet bloque la vue et la luminosité de certaines de ses fenêtres ou «sont à ce point proches» qu'il est porté atteinte à son intimité; qu'elle affirme que, dans son jugement du 18 janvier 2016, le tribunal de première instance de Bruxelles, statuant en degré d'appel, a interdit à l'intervenante d'occulter les fenêtres portant les numéros 9, 10 et 11 sur un plan auquel elle se réfère, et que cette décision interdit donc à la bénéficiaire du permis d'exécuter celui-ci;

qu'à l'audience, elle indique l'existence d'une vue oblique vers l'intérieur de la pièce qu'elle dit utiliser comme atelier conformément aux affectations urbanistiques applicables, en l'occurrence comme lieu de travail pour ses compositions musicales; qu'elle fait également valoir l'obstacle que la construction adossée à une partie du mur séparatif opposerait à l'exercice de la servitude légale de tour d'échelle;

B. Appréciation du Conseil d'État

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 être reconnue que si 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; que le § 4 du même article prévoit la mise en œuvre d'une procédure dérogatoire dans les cas d'extrême urgence incompatibles avec le traitement ordinaire de la demande de suspension; qu'il appartient au requérant d'établir, par des éléments circonstanciés invoqués dans la demande de suspension en extrême urgence, que ces conditions sont rencontrées;

Considérant que la requête en suspension ne comporte aucune description précise des inconvénients redoutés en termes de perte d'intimité;

Considérant que l'immeuble, qui formait anciennement un tout, a été divisé par des actes qui organisent diverses servitudes, notamment de vue; que la façade latérale de l'immeuble de la requérante jouxte tout le jardin de l'intervenante, et que les fenêtres ouvertes dans cette façade donnent directement sur la partie arrière de la propriété de l'intervenante; qu'il ressort du dossier que l'annexe existant actuellement sur le bien concerné comporte un étage et qu'elle est surplombée d'une toiture plate qui paraît utilisée comme terrasse; que cette annexe est pourvue de trois fenêtres, deux donnant vers le jardin et la troisième ouvrant vers la façade latérale de la requérante; que cette annexe est implantée à la mitoyenneté gauche et laisse, du côté de la requérante, place à une cour latérale sur une largeur d'environ 3,50 mètres; qu'elle présente, par rapport à la façade arrière du bâtiment principal, une profondeur d'environ 5 mètres;

que le projet implique la démolition de cette annexe et la construction d'une annexe moins profonde limitée au rez-de-chaussée; que cette extension occupera toute la largeur du bâtiment, sur une profondeur de 3,50 mètres, qu'elle sera pourvue d'ouvertures dirigées vers le jardin et surplombée d'une terrasse; que, du côté de la requérante, la construction ne prendra pas appui sur le mur séparatif mais reposera sur un autre mur, à ériger juste à côté;

Considérant que l'incidence du projet sur l'intimité de la requérante consiste donc à remplacer des vues s'exerçant à environ 3,50 mètres de distance au rez-de-chaussée et aux étages, depuis trois fenêtres et une terrasse, par une vue oblique plus proche s'exerçant à l'étage, depuis l'extrémité d'une terrasse; que le permis est délivré sans préjudice des droits civils et n'empêche pas, le cas échéant, l'adoption de mesures de nature à limiter cet inconvénient; que la pièce concernée n'est pas affectée à usage d'habitation; que, compte tenu de ces éléments et au vu des indications figurant dans la requête en suspension, on ne peut tenir pour établi que la situation de la requérante en termes d'intimité serait sensiblement aggravée par l'exécution de l'acte attaqué; qu'en supprimant l'étage de l'annexe et en réduisant sa profondeur, le projet comporte également des avantages pour la requérante puisqu'il améliore la luminosité de l'atelier;

Considérant que, par ailleurs, contrairement à ce qui est affirmé avec légèreté dans la demande de suspension, le dispositif du jugement du tribunal de première instance francophone de Bruxelles du 18 janvier 2016 ne fait pas obstacle à l'exécution du permis, puisqu'il ne concerne que les fenêtres numérotées 9, 10 et 11 sur le plan du bureau Delvoye, c'est-à-dire les fenêtres de la cave; que l'annexe à ériger jouxtera la partie aveugle de la façade latérale de l'atelier et n'occultera

aucune fenêtre, ni à la cave, ni plus haut; que, *prima facie*, le litige civil pendant ne concerne pas la partie du mur le long de laquelle s'implantera la construction autorisée;

Considérant que l'argument pris de la servitude légale de tour d'échelle prévue par l'article 31 du Code rural - argument dont il appartient aux cours et tribunaux d'apprécier la pertinence - n'est pas énoncé dans la présente requête en suspension; que la requérante ne prétend pas que la partie du mur concernée par le projet nécessiterait des réparations dans un avenir prévisible;

Considérant qu'il résulte de ces éléments que la requérante n'établit pas que l'affaire présente une urgence incompatible avec son traitement en annulation; 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 n'est pas remplie; qu'il y a lieu de rejeter la demande de suspension,

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Sophie Duchatelet est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 3.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 4.

Le présent arrêt sera notifié par télécopie.

Article 5.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre
siégeant en référé, le cinq décembre deux mille dix-sept par :

M. Diane DÉOM,	président de chambre f.f.,
M. Frédéric QUINTIN,	greffier assumé.

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

Frédéric QUINTIN	Diane DÉOM
------------------	------------