

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

n° 250.880 du 11 juin 2021

A. 233.672/XV-4751

En cause : **KARAKURT** Hatice,
ayant élu domicile chez
M^e Jérôme DENAYER, avocat,
boulevard de la Woluwe 62
1200 Woluwe-Saint-Lambert,

contre :

1. la commune de Molenbeek-Saint-Jean,
représentée par son collègue des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^{es} Jérôme SOHIER
et Margot CELLI, avocats,
chaussée de la Hulpe 181/24
1170 Bruxelles.

2. la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 5 juin 2021, Hatice Karakurt demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de la « décision du 14 mai 2020 par laquelle la commune de Molenbeek-Saint-Jean a délivré, à [M.S.] et [E.H.], un permis d'urbanisme relatif à un bien situé rue de Bruges 34 à 1080 Bruxelles, et en vue d'y autoriser "la reconstruction du gabarit à rue pour la création de 2 logements, la création, au 1^{er} étage, d'une salle de stockage accessoire au café en intérieur d'îlot (5 logements au total)□ ».

II. Procédure

Par une requête introduite le 14 mai 2021, la même requérante demande, d'une part, la suspension de l'exécution de cette même décision, et, d'autre part, son annulation.

Par une ordonnance du 7 juin 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 10 juin 2021.

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

M^{me} Élisabeth Willemart, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^{es} Jérôme Denayer et Clément Reygaerts, avocats, comparaisant pour la requérante, et M^e Margot Celli, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Gaëlle Werquin, auditeur adjoint au Conseil d'État, a été entendue 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. La requérante est propriétaire d'un immeuble situé rue de Bruges 36 à 1080 Bruxelles.

L'immeuble voisin, situé au numéro 34, appartient à [M.S.] et à [E.H.]. Il abrite un bar, côté rue, ainsi qu'une salle de réception, en intérieur d'îlot.

2. Le 28 février 2019, [M.S.] et [E.H.] introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la « création de 2 appartements dans un nouvel immeuble au n° 34 rue de Bruges ». La première partie adverse accuse réception de cette demande, par un courrier du 20 septembre 2019.

3. Le 12 juillet 2019, la première partie adverse réceptionne l'avis favorable, assorti de conditions et de remarques particulières, donné le 14 février 2019 par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (ci-après « SIAMU »).

4. La demande est soumise à une enquête publique du 5 au 19 novembre 2019 et ne donne lieu à aucune réaction.

5. En sa séance du 26 novembre 2019, la commission de concertation émet un avis favorable unanime sur la demande.

6. Le 20 février 2020, le collège des bourgmestre et échevins de la première partie adverse donne un avis favorable, sous conditions, à la demande de permis.

7. Le 20 mars 2020, le Fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale donne un avis favorable, sous conditions.

8. Par un courrier du 8 avril 2020, la première partie adverse informe les demandeurs de permis des conditions imposées par le collège des bourgmestre et échevins et par le Fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale et les invite à déposer des plans modificatifs du projet, conformément à l'article 191 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), ce qui est fait le 30 avril 2020.

9. Le 14 mai 2020, le collège des bourgmestre et échevins de la première partie adverse délivre le permis d'urbanisme litigieux.

Il s'agit de l'acte attaqué, qui est rédigé comme suit :

« Vu la demande introduite par [M.S.] et [E.H.] - rue de Bruges 34 - 1080 Bruxelles, relative à un bien sis rue de Bruges 34, tendant à la restructuration du gabarit à rue pour la création de 2 logements, la création, au 1^{er} étage, d'une salle de stockage accessoire au café en intérieur d'îlot (8 logements au total);

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 20/09/2019;

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT);

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme;

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir;

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, 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 l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 9 juillet 2019 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;

Vu l'ordonnance modificative du CoBAT datée du 30 novembre 2017;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé;

