

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

n° 250.302 du 2 avril 2021

A. 233.207/XV-4709

En cause : **POWIS de TENBOSSCHE** Roland,
ayant élu domicile chez
M^{es} Frédéric VAN DEN BOSCH et
Luca CECI, avocats,
rue du Panier Vert 70
1400 Nivelles,

contre :

la commune de Schaerbeek,
représentée par son collègue des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^e Jacques SAMBON, avocat,
boulevard Reyers 110
1030 Schaerbeek,

Partie requérante en intervention :

ARKAYA Oguz,
ayant élu domicile chez
M^e Madlin YARAMIS, avocat,
avenue Louise 523
1050 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 30 mars 2021, Roland Powis de Tenbossche demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de la délibération du 17 novembre 2020 prise par la commune de Schaerbeek, délivrant à Monsieur et Madame Arkaya-Saglam un permis d'urbanisme ayant pour objet « dans une maison unifamiliale, démolir la toiture et reconstruire une toiture mansardée, construire une extension en façade à rue, agrandir le garage arrière, rehausser le box de garage d'un niveau, aménager une terrasse sur un toit plat au 1^{er} étage, installer une pergola/verrière, modifier

l'escalier extérieur vers le jardin et effectuer des travaux structurels intérieurs », pour un bien sis à Schaerbeek, avenue du Suffrage Universel 83.

Par une requête introduite par la voie électronique le 17 mars 2021, Roland Powis de Tenbossche demande, d'une part, la suspension de cette décision et, d'autre part, l'annulation de celle-ci.

II. Procédure

Par une ordonnance du 31 mars 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 1^{er} avril 2021.

Par une requête introduite le 1^{er} avril 2021, Monsieur Oguz Arkaya demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

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

M. Marc Joassart, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^{es} Frédéric Van Den Bosch, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M^e Jacques Sambon, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Henna Anoop, *loco* M^e Madlin Yaramis, avocat, comparaisant pour la partie requérante en intervention, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel Renders, auditeur au Conseil d'État, 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

1. L'acte attaqué concerne une maison unifamiliale sise avenue du Suffrage universel n° 83 à Schaerbeek qui est située en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au Plan régional d'affectation du sol (PRAS). Cette maison est composée de deux niveaux avec lucarnes en toiture. Il est mitoyen au n° 81 de la rue du Suffrage universel, qui appartient au requérant.

2. Le 28 mai 2019, M. et M^{me} Arkaya-Saglam introduisent une demande de permis d'urbanisme pour transformer la maison unifamiliale en modifiant la toiture et en créant une extension au-dessus du garage. Cette demande de permis porte sur les actes et travaux suivants :

- démolir la toiture et reconstruire une toiture mansardée,
- construire une extension en façade à rue,
- agrandir le garage arrière,
- rehausser le box de garage d'un niveau,
- aménager une terrasse sur un toit plat au 1^{er} étage,
- installer une pergola/verrière,
- modifier l'escalier extérieur vers le jardin et
- effectuer des travaux structurels intérieurs.

3. L'administration communale de la partie adverse accuse réception d'un dossier incomplet le 4 septembre 2019, puis du dossier complet du 18 décembre 2019.

4. Une enquête publique a lieu du 12 au 26 juin 2020 et l'avis d'enquête publique précise notamment :

« Nature de l'activité principale : dans une maison unifamiliale, démolir la toiture et reconstruire une toiture mansardée, construire une extension en façade à rue, agrandir le garage arrière, rehausser le box de garage d'un niveau, aménager une terrasse sur un toit plat au 1^{er} étage, installer une pergola, modifier l'escalier extérieur vers le jardin et effectuer des travaux structurels intérieurs

Zone : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

Motifs principaux de l'enquête : dérogation à l'art.13 du titre I du R.R.U. (maintien d'une surface perméable) - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - dérogation à l'art. 6 du titre I du R.R.U. (toiture d'une construction mitoyenne) - dérogation à l'art. 4 du titre I du R.R.U. (profondeur de la construction) ».

