

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

n° 250.528 du 6 mai 2021

A. 233.532/XV-4740

En cause : **DURET** Babette,
ayant élu domicile chez
M^e Camille de BUEGER, avocat,
place Flagey 18
1050 Bruxelles.

contre :

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

Partie intervenante :

HAROU Aude,
ayant élu domicile chez
M^{es} Tanguy VANDENPUT,
Dominique VERMER
et Maximilien RALET, avocats,
avenue Tedesco 7
1160 Auderghem.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 29 avril 2021, Babette Duret demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de la « décision octroyant un permis d'urbanisme [à Aude Harou] ayant pour objet la transformation et l'extension du bien sis chaussée de La Hulpe 443A ».

II. Procédure

Par une ordonnance du 29 avril 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 5 mai 2021.

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

Par une requête introduite par la voie électronique le 5 mai 2021, Aude Harou demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

M^{me} Pascale Vandernacht, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Camille de Bueger, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Jacques Sambon, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Maximilien Ralet, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-François Neuray, premier auditeur chef de section 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. Les propriétaires de la maison faisant l'objet du permis d'urbanisme attaqué ont introduit leur demande le 2 juin 2020.

Il s'agit de transformer et d'étendre l'arrière d'une maison unifamiliale au n° 443A de la chaussée de La Hulpe à Watermael-Boitsfort, dans une zone d'habitation à prédominance résidentielle et 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 - arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001) et située dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) Zone 2 « Coin du balai », approuvé par un arrêté du 1^{er} octobre 2015.

2. Le dossier est déclaré complet le 30 novembre 2020.

3. Une enquête publique se tient du 7 au 21 décembre 2020 et donne lieu à une seule lettre de réclamation émanant notamment de la partie requérante.

4. La commission de concertation donne un avis favorable unanime conditionnel, le 19 janvier 2021.

5. Le collège des bourgmestre et échevins de la partie adverse donne un avis favorable conditionnel le 25 janvier 2021 et, le 26 janvier suivant, sollicite des plans modificatifs pour respecter les conditions émises dans l'avis de la commission de concertation.

6. Dans le courant du mois de février 2021, de nouveaux plans sont déposés pour rencontrer les demandes de la commission de concertation. La partie adverse accuse réception de ceux-ci le 8 mars 2021.

7. Le 29 mars 2021, le permis d'urbanisme est délivré par la partie adverse au regard des plans modifiés. Il s'agit de l'acte attaqué qui est rédigé comme il suit :

« Le collège des bourgmestre et échevins,

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- demandeur : Aude Harou
- situation de la demande : chaussée de La Hulpe 443A
- objet de la demande : transformer et étendre une habitation unifamiliale

ARRÊTE :

Art. 1. Le permis visant à transformer et étendre une maison unifamiliale, est délivré aux conditions de l'article 2 et pour les motifs repris à l'article 9.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

1° Se conformer aux plans ci-annexés sans préjudice des conditions émises ci-dessous;

2° Respecter les conditions suivantes :

- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts;
- Prendre connaissance de l'analyse de la proposition PEB reprise en annexe;

3° Prendre en compte les indications particulières de mise en œuvre du permis suivantes :

- Réaliser les toitures végétales extensives dans les 3 mois de la réalisation du gros œuvre;
- Respecter l'arrêté du 16/03/1995 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif au recyclage obligatoire de certains déchets de construction ou de démolition.

4° Respecter les indications particulières reprises dans l'annexe I du présent arrêté.

Art. 3. Le titulaire du permis doit, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes :

- 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;
- 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 (documents n° 1 et n° 2).

- Avertir par lettre recommandée, le collège des bourgmestre et échevins de la fin des travaux ou des actes permis au moyen du formulaire joint au présent permis (document n° 3).

Art. 4. Notification du présent permis est faite simultanément, par envoi recommandé, au demandeur et au fonctionnaire délégué. [...]. 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 titulaire de permis 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.