Attendu que la demande été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/11/2019 au 19/11/2019 et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 3.3, al. 2 3 du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²);
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur);
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlot);
- application de la prescription particulière 3.3, al. 1 du PRAS (affectation du premier étage aux commerces et au commerce de gros);
- dérogation à l'art. 5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant);
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture - lucarnes);

Considérant qu'aucune remarque n'a été introduite lors de l'enquête publique;

Considérant que la commission de concertation du 26/11/2019 n'a pas émis d'avis dans le délai légal ;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

« Vu l'avis du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Molenbeek-Saint-Jean du 20/02/2020 auquel le fonctionnaire délégué se rallie;

Considérant que le bien se situe en zone mixte du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande vise à restructurer le gabarit à rue pour la création de 2 logements et la création, au 1^{er} étage, d'une salle de stockage accessoire au café en intérieur d'îlot (5 logements au total);

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/11/2019 au 19/11/2019 et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 3.3, al. 2 3 du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²);
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur);
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
- application de la prescription particulière 3.3, al. 1 du PRAS (affectation du premier étage aux commerces et au commerce de gros);
- dérogation à l'art. 5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant);
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture - lucarnes);

Considérant qu'aucune remarque n'a été introduite lors de l'enquête publique;

Considérant que la commission de concertation du 26/11/2019 n'a pas émis d'avis dans le délai légal;

Considérant que les renseignements urbanistiques datés du 16/02/2017 reprennent un café et une salle de fêtes au rez-de-chaussée (sur toute la parcelle) ainsi que 3 studios aux étages du n° 34 rue de Bruges;

Considérant qu'au niveau du programme, le projet prévoit de construire 2 logements au-dessus de l'accès à la salle de fêtes liée au café avec la création, au rez-de-chaussée, d'une entrée privative pour ces logements ainsi qu'un local poubelles aligné à l'arrière d'un local vélos (+/- 7 m²);

Considérant que la création de ces 2 logements aux étages entraîne des dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU vu que le projet dépasse à l'avant les 2 immeubles mitoyens de +/- 70 cm du côté de la rue et de +/- 1 mètre ces mêmes références en façade arrière; que le profil de la toiture dépasse en moyenne de 2,00 mètres ces références; que la hauteur de l'immeuble et de sa toiture (hauteur sous corniche de 8,66 mètres / hauteur de faite de 13,27 mètres) ne sont néanmoins pas excessives par rapport à la largeur de la rue (+/- 20 mètres); que cette hauteur correspond à la hauteur moyenne de la rue et que ces dépassements n'engendrent que peu de nuisances chez les voisins; que le gabarit projeté à l'avant est donc acceptable;

Considérant qu'au niveau de la toiture, une lucarne est prévue en façade avant; que celle-ci vient alourdir un volume déjà plus élevé que les immeubles voisins; que son implantation ne se fait pas en rapport avec les lignes directrices de la façade, ce qui fait que ce volume paraît déposé en toiture;

Considérant que l'aménagement des pièces au niveau de la toiture en rapport avec cette lucarne n'est pas non plus très qualitatif; que l'espace disponible au niveau de la salle d'eau située du côté de la rue n'est pas suffisant; que cette pièce ne dispose pas d'une hauteur d'au moins 2,20 mètres (hauteur nécessaire pour une salle d'eau) sur au moins 50 % de sa surface; que le projet déroge à l'article 4 du Titre II du RRU; que le projet doit revoir l'aménagement de l'étage sous toiture afin de répondre aux prescriptions du Titre II du RRU et, éventuellement, prévoir le déplacement de la lucarne en partie arrière afin de ne pas alourdir davantage le gabarit à rue;