5. Deux réclamations sont introduites durant l'enquête publique dont celle du requérant.

6. Le procès-verbal de clôture de l'enquête publique est dressé le 29 septembre 2020.

7. Le 9 juillet 2020, la commission de concertation émet un avis favorable unanime conditionnel par lequel elle accorde deux des trois dérogations demandées.

8. Le 22 juillet 2020 le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable moyennant le respect de conditions identiques à celles de l'avis de la commission de concertation.

9. Le 29 juillet 2020, l'administration communale sollicite l'introduction de plans modificatifs destinés à rencontrer les conditions émises dans l'avis de la commission de concertation.

10. Le 16 octobre 2020, des plans modifiés sont déposés par les demandeurs de permis.

11. Le 17 novembre 2020, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme en le motivant de la manière suivante :

- « Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :
- demandeurs : Monsieur et Madame ARKAYA - SAGLAM
 - situation de la demande : Avenue du Suffrage Universel 83
 - objet de la demande : voir chapitre « Instruction de la demande et motivation de la décision »

ARRETE :

Art. 1^{er}. Le permis visant à : dans une maison unifamiliale, démolir la toiture et reconstruire une toiture mansardée, construire une extension en façade à rue, agrandir le garage arrière, rehausser le box de garage d'un niveau, aménager une terrasse sur un toit plat au 1^{er} étage, installer une pergola/verrière, modifier l'escalier extérieur vers le jardin et effectuer des travaux structurels intérieurs est délivré aux conditions de l'article 2.

Art. 2. Le titulaire du permis devra se conformer aux plans ci-annexés sans préjudice des conditions émises ci-dessous;

Art. 3. Le titulaire du permis doit :

- au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes :
 - o afficher sur le terrain l'avis, dont un modèle est joint au présent permis, indiquant que le permis a été délivré, et ce pendant toute la durée de ce chantier ou tout au long de l'accomplissement de ces actes;
 - o avertir, par lettre recommandée, le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis et de l'affichage, conformément aux modalités jointes au présent permis.
- dès achèvement de ces travaux ou ces actes et avant toute occupation :
 - o avertir, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Échevins de l'achèvement des travaux ou des actes permis, conformément aux modalités jointes au présent permis.

Art. 4. Si le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le présent permis, celui-ci est exécutoire 20 jours après sa réception (application art. 157 CoBAT)

Art. 5. Dès l'achèvement des actes et travaux autorisés par le présent permis et avant toute occupation, le collège des bourgmestre et échevins sollicite du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) 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. 6. Le présent permis est délivré sans préjudice du droit des tiers. Il ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT);

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;

Vu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS);

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.-AG du 21 novembre 2006);

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme;

INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :

La décision est prise pour les motifs suivants :

Considérant que la demande tendant : à dans une maison unifamiliale, démolir la toiture et reconstruire une toiture mansardée, construire une extension en façade à rue, agrandir le garage arrière, rehausser le box de garage d'un niveau, aménager une terrasse sur un toit plat au 1^{er} étage, installer une pergola/verrière, modifier l'escalier extérieur vers le jardin et effectuer des travaux structurels intérieurs a été introduite en date du 3 juin 2019;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 18 décembre 2019;

Considérant que la demande contient les dérogations suivantes :

- Art. 4 du titre I du R.R.U. - Profondeur d'une construction mitoyenne;
- Art. 6 du titre I du R.R.U. - Toiture d'une construction mitoyenne;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité; que l'enquête publique s'est déroulée du 12 juin 2020 au 26 juin 2020 et que 2 réactions écrites ou verbales (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) ont été formulées, indiquant principalement que :