Art. 7. Le permis est délivré au vu des fondements législatifs et réglementaires suivants :

Vu le Code bruxellois de l’Aménagement du Territoire (CoBAT);

Vu l’Ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature;

Vu l’article 123, 7°, de la Nouvelle loi communale;

Vu l’arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d’utilisation soumis à permis d’urbanisme;

Vu l’arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d’urbanisme, de l’avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l’intervention d’un architecte;

Vu l’arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 déterminant les actes et travaux soumis à permis d’urbanisme dispensés de l’avis préalable, de la visite de contrôle et de l’attestation de conformité du Service incendie et d’aide médicale urgente, modifié par l’arrêté du Gouvernement du 09 juillet 2019;

Vu l’arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif à la transmission entre autorités des documents nécessaires à l’instruction des demandes de permis et de certificats organisée par le Code bruxellois de l’Aménagement du Territoire;

Vu l’arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d’aménagement du territoire, d’urbanisme et d’environnement;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019;

Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS);

Vu le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) approuvé le 01-10-2015 et dénommé "ZONE 2 Coin du balai", ayant fait l'objet d'un arrêté de type "CoBAT 04 - Arrêté PPAS";

Vu l'absence de permis de lotir non périmé en vigueur;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU – AG du 21/11/2006);

[...]

Art. 8. La demande a été instruite et la décision est motivée de la manière suivante :

Considérant que la demande a été introduite en date du 02/06/2020;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 30/11/2020;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale d'alignement R+1+Toiture à versants dont le niveau du jardin est situé 5,50 mètres plus bas que le niveau du rez-de-chaussée;

Considérant que la demande consiste à transformer et étendre l'habitation;

Considérant que la demande déroge aux :

- plan particulier d'affectation du sol visé ci-dessus, en ce qui concerne l'implantation et le volume;
- règlement d'urbanisme visé ci-dessus, en ce qui concerne la profondeur et la hauteur des constructions;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité; que l'enquête publique s'est déroulée du 07/12/2020 au 21/12/2020 et qu'une lettre de réclamation et demande à être entendu ont été introduites;

Vu l'avis de la commission de concertation du mardi 19 janvier 2021 ayant tenu lieu d'avis conforme et/ou de décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué, libellé comme suit :

"Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, du plan régional d'affectation du sol arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

Vu la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol. Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) Zone 2 "Coin du balai", A.G. du 01-10-2015;

Vu l'avertissement, annexe II, envoyé aux propriétaires des biens contigus;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale d'alignement R+1+Toiture à versants dont le niveau du jardin est situé 5,50 mètres plus bas que le niveau du rez-de-chaussée;

Considérant que la demande consiste à transformer et étendre l'habitation;

Considérant que le projet n'entraîne aucune modification de la façade avant;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition des annexes existantes en façade arrière;
- l'évacuation des terres situées sous ces annexes jusqu'au niveau du jardin;
- la reconstruction d'une annexe présentant 2 niveaux sous le rez-de-chaussée s'étendant jusqu'à 15 mètres de profondeur, avec reprise en sous œuvre des constructions contiguës;
- la reconstruction d'une extension au rez-de-chaussée jusqu'à 12,50 mètres de profondeur;
- l'aménagement d'une terrasse dans le prolongement du rez-de-chaussée sur la toiture du niveau inférieur portant la profondeur totale du rez-de-chaussée à 15 mètres;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du PPAS et du règlement régional d'urbanisme en ce que :

- la profondeur projetée au rez-de-chaussée dépasse le maximum de 12 mètres prescrit par le PPAS;
- la profondeur projetée du rez-de-jardin (-1) et du sous-sol sur jardin (-2) dépasse le maximum de 14 mètres prescrit par le PPAS;
- la construction projetée dépasse la profondeur du profil mitoyen le plus profond au niveau du rez-de-chaussée, et dépasse de plus de 3 mètres la profondeur du profil mitoyen le moins profond au niveau du sous-sol sur jardin (-2) et du rez-de-chaussée (0);
- la construction projetée dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut et dépasse de plus de 3 mètres le profil mitoyen le plus bas;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- pt 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots
- article 126 du CoBAT : dérogations au
 - o PPAS en matière d'implantation et de volume
 - o RRU en matière de profondeur et de hauteur (art. 4 & 6 du Titre I);

