

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

n° 252.631 du 13 janvier 2022

A. 233.973/XV-4788

En cause :

1. MONTEYNE Daniel,
2. MONTON Muriel,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e Stéphane RIXHON, avocat,
boulevard du Souverain, 68/7
1170 Bruxelles,

contre :

la commune d'Auderghem, représentée
par son collègue des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^{es} Tanguy VANDENPUT,
Dominique VERMER et
Thomas HAZARD, avocats,
avenue Tedesco, 7
1160 Bruxelles.

Partie intervenante :

JACQUERIE Florence,
ayant élu domicile chez
M^e Jacques SAMBON, avocat,
boulevard Auguste Reyers, 110
1030 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite la voie électronique le 28 juin 2021, Daniel Monteyne et Muriel Monton demandent la suspension de l'exécution de « la décision du collège [des bourgmestre et échevins] de la commune d'Auderghem du 11 mai 2021, communiquée par courriel du 4 juin 2021, qui délivre un permis d'urbanisme en vue de démolir et reconstruire une extension, transformer une maison unifamiliale, chaussée de Wavre 1772 ».

II. Procédure

Par une requête introduite le 30 juin 2021, les parties requérantes ont demandé, selon la procédure d'extrême urgence, la suspension de l'exécution de la même décision.

L'arrêt n° 251.210 du 6 juillet 2021 a rejeté cette demande et accueilli la requête en intervention de Florence Jacquerie. Il a été notifié aux parties.

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

M. Yves Delval, premier 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 6 septembre 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 21 septembre 2021 et le rapport a été notifié aux parties.

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

M^e Stéphane Rixhon, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Camille Tilquin, *loco* M^{es} Tangui Vandemput, Dominique Vermer et Thomas Hazard, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Jacques Sambon, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves Delval, premier auditeur, 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° 251.210, précité. Il convient de s'y référer.

IV. 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.

V. Exposé de l'urgence

V.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes relèvent qu'en l'espèce, le bénéficiaire du permis a été interpellé et a répondu vouloir commencer les travaux dès le 30 juin 2021, après avoir procédé à l'affichage du permis. Elles estiment que la situation est d'autant plus problématique que la construction litigieuse n'est pas très grande et les travaux de réfection du bâtiment seront terminés si le Conseil d'État ne se prononce que dans un an, voire plus, ce qui rend la situation incompatible avec le traitement normal d'une affaire en annulation. Elles insistent sur le fait que des « problèmes de stabilité » sont évoqués par le titulaire du permis sans plus de détail dans sa lettre du 28 juin 2021.

Elles font valoir que le projet autorisé par l'acte attaqué méconnaît et limite abusivement leurs droits civils et, compte tenu des nombreuses dérogations accordées, n'était particulièrement pas attendu ni prévisible de celles-ci, à plus forte raison parce que quelques mois plus tôt, la commission de concertation avait rendu un avis défavorable au projet. Elles soulignent que la passerelle prévue dans le projet se situe 70 centimètres plus haut que la passerelle du n° 1770 et en est éloignée, ce qui ne leur semble pas rationnel compte tenu de la structure générale du groupe d'immeubles en cause. Elles indiquent que le bâtiment se retrouve ainsi chargé de deux passerelles distinctes à 2,65 mètres l'une de l'autre et incohérentes les unes avec les autres, à la charge de tout le bloc immobilier et surtout de leurs habitations, qui doivent subir les pertes de vues liées à la construction de ce nouveau volume au premier étage, comportant notamment une deuxième passerelle. Elles ajoutent que la taille massive des nouveaux bâtiments permettra d'accueillir plus de personnes au sein de la toute petite maison initialement imbriquée (30 m² actuellement) dans le bâtiment. Elles en déduisent que le chemin d'accès sera fréquenté par plus de personnes, réduisant l'intimité de chacun, causant des troubles de voisinage et limitant les droits de tous et, de la seconde requérante en particulier, qui voit la servitude de passage et les impétrants augmentés. Elles exposent qu'un géomètre-

expert est venu procéder à des mesurages le 16 juin 2021 et que ce dernier confirme non seulement la mitoyenneté du mur et l'empiètement léger du bâtiment actuel sur le bien sis au n° 1774, mais également un empiètement de 34 centimètres sur le terrain du premier requérant de la nouvelle construction autorisée par l'acte attaqué.

Selon elles, la passerelle autorisée par l'acte attaqué masquera l'essentiel des vues et des points de luminosité externes du bien situé au n° 1770 et elles déposent des photos d'illustration. Elles mettent en exergue le fait que le projet cloisonne également le bien n° 1774 qui est au fond de l'impasse et le prive de toutes ses vues actuelles par son gabarit inadapté. Elles se réfèrent à ce sujet aux projections, déjà adressées à l'autorité durant l'enquête publique, qui illustrent la situation. Elles soutiennent que la hauteur du bâtiment à construire dépassera celle de la maison du premier requérant et que la toiture de ce nouveau bâtiment culminera à plus de 7 mètres de haut, contre 3,55 mètres actuellement.

Elles allèguent, qu'à la suite de la démolition du bâtiment annexe actuel, la construction du nouveau bâtiment va masquer toute forme de vue et de lumière sur le jardin du bien du premier requérant et que le cloisonnement du couloir d'accès extérieur va accentuer l'impression d'enclavement et d'écrasement de son bien en supprimant le jour existant actuellement. Elles insistent sur le fait que le projet prend place dans un bloc d'immeubles intimement imbriqués, enclavés en fond d'impasse dans un îlot où chaque maison est de petite taille, ce qui implique que le préjudice lié à la perte de quelque avantage lié au cadre de vie (perte de vue, d'ensoleillement, d'intimité...) se ressent de manière particulièrement aiguë.

