

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

n° 242.817 du 26 octobre 2018

A. 226.476/XV-3890

En cause : **1. JUNCKER** Bernard,
 2. VAN HOLLEBEKE Martine,
 3. BIOT Loïc,
 4. LESUISSE Pierre,
 5. LESUISSE Isabelle,
 ayant tous les cinq élu domicile chez
 M^e Valérie ELOY, avocat,
 avenue Tedesco 7
 1160 Bruxelles,

contre :

la ville de Bruxelles, représentée
par son collègue des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^{es} Jean-Paul LAGASSE,
Frédéric VAN DE GEJUCHTE
et Gaëtan VANHAMME, avocats,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles,

Partie intervenante :

HADAD Rachid,
ayant élu domicile chez
M^e Philippe COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 36
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 22 octobre 2018, Bernard JUNCKER, Martine VAN HOLLEBEKE, Loïc BIOT, Pierre LESUISSE et Isabelle LESUISSE demandent, d'une part, la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles à Rachid et Naâima HADAD-OURTIOUALOUS le 14 septembre 2018, ayant pour objet de "modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée, changer les châssis en bois par des châssis en aluminium en façade avant, construire une lucarne en façade avant et en façade arrière ainsi qu'une

annexe en façade arrière" d'un bien sis avenue Émile Van Ermengem, 72, à 1020 Bruxelles, et, d'autre part, l'annulation de ce permis.

II. Procédure

Par une ordonnance du 23 octobre 2018, l'affaire a été fixée à l'audience publique du 25 octobre 2018 à 14 heures.

La partie adverse a déposé une note d'observations et le dossier administratif.

Par une requête introduite le 25 octobre 2018, Rachid HADAD demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

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

M^e Valérie ELOY, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, M^e Gaëtan VANHAMME, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Ilias NAJEM, *loco* M^e Philippe COENRAETS, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Raphaël BORN, auditeur au Conseil d'État, a été entendu en son avis conforme.

III. Intervention

Par une requête introduite le 25 octobre 2018, Rachid HADAD demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

En tant que bénéficiaire du permis attaqué, il a un intérêt suffisant à intervenir dans le cadre de la présente procédure. Il y a lieu d'accueillir sa requête.

IV. Faits

En juillet 2017, les quatrième et cinquième requérants, ainsi qu'une tierce personne du voisinage, marquent leur accord sur un projet de rénovation du bien concerné par le permis litigieux et apposent leur signature sur un plan portant la date du 31 juillet 2017. Ce plan figure une annexe en rez-de-chaussée arrière, surplombée d'une terrasse, ainsi que l'aménagement d'importantes lucarnes en façade avant et arrière.

Le 28 novembre 2017, l'intervenant et son épouse introduisent une demande de permis d'urbanisme en vue de "modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée, changer les châssis en bois par des châssis en aluminium en façade avant, construire une lucarne en façade avant et en façade arrière ainsi qu'une annexe en façade arrière" du bien situé avenue Émile Van Ermengem, 72 à 1020 Bruxelles.

Le projet dérogeant aux articles 4, 6 et 12 du Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.), une enquête publique est organisée du 8 au 22 décembre 2017. Aucune réclamation n'est introduite.

En séance du 16 janvier 2018, la commission de concertation émet sur le projet un avis majoritaire favorable sous conditions, accordant les dérogations sollicitées.

Les conditions formulées à cette occasion sont les suivantes :

- prévoir des châssis en bois en façade avant;
- prévoir une hauteur de 1,10 mètre pour les balustrades de la terrasse;
- prévoir deux lucarnes qui suivent l'alignement des baies existantes au lieu d'une seule grande lucarne en façade avant, ces lucarnes auront un retrait de 60 cm par rapport à l'alignement de la façade avant;
- respecter le Code civil pour la terrasse sans rehausse supplémentaire des murs mitoyens".