Considérant qu'au niveau de l'aménagement intérieur des 2 logements, au 1^{er} étage, le projet propose un logement une chambre avec salle de bains à l'arrière et une pièce de vie avec buanderie à l'avant; qu'un deuxième logement de type duplex est prévu avec, au 2^e étage, une chambre parentale avec salle de bains à l'arrière et un espace de vie de +/-36 m² à l'avant comprenant la cuisine et une buanderie, la partie en toiture comprend 2 chambres et une salle de bain; que les caractéristiques de ces 2 logements sont conformes aux normes d'habitabilité minimales fixées par le RRU dans son titre 2 pour le 2^e et le 3^e étages;

Considérant que le projet ne propose pas de parking pour les 2 logements supplémentaires; qu'il existe donc une dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU; que, cependant, le projet se situe à proximité de box de garage privés et que le quartier ne manque pas d'emplacements de parking en voirie et de transports publics;

Considérant qu'il est regrettable que le projet ne prévoit pas, en compensation, un local vélos (1 vélo par chambre) mais seulement un sas pour vélos situé entre l'entrée et le local poubelles et sous un escalier donnant accès aux logements; que cette proposition ne peut être acceptée car il ne s'agit pas d'un local fermé accessible aisément depuis la voie publique, qu'il y a dès lors lieu de revoir l'aménagement du rez-de-chaussée afin de libérer de l'espace pour un local vélos d'au moins 8 m²;

Considérant que le projet prévoit également l'implantation d'un volume en intérieur d'îlot; que celui-ci sera accolé au mur de fond; que ce mur sépare la parcelle d'un parking de supermarché et est de ce fait assez haut; que le volume ne dépasse pas la hauteur du profil mitoyen existant; que la construction de ce volume (espace de stockage) est liée à la salle de fêtes et devrait contribuer au bon fonctionnement de celle-ci;

Considérant qu'en réponse à la prescription 0.6 du PRAS (amélioration des intérieurs d'îlot), le projet prévoit la végétalisation des toitures plates existantes et projetées et le placement de plantes grimpantes sur la façade du volume projeté;

Considérant que la distance entre ce volume et les logements existants au n° 34 est [...] assez faible (5 mètres); qu'elle assure néanmoins une vue dégagée sur au moins 3 mètres pour ces logements; que la création de ce volume ne génère pas de nuisances supplémentaires en intérieur d'îlot vu que la surface réservée à la salle de fêtes reste identique à la situation existante; qu'en effet, tel que dit plus haut, ce volume ne sert que de lieu de stockage pour la salle de fêtes liée au café; qu'il ne s'agit donc pas d'un volume habité entraînant des vues gênantes;

Considérant également que ce volume porte les surfaces commerciales du projet de +/- 236 m² à 264 m²; que le PRAS autorise l'extension des commerces, en dehors des liserés de noyaux commerciaux, jusqu'à 1000 m², à condition de soumettre le projet à des mesures de publicité; que l'implantation de surfaces commerciales (ici uniquement un espace de stockage) est autorisée par le PRAS au 1^{er} étage en zone mixte; que l'implantation de ce volume au 1^{er} étage se justifie afin de viabiliser une salle de fêtes en activité depuis plusieurs années; que la création du volume en intérieur d'îlot, destiné au stockage de matériel pour la salle de fêtes est dès lors acceptable;

Considérant que le projet prévoit la démolition d'une partie du rez-de-chaussée (suppression de la véranda liée au café et de la cour d'accès à la salle de fêtes); que le projet prévoit la restructuration de ces 2 espaces en une entrée privative pour les logements, une entrée privative pour la salle de fêtes sous la forme d'un couloir d'1,50 mètre de large ainsi qu'en une salle annexe (de 24 m²) au café destinée aux fumeurs;

Considérant que si l'autonomie des différentes fonctions est positive, le projet doit toutefois répondre au bon aménagement des lieux; que la salle annexe au café n'est pas équipée de sas; que son utilisation par des fumeurs générera un transfert des fumées vers la salle principale du café, ce qui n'est pas acceptable; que l'aménagement de l'entrée est à revoir en ce sens;