Considérant qu'une lettre de réclamation a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 07/12/2020 au 21/12/2020;

Considérant que les réclamations portent, d'une part, sur l'impact du volume projeté limitant la vue sur l'intérieur de l'îlot et l'ensoleillement de fin de journée, dont bénéficie le n° 443 et, d'autre part, sur la non-conformité au Code civil de la terrasse projetée et les vues intrusives qu'elle occasionne sur l'environnement proche;

Considérant que le projet assainit une situation existante de fait constituée d'annexes vétustes, construites sans vision d'ensemble et pour certaines sans autorisation qui empêche une réelle relation entre l'habitation et son jardin;

Considérant que le projet profite du dénivelé important entre le rez-de-chaussée et le jardin pour réaliser 2 niveaux d'habitation offrant chacun une pièce largement vitrée sur le jardin;

Considérant que le projet fluidifie la circulation depuis le rez-de-chaussée vers le jardin;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée apporte un espace salle à manger, actuellement manquant, offrant également une large vue sur l'intérieur de l'îlot;

Considérant que la profondeur projetée n'est pas excessive et nécessaire à l'habitabilité des pièces de vie de ce niveau;

Considérant que le projet améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement par un meilleur agencement, un apport important d'éclairage naturel et une meilleure relation entre les espaces intérieurs et extérieurs;

Considérant cependant que les profondeurs et hauteurs projetées au niveaux -1 et -2 ont un impact trop important (visuel et exposition) sur la qualité résidentielle de l'habitation voisine n° 443, en particulier au niveau de la terrasse (niveau -1);

Considérant que la terrasse projetée est source de vues intrusives sur le voisinage, qu'elle ne respecte pas le Code civil en matière de vue, et que le placement de brise-vues conformes entraînerait des rehausses inacceptables;

Considérant également que la finition extérieure de la toiture du rez-de-chaussée n'est pas précisée et qu'il y a lieu de ne pas présenter de membrane étanche apparente et de participer à la qualité paysagère de l'intérieur de l'îlot;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de se conformer aux profondeurs prescrites par le PPAS au niveau -1 et -2, de ne pas aménager de terrasse en toiture de l'annexe, de placer un garde-corps devant la porte-fenêtre de la salle à manger, de réaliser des finitions végétales extensives sur toutes les toitures plates;

Considérant également que le projet prévoit des châssis en PVC, et que le PPAS n'autorise pas l'usage de ce matériau;

Considérant que l'article 192 du CoBAT permet à l'autorité délivrante d'imposer des délais de mise en œuvre pour certains travaux;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet est susceptible de respecter le principe du bon aménagement des lieux;

AVIS FAVORABLE UNANIME, en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme, SOUS RÉSERVE DE :

- respecter la profondeur maximale de 14 mètres imposée par le PPAS aux niveaux -1 et -2,
- ne pas réaliser de terrasse dans le prolongement du rez-de-chaussée,
- rendre la toiture plate inaccessible en plaçant un garde-corps devant la porte-fenêtre de la salle à manger,
- réaliser des toitures végétales extensives sur toutes les toitures plates,

- placer des châssis en bois,
- introduire des plans modifiés répondant aux conditions susvisées,
- choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts,
- réaliser les toitures végétales extensives dans les trois mois de la réalisation du gros œuvre;

Attendu qu'en vertu de l'article 126, § 7, du CoBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019), 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; Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU art 4 et 6 du Titre I en ce qui concerne la profondeur et la hauteur projetées au niveau du rez-de-chaussée, et du PPAS en ce qui concerne la profondeur du rez-de-chaussée sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis ci-dessus. La dérogation au PPAS en matière de profondeur aux niveaux -1 et -2 est refusée.

