

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

n° 251.036 du 23 juin 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 intervenante :

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 17 mars 2021, Roland Powis de Tenbossche demande, d'une part, la suspension 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, [de] 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 et, d'autre part, l'annulation de celle-ci.

II. Procédure

Par un arrêt n° 250.302 du 2 avril 2021, le Conseil d'État a accueilli la demande d'intervention introduite par Oguz Arkaya, rejeté la demande de suspension de l'exécution de la décision du 17 novembre 2020, introduite selon la procédure d'extrême urgence, le 30 mars 2021, et réservé à statuer sur les dépens.

L'arrêt a été notifié aux parties.

Le dossier administratif a été déposé dans le cadre de la procédure d'extrême urgence.

La partie adverse a déposé une note d'observations dans la procédure en suspension.

M. Lionel Renders, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 31 mai 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 22 juin 2021 et le rapport a été notifié aux parties.

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

M^e Marine Wilmet, *loco* M^e Frédéric Van Den Bosch, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M^e Erim Acikgoz, *loco* M^e Jacques Sambon, avocat, comparaisant pour la partie adverse 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

Les faits ont été exposés dans l'arrêt n° 250.302, précité, qui a rejeté la requête en suspension d'extrême urgence, au motif que le requérant n'a pas fait diligence pour saisir le Conseil d'État. Il y a lieu de s'y référer.

IV. Intervention

Par une requête introduite le 1^{er} avril 2021, 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 n'y a cependant plus lieu d'accueillir cette requête dans la présente procédure, celle-ci ayant déjà été accueillie par l'arrêt n° 250.302, précité.

V. Conditions de la suspension

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.

VI. Exposé de l'urgence

VI.1. Thèse de la partie requérante

Le requérant estime qu'il y a urgence à ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, dans la mesure où il a constaté que des actes préparatoires au début des travaux ont été posés, que les travaux risquent d'être réalisés rapidement ou à tout le moins d'être très avancés, dans un délai assez court, que la réalisation de ces travaux engendrera pour lui, un préjudice grave lequel sera difficilement réparable.

Il indique avoir constaté que les bénéficiaires de l'acte attaqué ont posé des actes préparatoires au début des travaux puisque des échafaudages ont été placés et que des travaux semblent déjà avoir été réalisés au niveau de la corniche. Il en déduit qu'il existe bien une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation, étant donné que les travaux risquent d'être fortement avancés, voire

totallement achevés, avant qu'un arrêt puisse intervenir quant à l'annulation de l'acte attaqué.

Il précise que le projet vise la transformation d'une maison unifamiliale, la modification de la toiture et l'extension du garage. Il soutient qu'il s'agit de travaux de rénovation d'ampleur limitée, dont la réalisation peut se concrétiser en quelques semaines. Dès lors, vu leur nature, ces travaux seront soit achevés, soit trop avancés lorsque le Conseil d'État se prononcera sur la requête en annulation, ce qui lui paraît démontrer l'existence d'une urgence justifiant la demande de suspension formulée.

Il fait valoir que l'exécution immédiate des travaux autorisés par l'acte attaqué lui causera un préjudice grave. Il souligne avoir attiré l'attention de l'administration, dans le cadre de sa réclamation, sur les conséquences dommageables et les problèmes de stabilité qu'engendreront les actes et travaux autorisés par l'acte attaqué. Il relève avoir précisé que des éléments structurels (- Les poutres communes de la toiture traversant le mur mitoyen ainsi que les poutres inclinées ; - Le coin avant de la façade touchant deux murs porteurs ; - Le mur porteur arrière pour y créer des ouvertures au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ; - Le mur épais situé dans le jardin servant à stabiliser le bâtiment par rapport aux terres de remblai, en raison du déplacement de l'escalier extérieur) sont amenés à être (partiellement) détruits, ce qui aura un impact sur la stabilité générale des immeubles jumelés et du terrain sur lequel ils sont construits. Il s'appuie sur les conclusions d'un rapport d'expert confirmant le préjudice que lui causera la réalisation des travaux autorisés par l'acte attaqué et les risques qu'engendrent ces travaux pour la stabilité de son bien.

Il identifie les préjudices qui lui seront causés comme suit :

- des problèmes de stabilité importants et dangereux au niveau de son habitation et de son terrain ;
- une violation manifeste de ses droits civils puisque les actes et travaux touchent à des éléments mitoyens et qu'aucun accord n'a été convenu entre les parties à ce sujet ;
- des nuisances visuelles et esthétiques graves par le développement de volumes qui ne respectent pas le bâti traditionnel et l'ensemble architectural cohérent formé par son habitation et l'immeuble litigieux ;
- une perte d'intimité et des vues intrusives sur sa propriété en raison de l'ampleur de la terrasse autorisée au 1^{er} étage.