Considérant que les plans prévoient le maintien d'infractions en façade avant : soit le remplacement des châssis d'origine par des châssis en PVC aux étages du café ainsi que le maintien d'un garde-corps en aluminium ne correspondant pas au style architectural du bâtiment abritant ce café; que le maintien de ces infractions est regrettable même si le projet ne se situe pas en zone d'intérêt

culturel, historique, esthétique ou d'embellissement; que le changement des châssis est à prévoir lors de leur prochain remplacement et la modification du garde-corps dans un délai d'un an pour un garde-corps plus respectueux du style d'origine de la façade;

Considérant que, pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet :

AVIS FAVORABLE à condition de :

- supprimer la lucarne en façade avant et, par conséquent, revoir l'aménagement du logement sous la toiture afin de répondre aux prescriptions du Titre II du RRU (éventuellement prévoir une lucarne en partie arrière);
- revoir l'aménagement du rez-de-chaussée afin de prévoir un local vélos d'au moins 8 m²;
- revoir l'entrée de la salle de fêtes de façon à créer un sas entre le local annexe et l'entrée et de prévoir l'emplacement de l'accès au local annexe (destiné aux fumeurs) sur ce sas;
- indiquer que le changement des châssis de PVC à châssis en bois cintré est à prévoir lors de leur prochain remplacement;
- prévoir un garde-corps au 1^{er} étage du bâtiment existant plus respectueux du style d'origine de la façade;
- remplacer le garde-corps situé au 1^{er} étage du bâtiment existant dans un délai de 1 an.

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

Les dérogations au Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur de la façade avant (article 5) et la toiture (article 6) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

[...]□.

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins estime que la motivation de l'avis du fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus reflète entièrement son point de vue; que le Collège échevinal reprend donc à son compte ladite motivation;

Vu l'article 192 du CoBAT;

Vu qu'il s'agit pour partie d'un dossier de régularisation;

Vu que la situation actuelle ne respecte pas le bon aménagement des lieux; que la commune ne peut accepter que ses habitants vivent dans de mauvaises conditions d'habitabilité; qu'elle ne peut accepter que tout acte et/ou travaux ne participe(nt) pas à l'amélioration de l'espace public et ce, dans l'intérêt de ses habitants; que, dès lors, certains travaux d'aménagement doivent être mis en œuvre dans un délai maximum sous peine de rétablissement d'un procès-verbal d'infraction pour non-respect de permis d'urbanisme;

ARRÊTE :

Art. 1. Le permis est délivré à [M.S.] et [E.H.] relatif à un bien sis rue de Bruges 34 et tendant à la restructuration du gabarit à rue pour la création de 2 logements,

la création, au 1^{er} étage, d'une salle de stockage accessoire au café en intérieur d'ilot (5 logements au total) pour les motifs suivants :

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins estime que les plans modificatifs introduits en date du 30/04/2020, conformément à l'article 191 du CoBAT et demandés tant par le Collège échevinal (en sa séance du 20/02/2020) que par le Fonctionnaire délégué, répondent aux remarques émises ainsi qu'au bon aménagement des lieux;

Art. 2. - Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué, reprises par la commune;

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

- réaliser les travaux strictement conformément aux plans;

- lors du prochain remplacement des châssis (façade avant existante), opter pour des châssis en bois cintré;

- remplacer le garde-corps situé au 1^{er} étage du bâtiment existant (opter pour un ton sobre et un modèle respectueux du style d'origine) dans un délai de 1 en à compter de la date de notification du permis sous peine de l'établissement d'un procès-verbal d'infraction pour non-respect de permis d'urbanisme;

3° [...]

4° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du permis d'urbanisme ;

5° respecter les conditions reprises dans l'avis en date du 14/02/2019 du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale [...].

Art. 3. [...]

Art. 4. Notification du permis d'urbanisme sera faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Art. 5. Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Art. 6. Le permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires sans préjudice des droits de tiers ».

