

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

n° 254.401 du 7 septembre 2022

A. 236.514/XV-5099

En cause : **N'GUYEN** Anh Thanh,
ayant élu domicile chez
M^{es} Laurent DELMOTTE
et Marie-Cécile FLAMENT, avocats,
avenue Hermann-Debroux, 40
1160 Bruxelles,

contre :

la commune de Koekelberg, représentée
par son collègue des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^{es} Maxime CHOMÉ
et Grégoire RYELANDT, avocats,
place Flagey, 7
1050 Bruxelles.

Partie intervenante :

AKANDOUC Badreddine,
ayant élu domicile chez
M^e Stéphane RIXHON, avocat,
boulevard du Souverain, 68, bte 7
1170 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 30 août 2022, Anh Thanh N'Guyen demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de « la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Koekelberg du 4 mars 2022, octroyant un permis d'urbanisme relatif à un bien sis rue Houzeau de Lehaie, 40 à 1081 Koekelberg, cadastré Koekelberg, division 2, section B, n° 371 h4, ayant pour objet le changement d'affectation d'un dépôt en commerce de type HORECA, et la régularisation d'une annexe au 1^{er} étage en façade arrière ».

II. Procédure

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 30 mai 2022, Anh Thanh N’Guyen et Thi Thanh Tâm Tran demandent l’annulation de la décision attaquée.

Par une requête introduite le 11 juillet 2022, Badreddine Akandouch demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

Une ordonnance du 15 juillet 2022 a accueilli provisoirement cette demande en intervention.

Par une ordonnance du 31 août 2022, l’affaire a été fixée à l’audience du 7 septembre 2022.

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

La partie intervenante a déposé un mémoire en intervention dans la procédure d’extrême urgence.

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

M^e Marie-Cécile Flament, avocat, comparaissant pour le requérant, M^e Grégoire Ryelandt, avocat, comparaissant pour la partie adverse et M^e Aude Valizadeh, *loco* M^e Stéphane Rixhon, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Gaëlle Werquin, auditeur 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. Akandouch Badreddine est l’un des propriétaires du bâtiment sis rue Houzeau de Lehaie 40 à Koekelberg depuis le 4 décembre 2020 (ci-après « le bien litigieux »). Ce bâtiment est divisé en deux lots : un dépôt/atelier au rez-de-chaussée avec, en sous-sol, une cave qui lui est destinée et un logement à l’étage.

Le requérant est propriétaire de l'immeuble voisin au bien litigieux, situé au n° 42 de la rue Houzeau de Lehaie où il est domicilié.

2. Le 3 novembre 2021, le demandeur introduit une demande de permis d'urbanisme pour le bien litigieux auprès du département urbanistique de la partie adverse. Celle-ci porte sur :

- « - le changement d'affectation de l'atelier en un commerce HORECA ;
- le réaménagement intérieur du sous-sol et du rez-de-chaussée ;
- la régularisation d'une annexe en façade arrière au premier étage ».

Cette demande de permis d'urbanisme est accompagnée de documents dont notamment une note explicative, des photos, des plans, une proposition de PEB, et des statistiques.

3. Le même jour, le demandeur introduit également une demande d'avis de prévention incendie auprès du Service d'Aide médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU).

4. Le 4 novembre 2021, le département urbanistique de la partie adverse envoie au demandeur une attestation du dépôt de son dossier de permis et la demande de permis d'urbanisme est numérotée 8914/PU-74.21.

5. Le 24 novembre 2021, la partie adverse dresse un avis d'enquête publique laquelle se déroule du 29 novembre au 13 décembre 2021. La commission de concertation est fixée au 17 décembre 2021.

6. Le 25 novembre 2021, la partie adverse envoie une attestation d'affichage d'enquête publique au demandeur de permis. Les affiches sont placées devant l'entrée du bien litigieux et à deux autres endroits de la rue Houzeau de Lehaie conformément à un plan d'affichage.

7. Le 8 décembre 2021, la partie adverse adresse un accusé de réception de dossier complet au demandeur.

8. Le 14 décembre 2021, l'architecte principal de la partie adverse rédige un procès-verbal de clôture d'enquête publique dans lequel il constate qu'aucune réclamation n'a été introduite.