Selon les requérants, qui produisent des photos en ce sens, l'intervenant a procédé à partir de février 2018 à certains travaux. Il s'agit en particulier de la construction de l'annexe arrière, surplombée d'une chape de béton, ainsi que du démontage de la toiture et de l'érection d'une structure en bois destinée à encadrer la lucarne en façade avant. À l'audience, l'intervenant reconnaît que le mur de l'annexe arrière a bien été érigé à cette période, bien que ses écrits de procédure contestent toute infraction. Il affirme que la structure en bois a été placée par un entrepreneur allant au-delà de ses instructions.

Dans le courant du mois de juin, plusieurs riverains, dont certains des requérants, adressent des plaintes à la cellule de contrôle du département Urbanisme de la partie adverse. Ils y relèvent notamment que l'intervenant, architecte auprès de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, ne peut ignorer la réglementation applicable.

Apparemment suite à ces plaintes, les travaux sont stoppés et une bâche de protection est apposée sur la charpente.

En juin 2018, des plans modifiés sont déposés par le demandeur de permis en application de l'article 126/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT). Dans la note explicative jointe à ces plans modifiés, le demandeur de permis expose qu'il entend répondre aux éléments repris par la commission de concertation, justifier les dérogations sollicitées au Titre I^{er} du Règlement Régional d'Urbanisme et, enfin, justifier l'intégration du projet dans son environnement.

En sa séance du 6 septembre 2018, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles délivre à Rachid et Naâima HADAD – OURTIOUALOUS le permis d'urbanisme qui constitue l'acte attaqué.

Par un courrier recommandé réceptionné par le service urbanisme de la ville de Bruxelles le 18 septembre 2018, le bénéficiaire du permis informe l'autorité communale de ce que les travaux doivent débuter le 24 septembre 2018.

Selon l'intervenant, un avis a été affiché dès le 17 septembre 2018 sur la porte de l'immeuble. Selon les requérants, les travaux ont commencé le 18 octobre, l'avis n'ayant été apposé que le 20 octobre 2018. Ils indiquent que, dès le début des travaux, ils se sont immédiatement adressés à la partie adverse pour s'enquérir de l'existence du permis.

Par un courrier électronique du 18 octobre 2018, la partie adverse adresse aux requérants une copie du permis attaqué.

V. Recevabilité du recours

V.1. Argumentation de la partie intervenante

L'intervenant conteste la recevabilité du recours dans le chef des quatrième et cinquième requérants, en raison de l'accord que ceux-ci ont, le 31 juillet 2017, marqué sur le projet de rénovation. Il écrit qu'il "ne fait aucun doute que les époux LESUISSE ne disposent pas d'un intérêt légitime à la poursuite de l'annulation et de la suspension [de l'exécution] du permis querellé" et, en plaidoirie, va jusqu'à qualifier le recours de téméraire et vexatoire.

V.2. Appréciation du Conseil d'État

Dans le courrier électronique qu'ils ont adressé le 9 juin 2018 à la cellule de contrôle, les quatrième et cinquième requérants s'expliquent sur les conditions dans lesquelles ils ont apposé leur signature pour accord sur le projet de rénovation.

Selon eux, cette signature doit être considérée comme "non valide car obtenue par un abus de confiance et une démarche délibérément mensongère". Ils soutiennent que les plans du permis ne correspondent pas à ceux qu'ils ont signés, ou du moins à l'explication que l'intervenant leur a donnée pour obtenir leur signature.

Compte tenu de cette contestation, on ne saurait conclure *prima facie* au caractère illégitime de l'intérêt des quatrième et cinquième requérants.

Le recours est recevable.

VI. Quant à l'extrême urgence

VI.1. Argumentation de la partie intervenante

L'intervenant conteste la recevabilité de la demande à défaut d'extrême urgence, tout d'abord au motif que le péril redouté n'est pas imminent. Il affirme que les travaux ne seront pas terminés en quelques semaines et invoque un devis mentionnant comme date de fin des travaux le 15 décembre 2018. D'autre part, il met en cause la diligence des requérants en affirmant qu'il a annoncé la délivrance du permis par un avis apposé sur la porte de l'immeuble dès le 17 septembre 2018, soit en même temps qu'il a averti les autorités du début des travaux, lesquels ont bien été entamés le 26 septembre. Il conteste la véracité des photos produites par les requérants.