10. Le permis fait l'objet d'un affichage, dont la requérante indique avoir pris connaissance le 19 mars 2021. Une affiche illustre l'objet de la demande en élévation. Une autre annonce que le chantier débutera le 22 mars 2021 pour s'achever le 31 août 2021.

11. Le 19 mars 2021, la requérante écrit à la première partie adverse afin de lui faire part de son opposition aux travaux annoncés par voie d'affichage, et afin de lui demander des informations quant au permis d'urbanisme qui aurait autorisé ces travaux.

Le 30 mars 2021, la première partie adverse répond à la requérante en l'informant de la possibilité d'introduire un recours devant le Conseil d'État contre le permis litigieux.

12. Le 4 mai 2021, le conseil de la requérante prend contact avec les services de la première partie adverse, en vue d'obtenir une copie du permis d'urbanisme et des plans de la demande.

Le même jour, une copie du dossier lui est transmise par courriel, comprenant l'acte attaqué (en ce compris l'avis du SIAMU), une planche de plans initiaux et une planche de plans modificatifs.

13. Le 18 mai 2021, le conseil de la requérante transmet aux bénéficiaires du permis attaqué une copie de la requête en annulation et en suspension ordinaire qu'elle a introduite auprès du Conseil d'État, les interroge sur leurs « intentions quant à la mise en œuvre d[u] permis d'urbanisme » et les invite à « indiquer dans quel délai [ils comptent] réaliser les travaux autorisés par la commune ».

IV. 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}.

V. Extrême urgence et urgence

V.1. Thèse de la partie requérante

La requérante rappelle que, conformément à l'article 17, § 1^{er}, alinéas 1 et 2, § 4, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la demande de suspension d'extrême urgence doit remplir les quatre conditions suivantes : la diligence de la requérante, un péril imminent, des inconvénients d'une gravité suffisante, des moyens sérieux pouvant justifier l'annulation de l'acte attaqué.

Sur les trois premières conditions, qui concernent l'extrême urgence et l'urgence, elle fait valoir ce qui suit.

En ce qui concerne sa diligence, elle expose avoir immédiatement entrepris des démarches après avoir pris connaissance de l’affichage réalisé par les bénéficiaires de l’acte attaqué. Elle indique avoir assorti sa requête en annulation, introduite le 14 mai 2021, d’une demande de suspension ordinaire, après avoir constaté que du matériel avait déjà été apporté sur place, sans toutefois que d’autres actes ne soient posés. Elle fait valoir qu’elle a informé les bénéficiaires de l’acte attaqué de l’introduction de ces recours et les avoir interrogés quant à leurs intentions sur la mise en œuvre du permis et quant au planning des travaux. Elle affirme ne pas avoir reçu de réponse. Au sujet du commencement des travaux, elle expose ce qui suit :

« Le 31 mai 2021, la partie requérante est alertée d’un mouvement au niveau de la parcelle de [M.S.] et [E.H.].

Des grilles occultantes, ainsi qu’un container sont installés à l’entrée de la parcelle.

Dans la foulée, les travaux débutent : des forages sont réalisés, des éléments de l’ancienne véranda annexée au bâtiment principal sont démolis, le muret attenant à l’immeuble de la partie requérante est démoli et des travaux sont réalisés en vue de préparer les fondations de l’immeuble à ériger ».

Elle dépose un reportage photographique réalisé le 4 juin 2021. Elle estime avoir fait preuve de la diligence requise en introduisant sa demande de suspension d’extrême urgence le cinquième jour qui suit la prise de connaissance de l’élément révélant l’imminence de la construction, et donc du péril.

En ce qui concerne l’imminence du péril, elle expose que l’acte attaqué, délivré le 14 mai 2020, est exécutoire, que les travaux ont commencé le lundi 31 mai 2021 et qu’ils peuvent être réalisés dans des délais incompatibles avec le traitement de la requête en annulation et en suspension ordinaire, dont l’instruction n’a, *a priori*, pas encore débuté. Elle estime qu’il en va d’autant plus ainsi que les inconvénients dont elle se prévaut sont notamment liés à la réalisation des travaux eux-mêmes.