9. Le 15 décembre 2021, le conseil du requérant contacte le département urbanistique de la partie adverse lui demandant de lui transmettre le dossier de demande de permis et, le même jour, ledit dossier est transmis.

10. Le 17 décembre 2021, la commission de concertation se réunit et décide de reporter le point au sujet de la demande de permis. Des informations complémentaires sont sollicitées auprès du demandeur.

11. Le 23 décembre 2021, le SIAMU donne un « avis favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans la section “Motivation” du présent rapport ».

12. Le 4 février 2022, la commission de concertation se réunit et adopte unanimement un avis favorable sous conditions qui est notamment libellé comme suit :

« CONDITIONS :

- prévoir un diffuseur au sommet de la cheminée d'extraction afin de disperser le plus possible les éventuelles odeurs,
- maintenir un cimentage même tonalité sur la totalité du rez-de-chaussée, en façade avant,
- prévoir, pour la nouvelle devanture, une imposte de même hauteur que celle existante au-dessus de la porte d'entrée privative,
- prévoir un rafraîchissement général de la façade avant,
- placer l'enseigne parallèle dans la baie (de mêmes dimensions que l'imposte) et l'enseigne perpendiculaire sur l'oriel, sous les baies de fenêtre du 1^{er} étage,
- maintenir la fenêtre de la salle de bains fixe et translucide.

DÉROGATION :

La dérogation à l'article 19 (de l'éclairage des locaux d'habitation ou de séjour) du Titre VI du RGBAB est acceptée par la commission de concertation en présence du représentant du BUP, direction urbanisme, moyennant le respect des conditions ».

13. Le 22 février 2022, le demandeur de permis transmet des plans additionnels pour répondre aux conditions énoncées dans l'avis précité.

14. Le 25 février 2022, le conseil du requérant contacte le département urbanistique de la partie adverse lui demandant de lui transmettre l'avis de la commission de concertation. Le même jour, l'avis lui est transmis.

15. Le 4 mars 2022, la partie adverse notifie le permis d'urbanisme et les plans délivrés par son collègue des bourgmestre et échevins au demandeur.

Il s'agit de l'acte attaqué.

16. Le même jour, la partie adverse indique avoir publié en ligne le permis attaqué sur la plateforme *openpermits.brussels*.

17. Le 4 mai 2022, le conseil du requérant demande au département d'urbanisme de la partie adverse de lui transmettre le permis d'urbanisme. Le 23 mai 2022, le conseil du requérant adresse un rappel à la partie adverse et reçoit, le jour même, le permis attaqué ainsi que les plans d'urbanisme, par un courriel.

18. Le 25 mai 2022, le conseil du requérant demande à la partie adverse de lui transmettre l'entièreté du dossier.

19. Le 30 mai 2022, le requérant introduit un recours en annulation contre le permis d'urbanisme litigieux.

20. Le 20 août 2022, le bénéficiaire du permis litigieux adresse un courriel au service d'urbanisme de la partie adverse dans lequel il précise qu'il a placé l'avis d'affichage pour les travaux liés au permis d'urbanisme concernant le bien situé rue Houzeau de Lehaie au n° 40. Le même jour, la partie adverse établit une déclaration de début des travaux en indiquant comme date le 5 septembre 2022.

21. Le 26 août 2022, le requérant indique qu'il a pris connaissance de l'affichage et qu'il a demandé à la partie adverse la date de cet affichage et celle du début des travaux et que cette information lui a été communiquée le 29 août suivant.

IV. Intervention

Par une requête introduite le 11 juillet 2022, Badreddine Akandouch demande à être reçu en qualité de partie intervenante. Dès lors qu'il est le bénéficiaire du permis attaqué, il y a lieu d'accueillir son intervention.

V. Recevabilité du recours en annulation

V.1. Thèses des parties

Le requérant soutient que le permis attaqué n'a pas été affiché sur l'immeuble concerné et qu'il a pris connaissance de l'existence de ce permis en effectuant des démarches auprès des services d'urbanisme de la partie adverse le 4 mai 2022. Il précise qu'il a pris connaissance du permis auprès des services de la partie adverse le 6 mai suivant et qu'une copie dudit permis lui a été délivrée le 24 mai 2022.