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du collège des bourgmestre et échevins avant délivrance du permis d'urbanisme□;

Vu l'avis motivé du collège des bourgmestre et échevins du 25/01/21, relatif à la demande et aux dérogations au susdit plan particulier d'affectation du sol et règlement d'urbanisme;

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du 28/01/21, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés (art. 191 du CoBAT);

Considérant que les plans modifiés ont été introduits en date du 08/03/21 et que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction;

Considérant en effet que la demande modifiée respecte les conditions susvisées dans l'avis de la commission de concertation, soit : la limitation de la profondeur à 14 mètres aux -1 et -2, l'inaccessibilité des toitures plates et la finition végétale extensive de celles-ci, le placement de châssis en bois;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe du bon aménagement des lieux;

Considérant que l'article 192 du CoBAT permet à l'autorité délivrante d'imposer des délais de mise en œuvre pour certains travaux.

Art. 9. Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du collège des bourgmestre et échevins. Ce recours est adressé au Gouvernement par la voie électronique ou par lettre recommandée à la poste ».

8. Le 29 mars 2021, la bénéficiaire du permis prend contact avec la partie requérante par un courriel pour l'informer du début des travaux et de la nécessité d'établir un état des lieux des murs mitoyens avec un expert immobilier.

9. Le 2 avril 2021, un état des lieux préalable au chantier est effectué par un expert, en présence notamment de la partie intervenante, de son époux et de la partie requérante.

10. Le 7 avril 2021, les travaux débutent, le placement d'une grue ayant été autorisé.

Dans sa requête, la partie requérante expose que les travaux ont débuté le 12 avril 2021 et qu'elle a adressé des courriels à la bénéficiaire du permis pour savoir si celle-ci était bien détentrice d'un permis. Il ressort de ces échanges que la bénéficiaire du permis a informé la partie requérante, le même jour, de l'octroi du permis et de la démolition future du mur « mitoyen ».

11. La partie requérante explique que, le 19 avril 2021, elle a découvert des ouvriers sur sa terrasse occupés à démolir le mur « mitoyen » et qu'elle a dû faire appel à la police, ce mur ayant été démoli le lendemain sans son accord. Elle indique avoir également averti la partie adverse de la situation.

IV. Intervention

Par une requête introduite le 5 mai 2021, Aude Harou demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

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

La partie requérante fait valoir que la double condition de la diligence et de l'imminence du péril est remplie. Elle invoque également deux moyens sérieux, ce qui signifie, selon elle, que son recours doit être déclaré fondé.

Pour ce qui est de l'imminence du péril, elle joint à sa requête des photos qui démontrent, à son estime, que les travaux ont bien débuté.

Elle se prévaut également d'une projection de la nouvelle construction et considère qu'une telle extension lui cause de nombreux inconvénients dont une perte de luminosité et de vues. Elle souligne qu'elle bénéficie, à ce stade, de jolies vues sur l'intérieur d'îlot qui est très vert, depuis les étages de son immeuble ou depuis la terrasse qu'elle a aménagée en 2018 sur la base d'un permis octroyé le 28 septembre 2018. Elle soutient que l'immeuble projeté modifiera considérablement l'intérieur d'îlot et son cadre de vie et ajoute qu'accepter un tel retrait, en contradiction avec le RRU, risque de créer un précédent au sein du quartier.

Elle est d'avis que ces inconvénients sont d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue d'une procédure au fond ou en suspension ordinaire.

Elle produit un échange de courriels avec la partie intervenante et son époux qui démontre, selon elle, la diligence dont elle a fait preuve. Elle souligne que, dès le 12 avril 2021, elle s'est enquis de savoir si le permis avait été octroyé dès lors que celui-ci n'avait pas été affiché.