En ce qui concerne les inconvénients graves qu’elle identifie, ils sont de quatre ordres.

Premièrement, la mise en œuvre de l’acte attaqué serait de nature à causer des dégâts irrémediables à son immeuble. Elle dépose un reportage photographique mettant en évidence certaines fissures dans la façade arrière de son immeuble et indique que celles-ci ont été provoquées lorsque les bénéficiaires de l’acte attaqué ont transformé une partie arrière de leur bâtiment principal et l’ancien

garage en une salle de réception. Dans la mesure où l'acte attaqué autorise des travaux lourds à réaliser directement contre la façade latérale de son immeuble, elle craint subir d'importants dégâts, « autrement comparables aux fissures auxquelles elle a été confrontée précédemment ». Elle estime que de tels dégâts ne pourraient pas être réparés.

Deuxièmement, elle indique que l'immeuble à ériger en vertu de l'acte attaqué sera accolé à la façade latérale de son immeuble, alors que s'y trouvent actuellement deux bouches d'aération et un tuyau d'évacuation d'eaux de pluie. Elle fait valoir que, « compte tenu du gabarit du bâtiment à construire à côté de celui de la requérante – lequel dépasse par ailleurs la hauteur des deux immeubles existants –, accolé à cette façade latérale, il ne fait pas de doute que les travaux à réaliser vont avoir pour conséquence de boucher – voir d'obstruer – ces bouches d'évacuation, et de supprimer le système d'évacuation des eaux de pluie ». Elle expose que la survenance de ce second risque est d'ailleurs confirmée, puisque le tuyau d'évacuation a été démonté. Elle fait valoir que cette situation n'a pas été prise en compte par la première partie adverse, « de sorte que la partie requérante ne disposera d'aucune solution à cet égard, ce qui lui cause ici des inconvénients graves, puisqu'elle sera contrainte de procéder à des travaux au niveau de son immeuble pour dévier ces évacuations. Elle ajoute que son préjudice « est déjà établi concernant la problématique de l'évacuation des eaux de pluie puisque, suite aux intempéries survenues le 4 juin 2021, et suite au démontage du tuyau d'évacuation d'eaux, la cave de l'immeuble de la partie requérante a été inondée ».

Troisièmement, elle s'inquiète des conséquences de l'avis remis préalablement au dépôt de la demande de permis d'urbanisme par le SIAMU, dont elle relève le passage suivant :

« Remarque :

1. [...]

2. Concernant le chapitre "Sécurité incendie" dans la note explicative, le Service d'Incendie ne permet pas une évacuation via la toiture plate menant à la cour du voisin sis n° 36 de la rue de Bruges en ce qui concerne les nouvelles unités de logement (appartement simplex et appartement duplex). S'agissant d'une situation existante, le Service d'Incendie tolère cette situation »

Elle en déduit que « les bénéficiaires de l'acte attaqué se sont appuyés sur le bien appartenant à la partie requérante pour bénéficier d'un avis favorable de la part du SIAMU, concernant l'évacuation de leur bien en cas d'incendie », sans que la moindre demande ou communication n'ait été faite à son égard. Elle craint « un trouble manifeste dans les droits réels dont elle jouit – et dont elle fait jouir les occupants de son immeuble – » et dit ignorer « dans quelle mesure elle devrait assumer une quelconque responsabilité quant à la possibilité de permettre une

évacuation, en cas d'incendie, pour l'immeuble voisin ». Elle conclut que « dans la mesure où le SIAMU n'a, compte tenu de la situation présentée par les bénéficiaires de l'acte attaqué, pas imposé d'autre condition concernant l'évacuation en cas d'incendie, la seule annulation de l'acte attaqué n'est pas de nature à réparer le dommage causé à la partie requérante, laquelle subira les inconvénients graves dès la réalisation du projet ».