- les constructions vont induire une perte de lumière
- les vues dégagées seront terminées;
- le projet va induire des vis-à-vis directs;
- les immeubles sis aux numéros 81 et 83 forment un ensemble architectural cohérent et les travaux vont dénaturer celui-ci;
- des éléments structurels sont communs avec le voisin du 83 et aucune autorisation avec ce dernier n'a été obtenue;
- des réserves sont émises sur la stabilité des immeubles;
- la superficie de la villa est déjà importante, pourquoi encore l'augmenter ?
- les biens voisins seront dépréciés par ces travaux;

Vu l'avis de la Commission de Concertation du 9 juillet 2020;

Considérant que l'avis de la Commission de Concertation a tenu lieu d'avis conforme, qu'il est libellé comme suit :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :

- démolir la toiture et reconstruire une toiture mansardée;
 - construire une extension en façade à rue;
 - agrandir le garage arrière;
 - rehausser le box de garage d'un niveau en dérogation au R.R.U., titre I, art. 4 & 6 (hors gabarit);
 - aménager une terrasse sur un toit plat au 1^o étage en dérogation au R.R.U., titre I, art. 6 (hors gabarit);
 - installer une pergola/verrière sur la terrasse arrière en dérogation au R.R.U., titre I, art. 4 (hors gabarit);
 - modifier l'escalier extérieur vers le jardin;
 - effectuer des travaux structurels intérieurs (ouverture de baies);
- 2) Vu la confirmation du 12 décembre 2018 attestant de l'existence d'un logement;

3) Considérant que la demande vise à remplacer la toiture à versants par une toiture à la Mansart afin d'y aménager 3 chambres dans les combles pour un total de 5 dans cette maison unifamiliale;

4) Considérant que cette typologie de toiture n'est pas adaptée à cette bâtisse 3 façades qui fait miroir avec l'habitation voisine; que le raccord entre deux typologies différentes entraîne des dépassements de toiture peu harmonieux et une expression architecturale incompatible;

5) Considérant que l'avancée du box de garage vers la rue ne nécessite pas de rehausse mitoyenne; que sa rehausse s'accolle sur le box voisin et que la différence de hauteur entre ces deux volumes est minime;

6) Considérant que l'emprise de la terrasse au rez-de-chaussée est plus importante que la surface restante du jardin et qu'il y a lieu d'y remédier;

7) Considérant que cette terrasse est surmontée d'une verrière et que celle-ci est érigée trop profondément que pour être autorisable;

8) Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture plate au 1^{er} étage génère des vues intrusives de par la proximité des habitations voisines, mais qu'il est possible de limiter celle-ci en reculant la partie accessible en profondeur;

9) Considérant qu'un volume en avancé sur la zone de recul est inscrit à l'angle de ce bâtiment; que celui est surmonté d'un balcon;

10) Considérant que cette intervention contemporaine ne dénature pas le style de cette bâtisse et qu'elle donne un contraste avec la partie plus ancienne;

11) Considérant qu'une baie est élargie afin de réorganiser l'espace dîatoire de la cuisine et salle à manger;

12) Considérant que les baies de fenêtres en façade arrière sont agrandies, ce qui améliore l'apport en éclairage naturel et de ce fait les conditions d'habitabilité;

13) Considérant que les châssis en façade avant sont remplacés par des châssis en aluminium sans le respect des divisions et matériaux d'origine;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- ne pas modifier le volume de toiture (pas de toiture à la Mansart), mais éventuellement proposer une lucarne rampante;
- prévoir une surface perméable, en pleine terre et plantée au moins sur la moitié de la superficie de la zone de cours et jardins;
- ne pas prévoir de pergola/verrière;
- réduire la profondeur de la terrasse au 1^o étage;
- proposer des nouveaux châssis en façade avant respectant les caractéristiques principales des châssis d'origine (matériau bois, divisions, ...).

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 4 du titre I du R.R.U. - Profondeur d'une construction mitoyenne;
- Art. 6 du titre I du R.R.U. - Toiture d'une construction mitoyenne.