VI.2. Appréciation du Conseil d'État

Le permis attaqué est exécutoire et peut être mis en œuvre. En l'espèce, il n'est pas contesté que son exécution a commencé. Or, les travaux qu'il autorise sont susceptibles d'être terminés à bref délai, du moins en ce qui concerne le gros œuvre, d'autant qu'ils étaient déjà partiellement réalisés avant son obtention. Dans le contexte prédécrit, il ne peut être reproché aux requérants de ne pas s'être informés du calendrier prévu pour la réalisation des travaux. Les dénégations de l'intervenant quant à l'imminence du péril ne revêtent aucune crédibilité puisque, tout à la fois, il affirme que le préjudice ne se réalisera pas dans les prochaines semaines, il produit un devis prévoyant la fin des travaux pour le 15 décembre 2018 et il soutient que l'exécution du permis a commencé dès le mois de septembre.

Par ailleurs, la diligence des requérants est établie à suffisance de droit. La seule pièce du dossier qui établisse le moment où ils ont eu connaissance de l'existence du permis attaqué est le courrier électronique par lequel la partie adverse leur en a transmis copie, le 18 octobre 2018, la requête ayant ensuite été introduite

dans les plus brefs délais. L'intervenant produit une photo non datée - que dément une autre photo produite par les requérants, sur laquelle on aperçoit des travaux en cours en l'absence d'avis affiché sur la porte - ainsi qu'un devis relatif à des travaux intérieurs dépourvus de rapport avec l'exécution du permis attaqué. Ces éléments ne sont nullement de nature à convaincre, ni qu'un affichage ait eu lieu dès la délivrance du permis ni que l'exécution des travaux ait commencé en septembre.

Le recours à la procédure d'extrême urgence est justifié.

VII. Premier moyen

VII.1. Argumentation des requérants

Le premier moyen est pris de "la violation du CoBAT et plus particulièrement de son article 126, § 6, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et plus particulièrement, de ses articles 2 et 3, des principes de bonne administration et de minutie et de l'excès de pouvoir".

En substance, les parties requérantes estiment que le permis attaqué aurait été délivré en méconnaissance des conditions imposées par la commission de concertation dans son avis du 16 janvier 2018 qui tient lieu d'avis conforme en l'absence d'avis du fonctionnaire délégué dans le délai. Les requérants reprochent à la partie adverse de s'être écartée de l'avis précité en ce qui concerne l'aménagement de la lucarne en façade avant. Ils estiment au surplus que le dépôt de plans modifiés serait sans incidence à ce propos.

VII.2. Argumentation des parties adverse et intervenante

La partie adverse met en doute l'intérêt des requérants à ce moyen. Elle relève qu'il s'agit d'une critique purement formelle à l'encontre d'un aménagement en façade avant, alors que le préjudice évoqué concerne exclusivement l'incidence des aménagements réalisés en façade arrière.

L'intervenant estime également que l'intérêt des requérants au moyen n'est pas établi car l'aménagement de deux lucarnes au lieu d'une seule "ne changerait strictement rien à leur situation".

Quant au fond, la partie adverse cite les travaux préparatoires de l'ordonnance du 26 juillet 2013 qui a modifié l'article 126, § 6, du CoBAT. Elle estime que la volonté du législateur bruxellois était de décharger de l'octroi systématique des dérogations le fonctionnaire délégué qui, jusqu'alors, était la seule

autorité compétente pour ce faire, en application de l'article 153 du CoBAT. Elle relève que les travaux préparatoires font systématiquement et exclusivement référence à cette seule compétence en matière de dérogation. Elle considère que, dans l'avis du fonctionnaire délégué, une distinction doit être opérée entre, d'une part, ce qui relève de l'appréciation des dérogations nécessaires au projet et peut nécessiter le respect de conditions, appréciation à laquelle s'attache la notion d'"avis conforme" et, d'autre part, l'appréciation en opportunité du projet, qui constitue un avis simple. Selon elle, une même distinction doit être opérée dans l'avis de la commission de concertation et seule l'hypothèse dans laquelle une condition imposée par la commission de concertation est relative à l'admissibilité d'une dérogation est visée par l'avis conforme, sauf à dénaturer la compétence générale du collège des bourgmestre et échevins qui ne pourrait plus apprécier librement le bon aménagement des lieux.