Quatrièmement, elle expose qu'elle « subit, depuis plusieurs années, les inconvénients liés à l'exploitation de la salle de réception, construite en intérieur d'îlot, dans une zone censée accueillir du logement ». Elle explique que « cette situation a généré [...] d'importantes nuisances en termes de bruit, mais également au niveau du comportement de personnes (clients ou autre) non attentives aux nuisances qu'elles sont susceptibles de générer pour le voisinage résidentiel » et qu'elle « a donné lieu à de nombreux dégâts matériels (dégâts au niveau de la voiture, excréments devant la porte d'entrée, ...) ». Elle indique que cette situation l'a obligée à quitter son propre immeuble et qu'elle rend difficile sa mise en location. Selon elle, « il ne fait pas le moindre doute qu'au vu de l'acte attaqué et des actes et travaux qu'il autorise, les nuisances rencontrées par la partie requérante ne vont qu'être aggravées », puisque « par l'agrandissement de la capacité de la salle de réception (au travers de la réalisation d'une salle de stockage à l'étage, permettant d'augmenter l'espace disponible au rez-de-chaussée, voire de stocker du matériel sonore ou autre), la première partie adverse confirme elle-même qu'elle entend "viabiliser" l'activité ». Elle fait valoir que la première partie adverse n'a pas examiné la compatibilité de la situation avec le voisinage et se réfère à l'arrêt n° 238.116 du 8 mai 2017 qui admet au titre de préjudice les nuisances sonores et visuelles résultant de l'agrandissement d'une menuiserie existante. Elle en déduit que l'aggravation de son préjudice, subie dès la réalisation des travaux, doit être prise en compte et qu'elle ne pourra pas être réparée par l'annulation de l'acte attaqué.

V.2. Appréciation

Sur le recours à la procédure en référé, l'article 17 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose comme suit :

« § 1^{er}. La section du contentieux administratif est seule compétente pour ordonner par arrêt, les parties entendues ou dûment appelées, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1^{er} et 3, et pour ordonner toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les intérêts des parties ou des personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire.

Cette suspension ou ces mesures provisoires peuvent être ordonnées à tout moment :

1° s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;

2° et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué.

[...]

§ 2. La requête en suspension ou en mesures provisoires contient un exposé des faits qui, selon son auteur, justifient l'urgence invoquée à l'appui de cette requête.

[...]

§ 4. Dans les cas d'extrême urgence incompatibles avec le délai de traitement de la demande de suspension ou de mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er}, la suspension ou des mesures provisoires peuvent être ordonnées, même avant l'introduction d'un recours en annulation, selon une procédure qui déroge à celle qui s'applique pour la suspension et les mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er} ».

L'urgence requiert, d'une part, la présence d'un inconvénient d'une certaine gravité causé au requérant par l'exécution immédiate de l'acte attaqué et, d'autre part, la constatation que le cours normal de la procédure au fond ne permet pas qu'un arrêt d'annulation puisse utilement prévenir cet inconvénient. La charge de la preuve des conditions de l'urgence incombe au requérant, indépendamment des conditions propres à l'extrême urgence.

Par ailleurs, le recours à une procédure d'extrême urgence doit rester exceptionnel en raison de ce 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 du référé 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 d'exécution 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, les avis affichés sur les lieux – dont la requérante indique avoir pris connaissance le 19 mars 2021 – renseignent que les travaux commenceront le 22 mars 2021 pour se terminer le 31 août 2021. Ces informations attestent de la volonté des bénéficiaires du permis litigieux de le mettre en œuvre à bref délai.

La requérante est en possession de l'acte attaqué et des plans annexés à celui-ci depuis le 4 mai 2021, date à laquelle ces documents lui ont été transmis par les services de la première partie adverse.