Vu l'avis favorable conditionnel du Collège des Bourgmestre et Échevins du 22 juillet 2020 identique à l'avis de la Commission de Concertation du 9 juillet 2020;

Vu que des plans modifiés conformes à ces avis ont été introduits en date du 16 octobre 2020 ».

Il s'agit de l'acte attaqué.

12. Par un courriel du 2 février 2021, et à la demande du conseil du requérant, l'administration communale de la partie adverse lui transmet une copie du permis d'urbanisme attaqué.

13. Par une lettre datée du 17 février mais envoyée le 22 février 2021, les bénéficiaires du permis informent la partie adverse que les actes et travaux d'exécution du permis commenceront en date du 27 février 2021.

IV. Intervention

Par une requête introduite le 1^{er} avril 2021, Monsieur Oguz Arkaya 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 cette requête.

V. Conditions de la suspension d'extrême urgence

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision. Le paragraphe 4 de ce même article vise l'hypothèse d'un recours en suspension d'extrême urgence qui doit indiquer en quoi le traitement de l'affaire est incompatible avec le délai de traitement de la demande de suspension visée au paragraphe 1^{er}.

VI. Exposé de l'extrême urgence

VI.1. Thèse de la partie requérante

Le requérant indique qu'il a constaté que des actes préparatoires au début des travaux ont été posés, à savoir le placement d'échafaudages autour de l'habitation qui fait l'objet de l'acte attaqué. Il rappelle que c'est la raison pour laquelle il a introduit une demande de suspension selon la procédure ordinaire le

17 mars 2021. Il expose que, le 22 mars 2021, son conseil a communiqué cette demande de suspension au conseil des bénéficiaire du permis attaqué en demandant à ce dernier de confirmer la suspension de l'exécution des travaux, dans les termes suivants : « [...] eu égard à l'illégalité manifeste du permis et au fait que les travaux projetés portent sur des éléments mitoyens ou communs, nécessitant l'accord préalable de notre client, je vous prie de nous confirmer que vos clients suspendent immédiatement l'exécution des travaux ». Toutefois, le 29 mars 2021, il a constaté le début effectif des travaux et, plus précisément, l'enlèvement de l'intégralité des tuiles et le début de la démolition de la toiture. Il en déduit que la modification du volume sous toiture et la destruction de la charpente sont imminentes puisqu'il s'agit de travaux qui pourront être exécutés très rapidement. Selon lui, ce sont ces travaux qui sont de nature à lui causer le préjudice le plus important. Il estime qu'il existe une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire dans le cadre de la suspension ordinaire puisque, vu la nature de ces travaux et les actes déjà posés, la modification de la toiture sera achevée ou trop avancée avant l'issue de la procédure de suspension ordinaire. Il ajoute que la volonté des bénéficiaires du permis de ne pas interrompre les travaux pendant la durée de l'instruction de la demande de suspension ordinaire renforce la nécessité de statuer selon la procédure d'extrême urgence, comme l'a jugé l'arrêt n° 163.390 du 10 octobre 2006. Il se réfère également à l'enseignement de l'arrêt n° 235.094 du 15 juin 2016 qui a jugé que l'existence d'un risque que les travaux autorisés par un permis d'urbanisme, dont la réversibilité serait difficile voire impossible, soient exécutés avant l'issue d'une procédure de suspension ordinaire justifie le recours à la procédure d'extrême urgence. Il considère avoir fait preuve de diligence en introduisant son recours le 30 mars, soit le lendemain de son constat du début des travaux. Pour l'appréciation de cette question, il cite l'arrêt n° 236.276, 26 octobre 2016 qui a jugé que c'est au moment où se révèle l'extrême urgence que le requérant doit faire preuve de diligence. Il fait valoir que cette extrême urgence est liée à la stabilité générale des immeubles mitoyens et du terrain sur lequel ils sont construits et aux problèmes qui risquent d'être causés à cet égard par les travaux actuellement en cours qui impliquent une destruction partielle d'éléments structurels. Il met en exergue le rapport du 15 mars 2021 d'un architecte qu'il a sollicité à ce sujet et dont les conclusions démontrant, selon lui, la gravité de la situation indiquent ce qui suit:

« Comme en atteste le plan des combles et la photo d'ensemble prise depuis la voirie, la charpente de cet immeuble de double habitation est d'un seul tenant.