Elle observe qu'en l'espèce, le projet d'aménagement d'une lucarne en façade avant ne nécessite l'octroi d'aucune dérogation aux prescriptions du R.R.U. et que la condition prévue porte en réalité sur l'esthétique du projet afin de mieux tenir compte de l'alignement de la façade. Il s'agit donc à son sens, sur ce point, d'un avis simple dont l'autorité compétente peut se départir moyennant due motivation.

Elle cite la motivation du permis attaqué qui comprend une telle motivation.

L'intervenant soutient quant à lui que, dans le cas visé par l'article 126, § 6, alinéa 2, du CoBAT, l'avis de la commission de concertation reste distinct de l'avis du fonctionnaire délégué, lequel est réputé favorable. Il y voit un avis simple dont la partie adverse pouvait s'écarter et ajoute que, quand bien même ce serait un avis conforme, la condition litigieuse n'a pas trait à une dérogation de sorte qu'elle n'aurait que la portée d'une recommandation.

VII.3. Appréciation du Conseil d'État

Le moyen dénonce la méconnaissance d'une condition figurant dans l'avis de la commission de concertation à propos de l'un des aménagements autorisés par le permis, en l'occurrence la lucarne prévue en façade avant. Les requérants, riverains du projet, ont intérêt à dénoncer cette irrégularité qui a pu modifier le contenu de la décision attaquée et touche à l'esthétique du projet en voirie.

L'article 126, § 6, du CoBAT dispose comme suit :

"Lorsque la demande n'est pas soumise à une évaluation préalable des incidences au sens de l'article 127 et que la commission de concertation a émis un avis favorable sur cette demande, le fonctionnaire délégué est présumé favorable à la demande si dans les huit jours de la réception de la transmission des documents visés à l'article 126, § 1^{er}, alinéa 2, il n'a pas expressément notifié sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai de quarante-cinq jours prévu aux articles 153, § 1^{er}, et 155, § 2.

Lorsque, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, l'avis de la commission de concertation est favorable unanimement, l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable.

Lorsque l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable, l'avis de la commission de concertation tient lieu d'avis conforme.

Le collège des bourgmestre et échevins en informe le demandeur et se prononce sur la demande, en pouvant se référer aux dérogations visées à l'article 153, § 2, et à l'article 155, § 2, telles qu'acceptées par l'avis de la commission de concertation".

Aux termes de l'article 153, §§ 1^{er} et 2, du même Code :

"§ 1^{er}. Lorsqu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur ou de permis de lotir non périmé, la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué.

Le fonctionnaire délégué notifie son avis au collège des bourgmestre et échevins dans les quarante-cinq jours de la réception du dossier complet au sens de l'article 126, § 5.

Si l'avis du fonctionnaire délégué est notifié au collège des bourgmestre et échevins endéans le délai de quarante-cinq jours prévu au deuxième alinéa, le collège ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme et exprès du fonctionnaire délégué, le permis devant reproduire le dispositif de l'avis du fonctionnaire délégué.

Si à l'expiration du délai de quarante-cinq jours prévu au deuxième alinéa, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié son avis au collège des bourgmestre et échevins, son avis est présumé favorable à la demande. Le collège des bourgmestre et échevins se prononce sur la demande sans prendre en considération l'avis du fonctionnaire délégué qui interviendrait ultérieurement, sans toutefois pouvoir octroyer les dérogations visées à l'article 153, § 2.

Lorsque la demande implique des dérogations prévues à l'article 153, § 2, l'absence de notification de la décision du fonctionnaire délégué dans le délai de quarante-cinq jours prévu à l'alinéa 2 équivaut à une décision de refus de ces dérogations.