Quant au délai qui s'est écoulé entre le 12 avril et l'introduction de sa requête, elle l'explique en tenant compte de différents facteurs qu'elle expose comme suit :

- « - la difficulté [...] de trouver un conseil juridique spécialisé en droit de l'urbanisme, bien [que la partie requérante] ait essayé de contacter le bureau d'aide juridique à de très nombreuses reprises pour obtenir des informations et son ignorance de l'existence du recours en suspension en extrême urgence devant [le Conseil d'État];
- l'absence d'affichage du permis et la violation de l'article 194/2 du CoBAT;
- les très nombreuses malfaçons [que la partie requérante] a constatées lors des travaux, l'obligeant à contacter, à de très nombreuses reprises, l'architecte, les propriétaires, l'entrepreneur, la commune, et même les services de police;

- le statut de la mitoyenneté du mur bordant séparation son bien [sic] de celui du voisin fait également l'objet de longues discussions;
- l'usage abusif de son trottoir ».

Rappelant certains arrêts du Conseil d'État, elle est d'avis qu'elle a bien fait diligence pour le saisir en extrême urgence compte tenu de la situation particulière dans laquelle elle s'est retrouvée.

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 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 faire 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.

En l'espèce, il ressort des pièces déposées par les différentes parties à la cause, que la bénéficiaire du permis et son époux ont souhaité, dès l'élaboration de leur projet urbanistique, associer leurs voisins dont la partie requérante et les informer notamment de l'évolution des travaux à réaliser. Ainsi, les courriels qu'ils ont échangés avec la partie requérante indiquent que, dès le 29 mars 2021, ils lui ont annoncé que des travaux allaient débiter et qu'ils ont organisé, le 2 avril suivant, une expertise pour faire un état des lieux avant le commencement du chantier. Les travaux ont débuté le 7 avril 2021 avec le placement d'une grue et, dès le 12 avril, la partie requérante a reçu, par courriel, de la part des bénéficiaires du permis, à la fois le permis attaqué ainsi que l'avis à afficher sur le chantier. À cette occasion, la partie requérante s'est montrée particulièrement inquiète au sujet de la démolition du mur « mitoyen » qui sépare son immeuble de celui de ses voisins. Le même jour, l'architecte en charge du projet a donné à la partie requérante des explications quant à la suppression de ce mur et à son remplacement par un nouveau et lui a notamment adressé un extrait du plan cadastral qui démontre, selon lui, que ce mur n'est pas un mur mitoyen. Dès le 16 avril 2021, la partie requérante a été informée par la bénéficiaire du permis que le mur de séparation allait être démoli prochainement et elle lui a demandé de bien vouloir dégager les objets qui étaient proches de ce mur.

Étant en possession du permis d'urbanisme et sachant que les travaux avaient bel et bien commencé, il appartenait à la partie requérante de faire toute diligence pour éviter les préjudices qu'elle craignait. Or, ce n'est que le 29 avril 2021, soit 17 jours après sa prise de connaissance du permis et 22 jours après le début des travaux, qu'elle a introduit le présent recours.

Elle justifie ce délai notamment par la circonstance qu'elle a eu du mal à trouver un avocat spécialisé en droit de l'urbanisme et qu'elle n'est pas parvenue à atteindre le bureau d'aide juridique. D'une part, elle ne fournit pas le moindre courriel attestant qu'elle a bien essayé de joindre rapidement le bureau d'aide juridique et, d'autre part, pour la recherche d'un avocat spécialisé en droit de l'urbanisme, il lui suffisait de consulter, par exemple, le site Internet d'*avocats.be* ou celui du barreau de Bruxelles sur lesquels il est possible d'effectuer une recherche des avocats en fonction de leurs matières préférentielles. En outre, l'usage d'Internet ne semble pas poser un problème à la partie requérante, comme le démontrent les nombreux courriels qu'elle a échangés avec la bénéficiaire du permis et avec l'architecte de celle-ci, ce qui laisse supposer qu'elle est également capable de faire des recherches sur Internet étant elle-même, par ailleurs, architecte de formation.