En effet la structure primaire de la charpente (arêtiers et faitière) sont reliées entre elles par des éléments de contreventement qui passent de part et d'autre du mitoyen.

La modification de cet ensemble stable, d'un côté du mur mitoyen, portant la faitière, met en péril l'équilibre de la partie située de l'autre côté du mitoyen avec le risque d'entraîner des efforts indésirables sur les pièces d'appuis.

En d'autres termes, cette charpente doit être étudiée dans son ensemble avant d'être modifiée; même uniquement en partie latérale gauche et, chaque appui doit être maintenu sur sa base ».

Il indique avoir constaté l'apparition de premiers dégâts à son immeuble, à savoir des trous dans la toiture, et que la bande de plomb qui recouvrait le mur mitoyen a été ôtée, ce qui ne garantit plus l'étanchéité de son toit. Il soutient que le péril qu'il entend prévenir par la présente demande de suspension est imminent, dès lors que la destruction des poutres communes et des éléments structurels de la charpente sera réalisée dans les jours, voire les heures, à venir. Il note enfin, de manière plus générale, que le projet autorisé par l'acte attaqué impliquera une modification importante de son cadre de vie, par la transformation du gabarit de l'immeuble mitoyen à son habitation et une augmentation significative de son volume, ce qui peut justifier une procédure d'extrême urgence comme l'a jugé l'arrêt n° 238.250 du 18 mai 2017.

VI.2. *Appréciation*

Selon l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 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 et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte est invoqué.

L'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain. 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 que l'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

Le paragraphe 4 de l'article 17, précité, 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. L'extrême urgence à l'appui du recours à cette procédure encore plus spécifique que celle du référé ordinaire, suppose que cette procédure exceptionnelle soit à même de prévenir utilement le dommage craint par le requérant alors que même le référé ordinaire ne le pourrait pas. Il faut que l'extrême urgence soit évidente pour tout le monde ou expliquée de manière incontestable par le demandeur dans sa requête, ce qui implique que celui-ci montre, en se fondant sur des éléments précis et concrets, que si la suspension de l'exécution de l'acte attaqué avait lieu au terme de la procédure ordinaire, elle

interviendrait de manière irrévocablement tardive pour prévenir le dommage. Il ne peut être tenu compte que des éléments que le demandeur fait valoir dans sa requête.

Par ailleurs, le recours à une procédure d'extrême urgence doit rester exceptionnel dès lors que cette procédure réduit à un strict minimum les droits de la défense et l'instruction de la cause. Un tel recours ne peut être admis que lorsque cette procédure est seule en mesure de prévenir utilement le dommage craint par le requérant alors même que le référé ordinaire, de simple urgence, ne le pourrait pas. Le requérant doit aussi avoir fait toute diligence pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'État dès que possible, selon la procédure adéquate. Cette double condition de diligence du requérant et d'imminence du péril sont des conditions de recevabilité de la demande d'extrême urgence.

Compte tenu de ce qui précède, à partir du moment où le législateur n'exige plus que soit introduite en même temps qu'un recours en annulation une demande de suspension de l'exécution de l'acte ainsi attaqué, il appartient au requérant de vérifier de manière proactive si et quand le permis d'urbanisme dont il demande l'annulation risque d'être mis en œuvre, étant entendu qu'un tel permis est en principe exécutoire dès sa délivrance sous réserve d'une suspension que déciderait le fonctionnaire délégué sur la base de l'article 161 du CoBAT.