[...]

§ 2. Lorsqu'il émet un avis favorable, le fonctionnaire délégué peut subordonner la délivrance du permis à des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux.

Le fonctionnaire délégué peut déroger aux prescriptions des règlements d'urbanisme, des règlements sur les bâtisses ou des règlements concernant les zones de recul, soit dans le cas visé à l'alinéa 1^{er}, soit lorsque la dérogation est sollicitée dans la demande.

Lorsque la dérogation porte sur le volume, l'implantation et l'esthétique des constructions, la demande est soumise aux mesures particulières de publicité visées aux articles 150 et 151.

Le demandeur est tenu de respecter les conditions prescrites par l'avis du fonctionnaire délégué".

Il ressort de ces dispositions que, lorsqu'une demande de permis a trait à un bien qui n'est pas régi par un plan particulier d'affectation du sol en vigueur ou un permis de lotir non périmé, le collège des bourgmestre et échevins ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, lequel peut être assorti de conditions qui doivent être respectées. Dans le cas prévu par l'article 126, § 6, alinéa 2, l'avis de la commission de concertation tient lieu d'avis conforme du fonctionnaire délégué et les conditions qu'il contient doivent être respectées, qu'elles aient trait ou non à une dérogation.

En l'espèce, en s'écartant de l'une des conditions imposées par cet avis, fût-ce en motivant sa position sur ce point, la partie adverse a violé les dispositions invoquées au moyen.

Le premier moyen est sérieux.

VIII. Troisième moyen

VIII.1. Argumentation des parties requérantes

Le troisième moyen est pris de "la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et plus particulièrement, de ses articles 2 et 3, de l'erreur, l'absence ou l'insuffisance de motifs adéquats et pertinents et de l'erreur manifeste d'appréciation".

En substance, les parties requérantes estiment que la partie adverse ne pouvait ignorer le caractère infractionnel des travaux réalisés et pour lequel la régularisation a été sollicitée. Elles estiment que la motivation du permis est muette quant à cette situation et tend même à démontrer que l'appréciation de la partie adverse aurait été infléchie par le poids du fait accompli notamment quant à la terrasse aménagée sur la toiture plate du rez-de-chaussée. Elles font notamment valoir que les plans initiaux faisaient état d'une annexe projetée dont la hauteur était bien en-deçà du niveau de la fenêtre de la salle de bains du n° 70 alors que, en réalité, l'annexe était déjà construite à une hauteur supérieure à celle qui figurait sur ces plans initiaux. Selon elles, l'intervenant a profité du dépôt de plans modificatifs pour augmenter la hauteur figurant sur les plans afin de la faire correspondre avec la situation de fait illégale.

VIII.2. Argumentation des parties adverse et intervenante

La partie adverse écrit qu'il ne peut lui être reproché de ne pas avoir formellement indiqué que le permis délivré est un permis de régularisation, puisque la notion de "permis de régularisation" est inconnue du CoBAT en manière telle qu'il ne peut lui être imposé de faire mention d'un tel élément et qu'en outre, les aménagements les plus importants à propos desquels les parties requérantes formulent le plus de critiques n'ont, pour l'heure, pas été réalisés.

Elle rappelle qu'en pareil cas, l'autorité ne peut avoir égard qu'au seul projet tel qu'il est détaillé dans les documents joints à la demande de permis, sans pouvoir prendre en considération ce qui a déjà été réalisé pour examiner l'incidence du projet. Selon elle, il ressort de la motivation de l'acte attaqué qu'elle a bien examiné le projet sur base des plans produits à l'origine et des plans modifiés, et rien ne permet d'affirmer qu'elle aurait tenu compte de ce que certains travaux auraient déjà été réalisés en tout ou partie.

Elle affirme que son appréciation a été exclusivement guidée par l'intégration du projet dans son cadre urbain environnant et qu'il a été tenu compte de la localisation particulière du projet afin d'examiner l'incidence des extensions projetées. Elle relève que des modifications ont été imposées afin de mieux prendre en considération la situation des voisins, puisque la commission de concertation a accordé la dérogation moyennant le respect d'une condition particulière.