Il expose que la suspension de l'acte attaqué se justifie pour éviter les préjudices qu'engendreraient pour lui la mise en œuvre du projet litigieux, d'autant que les moyens invoqués confirment qu'il présente des irrégularités manifestes, ce qui renforce la nécessité d'éviter sa réalisation. Il ajoute que l'exécution des travaux modifiera significativement son cadre de vie et engendrera des nuisances qui n'existent pas et qui ne manqueront pas de rompre l'équilibre actuel entre les propriétés concernées. Il tire de la jurisprudence qu'une dénaturation importante du cadre de vie est constitutive d'un préjudice grave. Il relève que le projet autorisé par l'acte attaqué implique aussi des dérogations au règlement régional d'urbanisme et au règlement communal d'urbanisme, dont la légalité est contestée, et met en œuvre un projet qui rompt avec le cadre existant, notamment l'homogénéité existante entre son habitation et le projet litigieux.

Il fait encore valoir que le préjudice est difficilement réparable. Il réitère qu'en égard aux délais de procédure applicables et à la nature des travaux envisagés, ceux-ci risquent d'être totalement achevés, ou à tout le moins fortement avancés, avant qu'un arrêt puisse être rendu quant à l'annulation de l'acte attaqué. Il expose que les problèmes de stabilité engendrés par les actes et travaux litigieux risquent d'apparaître rapidement, dès le début des travaux (phase de destruction). S'appuyant sur certains arrêts du Conseil d'État, il en déduit qu'il lui sera difficile d'obtenir une réparation effective de son préjudice dans l'hypothèse où l'exécution de l'acte attaqué ne serait pas suspendue.

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. Une certaine durée est en effet inhérente à la procédure en annulation et à l'exercice concret et complet des droits des parties. L'urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait, au regard de l'intérêt qu'il fait valoir, des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

L'article 8, alinéa 1^{er}, 4°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État exige que la demande de suspension contienne « un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension ou des mesures provisoires demandées ».

Au regard de cette disposition, c'est la partie requérante qui supporte la charge de la preuve de la gravité de l'inconvénient qu'elle allègue. La demande de suspension doit contenir les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner; l'inconvénient allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants. Cette démonstration de l'urgence ne peut se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents ou encore consister en des considérations générales. Elle doit permettre d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner. Il ne peut être tenu compte que des éléments que le demandeur fait valoir dans sa demande de suspension.

Enfin, seuls les éléments emportant des conséquences d'une gravité suffisante sur la situation personnelle du requérant sont susceptibles d'être pris en compte.

Il n'appartient pas au Conseil d'État de donner une portée utile aux développements vagues et abstraits exposés en appui à la démonstration de l'urgence, même en s'appuyant sur les pièces versées au dossier.

En l'espèce, le requérant se prévaut d'un premier préjudice qui découle des problèmes de stabilité qu'engendrera, à son estime, l'exécution des actes et travaux autorisés par l'acte attaqué.

Sur ce point, si le requérant évoque, en écho à sa réclamation déposée lors de l'enquête publique, un impact sur la stabilité générale des deux biens jumelés concernant le « coin avant de la façade touchant deux murs porteurs », le « mur porteur arrière pour y créer des ouvertures au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage » et « le mur épais situé dans le jardin servant à stabiliser le bâtiment par rapport aux terres de remblai, en raison du déplacement de l'escalier extérieur », il ne fonde cependant ses craintes sur aucun élément précis.

Par ailleurs, il ressort du plan PU01 « situation-implantation-plans », modifié le 8 octobre 2020, à la suite de l'avis de la commission de concertation que « les cotes et les dimensions des éléments à démolir sont indiquées pour information

et doivent être validées par le bureau d'étude en stabilité. Les cotes et les dimensions des éléments structurels sont indiquées pour information et doivent être validées par le bureau d'étude en stabilité ». Il est donc expressément prévu que l'exécution des travaux soit contrôlée par un bureau d'étude spécialisé en stabilité. En tout état de cause, le problème ainsi craint par le requérant relève de la manière dont les travaux vont se dérouler et non du permis attaqué en tant que tel.

À défaut de produire des documents susceptibles de corroborer ses affirmations, le requérant ne démontre pas l'existence d'un préjudice suffisamment grave en son chef du fait des actes et travaux portant sur ces éléments particuliers du projet autorisé par l'acte attaqué.

En outre, le requérant soutient qu'il y a un autre risque lié à la stabilité du fait des « poutres communes de la toiture traversant le mur mitoyen ainsi que les poutres inclinées » et s'appuie sur les conclusions du courrier du 15 mars 2021 de l'architecte P. G. qu'il a consulté. Cet expert indique que la charpente de l'immeuble composé par les biens du requérant et de l'intervenant « est d'un seul tenant ». Les documents sur la base desquels il arrive à cette constatation ne permettent toutefois pas de confirmer ses dires. En effet, les photographies produites par la partie adverse tendent à démontrer que les poutres longitudinales litigieuses, si elles trouvent appui dans le mur de l'intervenant apposé sur le mitoyen aux deux biens, ne se poursuivent pas sur le bien du requérant, et ne sont donc pas « d'un seul tenant ». En outre, comme le précise la partie adverse, les poutres restent en place et reçoivent « une charpenterie secondaire renouvelée sur laquelle le nouveau revêtement de la toiture sera apposé ».