En l'absence d'information obtenue à cet égard, le requérant est en droit d'introduire, éventuellement concomitamment à son recours en annulation, une demande de suspension selon la procédure ordinaire, quitte, si les travaux commencent avant qu'un arrêt soit rendu sur la demande de suspension, à introduire une demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence, comme l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'État l'y autorise.

Lorsque les informations obtenues font état de la volonté du bénéficiaire du permis litigieux de mettre en œuvre celui-ci dans un délai qui est incompatible avec l'instruction d'un recours en annulation, le requérant diligent est en mesure d'assortir sa requête d'une demande de suspension ordinaire, voire d'une demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence si le chantier entre dans une phase exécutoire et qu'il est à craindre, au vu des circonstances de l'espèce (délai de chantier, moment de survenance des atteintes aux intérêts du requérant, type de projet,...), que les atteintes à ses intérêts vont intervenir dans un délai incompatible avec le traitement de sa demande en suspension ordinaire. À ce moment-là, le requérant doit faire preuve de la plus grande diligence pour saisir le Conseil d'État.

En l'espèce, le requérant est en possession de l'acte attaqué depuis le 2 février 2021. Il ne produit aucune pièce attestant de démarches proactives visant à déterminer la date de début des travaux alors que les bénéficiaires du permis ont communiqué à l'administration communale la date du 27 février 2021. Il indique avoir constaté la présence d'échafaudages dès le 10 mars, être en possession des plans annexés à l'acte attaqué depuis le 11 mars et le rapport daté du 15 mars 2021 qu'il a demandé mentionne qu'il a pour objet un « rapport d'expertise suite au début des travaux de l'habitation mitoyenne de l'immeuble sis av. du Suffrage Universel, 81 à 1030 Bruxelles ». Par ailleurs, la demande de suspension ordinaire introduite le 17 mars 2021 mentionne, avec une photo annexée, que « des travaux semblent déjà avoir été réalisés au niveau de la corniche » et en adressant le 22 mars 2021 une copie de la requête unique au conseil des bénéficiaires du permis attaqué, le conseil du requérant lui demande de confirmer que ses clients « suspendent immédiatement l'exécution des travaux ».

La plupart des arrêts cités par le requérant sont, soit relatif à la condition de l'imminence du péril et non à celle de la diligence à agir, soit antérieurs à la loi du 20 janvier 2014 portant réforme de la compétence, de la procédure et de l'organisation du Conseil d'État, qui a permis d'introduire une demande de suspension à tout moment. Depuis l'entrée en vigueur de cette loi, le requérant qui entend demander la suspension de l'exécution d'un permis d'urbanisme, est tenu d'effectuer une démarche auprès du bénéficiaire de ce permis pour connaître la date effective à laquelle le permis va être mis à exécution afin de déterminer la procédure adéquate, ce qui n'a pas été fait en l'espèce. En outre, s'agissant de travaux d'ampleur limitée dont le requérant lui-même indique que les plus dommageables peuvent être exécutés en quelques jours voire en quelques heures et après avoir constaté la présence d'échafaudages et même un début d'exécution des travaux, ce dernier était en mesure dès le 17 mars 2021, jour de l'introduction de sa demande de suspension ordinaire, de déterminer qu'une telle procédure n'était pas en mesure d'aboutir dans un délai assez bref pour prévenir le préjudice allégué. En spéculant sur l'effet dissuasif de cette procédure, à laquelle le législateur n'a pourtant pas donné un caractère suspensif, et en attendant encore plus de dix jours pour introduire une demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence, le requérant n'a pas fait preuve de la diligence requise.

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué selon la procédure d'extrême urgence fait défaut. La présente demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Monsieur Oguz Arkaya 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 2 avril 2021, par :

Marc Joassart,
Caroline Hugé,

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

Le Greffier,

Le Président,

Caroline Hugé

Marc Joassart