Quant à l'aménagement de la terrasse en surplomb du rez-de-chaussée, elle fait valoir, par renvoi au développement du deuxième moyen, que, dans les plans modifiés, la terrasse semble avoir été rehaussée de 10 centimètres et qu'on ne peut considérer qu'il s'agisse là d'une modification substantielle de la demande.

L'intervenant écrit ce qui suit :

"Le troisième moyen est tiré de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et plus particulièrement de ses articles 2 et 3, de l'erreur, l'absence ou l'insuffisance de motifs adéquats et pertinents et de l'erreur manifeste d'appréciation.

À l'estime des requérants, l'acte entrepris porterait partiellement sur la régulation d'une situation infractionnelle, dans la mesure où Monsieur HADAD et son épouse auraient commencé les travaux dès le mois de février 2018, soit avant la délivrance du permis querellé.

Les requérants prennent appui sur des photographies pour étayer leurs allégations. Comme nous l'avons déjà souligné ci-devant, de telles photographies ne constituent pas des moyens de preuve sérieux et recevables.

Pour rappel, Monsieur HADAD et son épouse projettent de rénover en profondeur leur habitation. Plusieurs travaux qu'ils comptent réaliser à l'intérieur de leur maison ne sont pas soumis à permis. Les époux n'habitent d'ailleurs pas leur maison actuellement.

Ils ont dès lors pris contact avec des entrepreneurs dès le début de l'année 2018 pour organiser ces travaux. À la suite d'un malentendu, un des entrepreneurs a pris l'initiative de construire une structure en bois sur le toit que l'on peut apercevoir sur les photographies produites par les requérants. Dès que Monsieur HADAD s'est en aperçu, il a donné l'ordre à l'entrepreneur d'enlever cette structure. La maison a ensuite été remise dans son pristin état.

À aucun moment, les autorités chargées de la constatation et de la poursuite des infractions urbanistiques ne sont rendues sur place, n'ont contacté Monsieur HADAD ou son épouse et n'ont dressé un procès-verbal (cf. article 300 et suivants du CoBAT).

Les requérants ne produisent dans leur dossier aucune pièce qui témoignerait d'une quelconque réaction de ces autorités. Ils se contentent de produire des courriels envoyés à la Ville de Bruxelles et une mise en demeure adressée à Monsieur HADAD (annexes n^{os} 2 et 3). Preuve, s'il en faut, de l'inexactitude de leurs propos.

S'il est vrai qu'une structure a été placée sur le toit, celle-ci a été retirée depuis lors, de sorte qu'aucune infraction urbanistique ne peut être retenue à ce jour à charge de Monsieur HADAD et de son épouse.

Si Monsieur HADAD et son épouse avaient réellement commis des infractions urbanistiques, comment se fait-il que la procédure décrite aux articles 300 et suivants du CoBAT n'ait pas été mise en œuvre ?

En toute hypothèse, de telles considérations, outre qu'elles sont fausses, n'ont aucune incidence sur la légalité du permis querellé.

Le troisième moyen manque de sérieux".

À l'audience, l'intervenant affirme que la hauteur prévue initialement pour la terrasse n'a pas été augmentée, mais au contraire diminuée dans les plans modifiés, suite aux observations de la commission de concertation, et que c'est par l'effet d'une erreur matérielle que, sur ces plans modifiés, elle apparaît rehaussée par rapport à la fenêtre de la salle de bains du n° 70.

VIII.3. Appréciation du Conseil d'État

Lorsqu'un permis tend à la régularisation de travaux déjà effectués, l'administration ne peut se laisser influencer par le poids des faits accomplis, mais doit exclusivement se référer aux critères du bon aménagement du territoire et de la légalité tels qu'ils étaient en vigueur au moment des faits ou au moment de la décision.