Elle ne fournit ainsi pas le moindre élément concret permettant d'établir qu'elle a bien rapidement entrepris des démarches pour s'entourer des conseils d'un avocat. Enfin, il convient de constater que, dans sa requête, elle produit un courriel du 29 avril 2021 qu'elle adresse à son conseil en indiquant notamment ce qui suit :

« Bonjour Maître de Bueger,

Je vous contacte sur les recommandations de R.T. qui m'indique que vous travaillez en droit de l'urbanisme.

Je souhaiterais en effet faire un recours contre le permis d'urbanisme de mon voisin octroyé par la commune de Watermael-Boitsfort.

Cela fait pratiquement deux semaines que je tente de prendre contact avec le bureau d'aide juridique pour m'enquérir de la possibilité d'obtenir l'aide juridique et d'une recommandation d'un avocat spécialisé.

[...] »,

alors qu'il ressort des pièces qu'elle dépose que, dès le 27 avril 2021, elle avait déjà eu des contacts avec ce même conseil et qu'elle tutoie celle-ci, tout en lui indiquant qu'elle disposait du permis attaqué depuis le 12 avril 2021.

Quant à la circonstance que le permis n'aurait pas été affiché aux abords du chantier, il ressort d'un échange de courriels du 12 avril 2021 que la partie requérante a reçu l'avis d'affichage qui était joint au message que lui a transmis la bénéficiaire du permis, laquelle a également précisé, dans ce message, que cet avis était bien affiché à sa fenêtre du côté de la rue.

Enfin, si la partie requérante a multiplié les démarches auprès de ses voisins, de leur architecte et de la commune pour notamment revendiquer le caractère mitoyen du mur séparant les deux propriétés, pour contester la manière dont les travaux de démolition se déroulaient ou pour se plaindre de l'usage abusif de son trottoir, cela ne justifie cependant pas la longueur du délai qu'elle a mis pour introduire le présent recours, ces problèmes étant, en effet, essentiellement liés à l'exécution du permis litigieux. Sachant que le permis est exécutoire et que les travaux avancent à un bon rythme comme le lui ont indiqué, à plusieurs reprises, ses voisins, notamment dans le cadre des courriels qu'ils ont échangés, il lui appartenait de faire diligence pour introduire le présent recours, ce qu'elle n'a pas fait. Ce délai de 17 jours ne repose sur aucune circonstance exceptionnelle qui permettrait de comprendre pourquoi la partie requérante n'a pas pu agir plus vite pour introduire le présent recours.

Il s'ensuit que l'une des conditions de l'extrême urgence n'est pas démontrée concrètement.

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 fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

VII. Indemnité de procédure

Dans sa note d'observations, la partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros, à la charge de la partie requérante.

Par une ordonnance du 5 mai 2021, la partie requérante a obtenu le bénéfice de la procédure gratuite devant le Conseil d'État mais n'a cependant pas démontré à l'audience que lui avait été octroyée l'aide juridique de deuxième ligne, ce qui aurait permis, conformément à l'article 30/1, § 2, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, de réduire le montant de l'indemnité de procédure au montant minimum de 140 euros. Toutefois, au regard de sa capacité financière réduite, il convient, conformément à l'article 30/1, § 2, alinéa 1^{er}, de ces mêmes lois, de fixer à 350 euros le montant de l'indemnité de procédure accordée à la partie adverse.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}

La requête en intervention introduite par Aude Harou 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.

La partie requérante supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros, et l'indemnité de procédure de 350 euros, accordée à la partie adverse.

La partie intervenante supporte le droit de 150 euros lié à son intervention.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre siégeant en référé, le 6 mai 2021, par :

Pascale Vandernacht,
Frédéric Quintin,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Frédéric Quintin

Pascale Vandernacht