Les photographies figurant en annexe à la requête en annulation et en suspension ordinaire, que la requérante a envoyée par un pli recommandé à la poste le 14 mai 2021, démontrent qu'à cette date, des grilles de chantiers étaient installées, la véranda existante du café était déjà démontée et la toiture du volume situé en intérieur d'îlot était également démolie. Ces éléments constituent le signe manifeste que le chantier était déjà entré dans une phase d'exécution, avant le 14 mai 2021.

Après avoir dû constater ce début d'exécution des travaux, alors qu'elle disposait d'informations permettant de lui faire craindre que les atteintes à ses intérêts interviendront dans un délai incompatible avec le traitement d'une demande de suspension ordinaire, la requérante a encore attendu le 5 juin 2021 pour saisir le Conseil d'État d'une demande de suspension en extrême urgence.

En introduisant sa requête plus de vingt jours après avoir constaté l'installation du chantier, elle n'a pas fait preuve de la diligence requise.

La condition d'extrême urgence n'est pas remplie.

Les inconvénients allégués par la requérante au titre de l'urgence appellent quant à eux les observations suivantes.

Les dégâts qui pourraient être causés à l'immeuble de la requérante sont, à ce stade, purement hypothétiques. À supposer que ses craintes soient fondées, de tels dégâts ne pourraient, en soi, être imputés au permis attaqué mais devraient l'être à une éventuelle mauvaise exécution de celui-ci.

La requérante ne précise pas l'utilité des « bouches d'aération » percées dans la façade latérale de son immeuble et n'établit pas que les pièces concernées, qu'elle n'identifie pas d'avantage, ne pourraient être « aérées » par un autre procédé technique. Elle n'établit donc pas que le maintien de ces « bouches d'aération », dans le mur latéral, constituerait un avantage à ce point important qu'il justifie la suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

La suspension de l'exécution du permis serait impuissante à prévenir des inconvénients déjà constatés, comme le démontage – ou la déviation – du tuyau d'évacuation des eaux de pluie. La requérante ne démontre pas non plus que ce tuyau ne pourrait être déplacé du mur latéral.

Les éventuels troubles de jouissance que craint la requérante en raison de l'avis du SIAMU sont, à ce stade, hypothétiques. À supposer qu'ils se réalisent, ils ne résulteraient pas de l'acte attaqué mais d'une situation antérieure, puisque le SIAMU précise qu'il ne tolère l'évacuation des nouveaux appartements en cas d'incendie, via la toiture plate menant à la cour de la requérante, que parce qu'il s'agit d'une situation existante. Par ailleurs, l'acte attaqué ne lui impose aucune obligation de quelque nature que ce soit et ne lui impute aucune responsabilité à cet égard. En tout état de cause, la gravité d'un tel préjudice n'est pas établie.

Enfin, la requérante se plaint de subir « depuis plusieurs années », les inconvénients liés à l'exploitation de la salle de réception construite en intérieur d'îlot, au point de l'obliger à déménager. Cette situation existante ne peut être imputée à l'acte attaqué et ne peut donc justifier la suspension de son exécution. Le risque d'aggravation des nuisances, par la création d'un volume supplémentaire d'environ 28 m² au-dessus de la salle de fêtes, accessible par une trappe, n'est pas établi, dès lors que, selon l'acte attaqué, « la surface réservée à la salle de fêtes reste identique à la situation existante » et que « ce volume ne sert que de lieu de stockage pour la salle de fêtes liée au café ». L'existence et la gravité des inconvénients allégués doivent ainsi être considérées comme n'étant pas établies.

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 d'extrême urgence doit ainsi être rejetée.

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

Article 1^{er}.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 2.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 3.

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 à la partie n'ayant pas choisi la procédure électronique.

Article 4.

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 11 juin 2021, par :

Élisabeth Willemart,
Frédéric Quintin,

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

Le Greffier,

Le Président,

Frédéric Quintin

Élisabeth Willemart