La réclamation du deuxième requérant, en date du 8 juin 2018, a attiré l'attention de l'autorité sur la discordance qui, selon lui, existait entre la hauteur de l'annexe effectivement déjà érigée et les mentions du plan joint à la demande de permis.

La commission de concertation a imposé de diminuer la largeur de la terrasse afin de respecter les distances prévues par le Code civil, mais non de réduire sa hauteur. Cette condition mentionne toutefois qu'elle s'entend "sans rehausse supplémentaire des murs mitoyens".

La motivation propre du permis contient, quant à la hauteur de la terrasse, les mentions suivantes :

"Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture-hauteur) en ce que l'annexe dépasse de plus de 3 m la hauteur du profil mitoyen le plus bas (voisin de gauche, n° 70) (4,30 m);

Considérant que cette rehausse est nécessaire au confort de l'annexe et à la structure de la terrasse en toiture;

Considérant que cette rehausse ne porte pas préjudice au bien voisin vu son orientation;

Considérant que cette dérogation (R.R.U., Titre I, art. 6) a été accordée par la commission de concertation".

La hauteur de 4,30 mètres ainsi mentionnée est identique à celle qui était visée dans l'avis de la commission de concertation.

Or, il existe entre les plans initiaux et les plans modifiés une discordance à tout le moins apparente, qui ne trouve pas son origine dans les conditions imposées par l'avis de la commission de concertation. Les pièces déposées dans le cadre de la procédure d'extrême urgence ne permettent pas de s'assurer avec précision de toutes les modifications distinguant les plans initiaux des plans modifiés, les cotes n'étant pas lisibles. L'intervenant prétend que les plans modifiés traduisent une diminution de la hauteur de la terrasse, sans que cette affirmation ne soit étayée par le dossier. Au contraire, par rapport à la fenêtre de la salle de bains du n° 70, la hauteur représentée pour la terrasse arrière est nettement plus élevée sur les plans modifiés que sur les plans initiaux. Les photos produites par les requérants, et non contestées sur ce point, montrent que la terrasse existante atteint bien la hauteur de ladite fenêtre comme il est représenté sur les plans modifiés.

Dès lors, la motivation du permis ne permet pas de s'assurer que la partie adverse ait statué en connaissance de cause sur la hauteur de la terrasse qu'elle a autorisée et qu'en approuvant les plans modifiés, elle se soit prononcée indépendamment du fait accompli.

Le troisième moyen est sérieux.

IX. Quant à l'urgence

IX.1. Argumentation des parties requérantes

Les requérants justifient l'urgence qui les amène à introduire une demande de suspension en exposant ce qui suit :

"Le projet litigieux présente des incidences importantes pour les requérants en termes de perte d'ensoleillement et de luminosité, de sentiment d'écrasement, de perte d'intimité et de nuisances esthétiques.

Les photographies suivantes attestent ainsi du caractère disproportionné de l'annexe et de la terrasse querellées, lesquelles impacteront directement l'ensoleillement, la luminosité, la vue et l'intimité des pièces de vie des époux LESUISSE.

Photographies du projet prises depuis la terrasse et le jardin des époux LESUISSE attestant des nuisances en termes de vues, d'esthétiques et de sentiment d'écrasement : *[suivent trois photographies]*.

Les photographies suivantes prises depuis la fenêtre de la salle de bain et de la chambre à coucher des époux LESUISSE attestent encore des nuisances en termes de perte de luminosité et d'ensoleillement et surtout de perte d'intimité subies par les quatrième et cinquième requérants : *[suivent deux photographies]*.

Enfin, l'étude d'ensoleillement reproduite ci-après atteste de l'impact du projet sur l'ensoleillement du bien des époux LESUISSE : *[suivent trois schémas]*.

De même, les photographies suivantes attestent de l'impact de la lucarne projetée en termes esthétiques, de vues et de perte d'intimité depuis le jardin des époux JUNCKER : *[suivent deux photographies]*.

Enfin, Monsieur Loic BIOT dont l'appartement est situé en vis-à-vis direct du projet verra sa vue directement impactée par le rehaussement de la toiture projetée et la création d'une lucarne unique disproportionnée comme en attestent les photographies suivantes : *[suivent deux photographies]*.