Il s'ensuit que les développements du requérant quant aux risques d'instabilité du fait des travaux, notamment sur la charpente, ne s'appuient pas sur des pièces corroborant l'argumentation avancée par son conseiller technique, en sorte qu'un tel risque de préjudice n'est pas établi.

Le requérant expose encore subir « une violation manifeste de ses droits civils puisque les actes et travaux touchent des éléments mitoyens et qu'aucun accord n'a été convenu entre les parties à ce sujet ». Il n'explicite pas à quels « éléments mitoyens » il se réfère, sauf à renvoyer au courrier du 15 mars 2021 de son conseiller technique. Pour les motifs qui viennent d'être développés, un tel préjudice n'est pas établi.

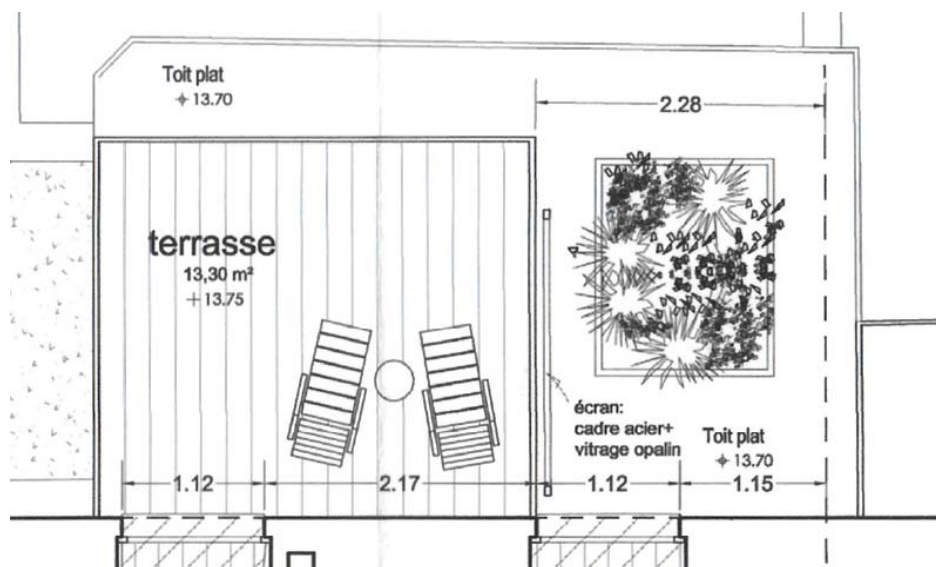
Le requérant se plaint, par ailleurs, des « nuisances visuelles et esthétiques graves par le développement de volume qui ne respectent pas le bâti

traditionnel et l'ensemble architectural cohérent formé par son habitation et l'immeuble litigieux ». Il prétend que de tels changements auront un impact significatif sur son cadre de vie, sans apporter d'autres détails. Ce faisant, le requérant n'explicite pas concrètement ce qu'il vise et il n'appartient pas au Conseil d'État de supputer ce qu'il y a lieu d'en inférer, la charge de la preuve de l'urgence incombant au requérant. Il n'y a donc pas de démonstration d'un préjudice d'une gravité suffisante. Enfin, le gabarit global de l'immeuble litigieux est maintenu puisque notamment la modification du profil de la toiture a été refusée par l'acte attaqué qui a, notamment jugé, ce qui suit :

- « 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 ».

Quant à la « perte d'intimité et des vues intrusives sur sa propriété en raison de l'ampleur de la terrasse autorisée au 1^{er} étage » avancée par le requérant, il y a tout d'abord lieu de relever que les plans modificatifs déposés en octobre 2020, présentent une diminution de la superficie de la terrasse prévue au 1^{er} étage du bien litigieux en zone de cours et jardin, laquelle se présentera finalement comme suit :

«



Outre, une surface végétalisée, il est également prévu la pose d'un écran brise vue avec vitrage en opalin entre la terrasse litigieuse et le bien du requérant.

Il n'est ainsi pas établi que la terrasse litigieuse engendrera des nuisances visuelles pour le requérant, à ce point graves. Par ailleurs, cette perte

d'intimité éventuelle doit également s'apprécier par rapport au cadre urbain environnant qui est plus dense que dans d'autres lieux.

Dans ces conditions, la gravité des inconvénients allégués par le requérant n'est pas démontrée concrètement, de sorte que l'urgence n'est pas établie.

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 demande de suspension est rejetée.

Article 2.

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 23 juin 2021, par :

Pascale Vandernacht,
Caroline Hugé,

président,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Caroline Hugé

Pascale Vandernacht