Elles exposent enfin que la baie vitrée du projet, équipée d'un garde-corps, permettra au titulaire du permis de se pencher pour regarder leurs jardins, ce qui lui donnera une vue plongeante sur ces derniers, les privant du peu d'intimité qu'il leur reste.

V.2. *Appréciation*

En vertu de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2 des lois coordonnées sur le Conseil d'État, 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, des lois précitées peut être ordonnée à tout moment 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 ou du règlement est invoqué.

L'urgence requise comme condition à la suspension de l'exécution d'un acte attaqué constitue, d'une part, une condition de fond de tout référé en ce sens qu'il doit exister pour le requérant un dommage ou un inconvénient d'une certaine importance causé par l'exécution de l'acte administratif et, d'autre part, une condition de recevabilité en ce sens que ne peut être attendu l'arrêt dans la procédure au fond pour prévenir ledit dommage ou inconvénient.

Ainsi, 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 de la défense 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 que l'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

C'est au requérant qu'il appartient d'établir, dans son exposé des faits justifiant l'urgence que doit contenir sa demande de suspension, 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. En d'autres termes, la charge de la preuve de la gravité de l'inconvénient allégué incombe au requérant. Ce principe emporte plusieurs corollaires.

Le requérant doit établir *in concreto* dans sa demande de suspension que l'exécution immédiate de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des inconvénients suffisamment graves. La demande de suspension doit ainsi contenir les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner. Par voie de conséquence, la démonstration de l'urgence ne peut se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents ou encore tenir en des considérations générales.

Enfin, le Conseil d'État ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la demande de suspension.

En ce qui concerne les hauteurs respectives des deux passerelles, le plan PU10 du 7 avril 2021 (« coupe CC ») représentant la passerelle projetée et le profil mitoyen du bâtiment de gauche fait apparaître une hauteur similaire pour les deux.

S'agissant du nombre de personnes susceptibles d'utiliser la servitude de passage, qui est préexistante à la délivrance de l'acte attaqué, il convient d'observer

que les travaux autorisés ne concernent qu'une maison unifamiliale, ce qui ne devrait pas entraîner une augmentation très importante de la fréquentation du passage litigieux.

Pour les éventuels empiétements sur la propriété de l'un des requérants, les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve des droits civils en cause, de sorte que les parties requérantes disposent d'une action devant les cours et tribunaux judiciaires afin de faire respecter leur droit de propriété s'il y était porté atteinte, permettant adéquatement de prévenir ou de réparer le préjudice allégué.

Il y a lieu de relever que le projet, qui concerne une habitation, s'implante dans une zone d'habitation. Les riverains, dont les requérants, n'ont donc aucun droit au maintien en l'état de la parcelle litigieuse dès lors que celle-ci a vocation à être bâtie, ni à la pérennité de la construction qui y est présente, ni au maintien d'une absence de vis-à-vis dans la parcelle voisine de leurs propriétés respectives.

En règle générale, la perte de luminosité inhérente à la construction d'une parcelle ou à l'agrandissement d'une construction existante en zone d'habitation au PRAS fait partie des inconvénients normaux et ordinaires d'un voisinage urbain. L'octroi de dérogations est permis par la législation et ne rend donc pas *ipso facto* le préjudice imprévisible ou anormal. Il y a lieu toutefois de vérifier si les inconvénients subis n'atteignent pas, en l'espèce, le seuil de gravité requis pour justifier une demande de suspension.

La construction autorisée est d'un gabarit cohérent avec le bien mitoyen et s'inscrit dans le prolongement de celui-ci. Par ailleurs, les parties requérantes ne détaillent pas l'affectation des pièces concernées et il ressort des plans de l'immeuble du premier requérant, dont certaines fenêtres sont dirigées vers la servitude de passage, que les pièces à vivre sont situées vers le jardin et pas vers l'impasse et que celles-ci bénéficient d'un apport de lumière par des fenêtres sur lesquelles le projet, y compris la passerelle, n'a pas d'influence. Quant à l'immeuble de la seconde requérante, qui n'a pas d'ouverture sur la servitude, il n'apparaît pas en raison de sa situation et de celle du projet qu'il subira une perte de luminosité telle qu'elle dépasse les inconvénients normaux d'un environnement fortement urbanisé.

En ce qui concerne les vues, les parties requérantes n'établissent également pas en quoi la gêne qu'elles occasionnent dépasse ce qui est acceptable dans la zone alors que la fenêtre critiquée ne permet que des vues obliques vers les

jardins, ce qui est une situation fréquente, particulièrement dans un habitat mitoyen sur de petites parcelles comme celles du contexte bâti dans lequel s'insère le projet autorisé.

À cet égard, les désagréments invoqués par les requérants, même s'ils sont réels, ne permettent pas de conclure que le préjudice invoqué serait manifestement excessif par rapport aux gênes normales de voisinage en ville compte tenu de l'imbrication préexistante des bâtiments concernés. Il doit être admis qu'en zone urbanisée, les habitants doivent tolérer une certaine gêne causée par la vue de leurs voisins sur leurs biens.

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 fait défaut. La 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 13 janvier 2022, par :

Marc Joassart,
Caroline Hugé,

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

Le Greffier,

Le Président,

Caroline Hugé

Marc Joassart