Il en conclut que son recours a été introduit dans le délai qui lui était imparti.

Dans sa note d'observations, la partie adverse relève que le délai de recours devant le Conseil d'État commence à courir « à compter de la réalisation de la formalité particulière de publicité », c'est-à-dire à partir de la date d'affichage de délivrance du permis d'urbanisme sur le bien litigieux, par le demandeur, dès lors que l'article 6 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 25 avril 2019 réglant la forme ainsi que les procédés d'information et de mise à disposition des décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le gouvernement, impose une telle obligation de publicité et qu'elle a été respectée en l'espèce.

Elle souligne que le permis d'urbanisme a été délivré, le 4 mars 2022, que, contrairement à ce que soutient le requérant, son bénéficiaire a affiché la délivrance de celui-ci pendant les quinze jours suivants, conformément à l'arrêté du 25 avril 2019 précité, et que le permis a également été publié en ligne sur la plateforme *openpermits.brussels*.

Elle considère que le délai de quinze jours commence à courir au plus tard dix jours à compter de la réception de la décision attaquée. Elle précise que le permis a été envoyé le 3 mars 2022 au demandeur et que le délai de quinze jours débute, selon elle, au plus tard le 13 mars 2022. Elle en conclut que la date du 4 ou du 6 mai 2022 ne peut être retenue pour la prise de cours du délai de recours. Elle en déduit que le requérant pouvait, en principe, introduire sa requête jusqu'au 26 mai 2022 (en comptant à partir du lendemain du dernier jour de l'affichage). Or, elle constate que le recours a été seulement introduit le 30 mai suivant et qu'il est, en conséquence, irrecevable *ratione temporis*.

Dans son mémoire en intervention, la partie intervenante soutient également que le présent recours est irrecevable *ratione temporis*. Elle précise que le permis litigieux a fait l'objet d'un affichage dès le 12 mars 2022 alors que le recours en annulation n'a été introduit que le 30 mai 2022, soit plus de 60 jours avant l'introduction du recours, ce qui le rend irrecevable. Elle estime que le requérant ne démontre pas qu'aucun affichage n'a eu lieu et affirme qu'il a manqué de vigilance. Or, elle considère que le délai de recours en annulation prend cours à partir du moment où le requérant a ou aurait dû raisonnablement avoir connaissance de l'existence du permis. Elle soutient qu'il ne pouvait, à cet égard, attendre

passivement durant plusieurs semaines avant d'agir, alors même qu'elle a affiché le permis litigieux.

Elle en conclut que dès lors qu'aucun recours en annulation n'a été introduit dans les délais, la requête en suspension d'extrême urgence doit être également jugée irrecevable.

V.2. Appréciation

La présente requête en extrême urgence se greffe sur un recours en annulation qui est toujours pendant. Il ressort de l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'État que celle-ci est l'accessoire de ce recours en annulation et qu'il convient, en conséquence, de trancher préalablement la question de la recevabilité de ce dernier.

L'article 4, § 1^{er}, alinéa 3, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État dispose comme suit :

« Les recours (...) sont prescrits soixante jours après que les actes, règlements ou décisions incriminés ont été publiés ou notifiés. S'ils ne doivent être ni publiés ni notifiés, le délai court à dater du jour où le requérant en aura eu connaissance ».

S'agissant des tiers à la procédure de délivrance d'un permis d'urbanisme, le Conseil d'État considère que lorsqu'un permis d'urbanisme ne doit être ni publié ni notifié à des tiers, le délai d'introduction d'un recours au Conseil d'État ne commence à courir qu'au jour de la prise de connaissance, suffisante et certaine, du permis par le requérant.

Le délai pour introduire un recours en annulation devant le Conseil d'État contre un permis d'urbanisme est de soixante jours à compter de la réalisation de la formalité particulière de publicité qui entoure la délivrance du permis d'urbanisme, c'est-à-dire l'affichage de la délivrance du permis d'urbanisme, ou, à défaut de mesure de publicité, à compter de sa prise de connaissance effective.