En outre, les nuisances précitées ne pourraient être que très difficilement réparées, en cas d'annulation du permis par votre Conseil, et ce, par une démolition et une remise des lieux dans leur pristin état.

En sorte que la condition relative à la gravité suffisante et à l'irréversibilité des conséquences dommageables de la situation créée par l'exécution de l'acte querellé est rencontrée".

IX.2. Appréciation du Conseil d'État

Aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, 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. L'urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait, au regard de l'intérêt qu'il fait valoir, des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

En l'espèce, le préjudice vanté est déjà partiellement réalisé, la suspension de l'exécution du permis attaqué ne permettant plus de le prévenir. Il en va ainsi de la construction de l'annexe arrière, dont l'intervenant semble au demeurant reconnaître, à l'audience, que la hauteur existante dépasse celle qui serait autorisée par le permis.

À l'appui de la demande de suspension, il n'y a donc lieu de tenir compte que des inconvénients propres à l'aménagement de la terrasse elle-même et à la construction des chiens-assis.

Sur ce point, les inconvénients allégués par les premier et deuxième requérants ne revêtent pas, à leur égard, la gravité requise pour justifier une éventuelle suspension de l'exécution du permis attaqué. Résidant au n° 68, ils ne sont pas voisins immédiats de l'intervenant. Les vues créées vers leur propriété par les aménagements autorisés en façade arrière s'ajoutent à des vues déjà existantes à partir d'autres immeubles. La terrasse autorisée se situe à une hauteur d'environ 4 mètres, de l'autre côté de la maison voisine (n° 70) donc à au moins 5 mètres de la limite de propriété, à quoi s'ajoute le recul de 1,90 mètre imposé pour les garde-corps. Sans préjudice de la régularité des dérogations accordées à cet égard par le permis attaqué, il y a lieu de considérer qu'en milieu densément urbanisé, ces inconvénients ne sont pas d'une gravité suffisante pour justifier que le Conseil d'État se prononce en référé.

Quant aux inconvénients résultant de l'aménagement de la façade avant, allégués spécialement par le troisième requérant, ils doivent être relativisés compte tenu de la largeur de la voirie et de la configuration des immeubles du côté impair de l'avenue, notamment celui où réside le troisième requérant lui-même. Ce dernier n'habite pas juste en face de la maison de l'intervenant et de son épouse. Sans préjudice de la régularité des dérogations accordées par le permis attaqué, il y a lieu de considérer qu'en milieu densément urbanisé, ces inconvénients ne sont pas d'une gravité suffisante pour justifier que le Conseil d'État se prononce en référé.

Enfin, pour apprécier la gravité des inconvénients allégués par les quatrième et cinquième requérants, il ne peut être fait abstraction de l'accord qu'ils ont marqué sur le projet de rénovation contenu dans des plans portant la date du 31 juillet 2017, fût-ce sur la foi d'explications dont ils contestent la véracité. Ces plans prévoient clairement l'aménagement d'une annexe arrière surplombée d'une terrasse, ainsi que d'une grande lucarne en toiture arrière. La signature qu'ils ont apposée manifeste qu'eux-mêmes n'ont pas considéré ces aménagements comme inacceptables. Si elle était avérée, l'amplification de ce projet de rénovation dans la demande de permis d'urbanisme (et, dès avant l'obtention du permis, dans la

réalisation de l'ouvrage) dénoterait un manque de loyauté, mais en tout état de cause elle ne crée pas des inconvénients supplémentaires d'une gravité telle qu'ils pourraient suffire à justifier la suspension de l'exécution du permis.

Dès lors, 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. La demande de suspension ne peut être accueillie.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Rachid HADAD 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.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, le présent arrêt sera notifié par télécopieur aux parties n'ayant pas choisi la procédure électronique.

Article 5.

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 vingt-six octobre deux mille dix-huit, par :

Diane DÉOM,
Frédéric QUINTIN,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Frédéric QUINTIN.

Diane DÉOM.