Dans ce dernier cas, lorsqu'il a connaissance de l'existence de ce permis, il incombe au requérant de rechercher activement, dans un délai raisonnable, à s'informer du contenu du permis auprès de l'administration communale. Dans ce cas, le délai de soixante jours commence à courir le jour où il a pu en prendre connaissance ou le jour où cette connaissance lui a été refusée. Par ailleurs, il n'est pas requis que le tiers dispose de la copie du permis d'urbanisme. Ainsi, l'absence

d'obtention d'une copie du permis d'urbanisme litigieux n'est pas de nature à empêcher l'écoulement du délai de recours.

L'article 194/2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) est rédigé comme suit :

« Art. 194/2. Un avis indiquant que le permis a été délivré doit être affiché sur le terrain par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 301, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Le titulaire du permis doit avertir par lettre recommandée le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes autorisés ainsi que de l'affichage visé à l'alinéa 1^{er}, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux.

Le Gouvernement détermine les modalités d'exécution du présent article ».

L'article 6 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 réglant la forme ainsi que les procédés d'information et de mise à disposition des décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement est libellé comme suit :

« Art. 6. § 1^{er}. Sans préjudice de l'article 194/2 du CoBAT, toute décision visée à l'article 2 fait l'objet d'une publication d'au moins trente jours sur le site internet de la (ou des) commune(s) sur le territoire de laquelle (ou desquelles) le projet est localisé ou sur le territoire de laquelle (ou desquelles) l'enquête publique a été organisée.

Lors de la publication de la décision sur internet, les données suivantes sont occultées:

- l'identité du demandeur ;
- l'identité du gestionnaire de dossier ;
- l'identité de toute autre personne que le demandeur ou le gestionnaire de dossier qui serait intervenue lors de l'instruction du dossier ;
- les données faisant l'objet d'un droit de propriété intellectuelle ou des éléments dont la divulgation serait susceptible de porter gravement atteinte à la sécurité publique, conformément à l'article 12 des décrets et ordonnance conjoints de la Région de Bruxelles-Capitale, la Commission communautaire commune et la Commission communautaire française du 16 mai 2019 relatif à la publicité de l'administration dans les institutions bruxelloises.

En outre, les autorités délivrantes chargent le demandeur de procéder, durant quinze jours, à un affichage complémentaire d'un avis sur le bien concerné, à un endroit visible depuis la voie publique. Il est également procédé à un affichage complémentaire, de même durée, dudit avis, aux accès existants et futurs du bien concerné, situés à la limite de ce bien et de la voie publique, ou, lorsque le bien

concerné n'est pas pourvu d'accès, sur ses murs et façades situés le long de la voie publique.

L'autorité qui notifie sa décision joint à son envoi l'avis à compléter et à afficher conformément à l'alinéa 2.

L'avis visé à l'alinéa 2 est rédigé avec une police de caractère de couleur noire et d'au moins 14 points didot, sur un fond blanc et présente un format DIN A3. Il est disposé de façon à pouvoir être lu aisément, à une hauteur de 1,50 mètre, au besoin sur une palissade ou un panneau sur piquet, et est tenu en parfait état de visibilité et de lisibilité pendant toute la durée d'affichage.

§ 2. Cet avis comporte les mentions suivantes :

1° l'objet et la teneur de la décision;

2° l'adresse et les heures d'ouverture de l'administration communale où la décision peut être consultée;

3° l'adresse du site internet sur lequel la décision peut être consultée;

4° l'adresse de l'autorité auprès de laquelle un recours peut être introduit ainsi que les délais à respecter.

§ 3. La consultation de la décision doit être rendue possible à l'administration communale :

1° chaque jour d'ouverture au public entre 9 heures et 12 heures;

2° au moins un jour ouvrable par semaine, éventuellement sur rendez-vous, en soirée, jusqu'à 20 heures, sauf entre le 15 juillet et le 15 août.

§ 4. La publication visée au § 1^{er}, alinéa 1^{er}, est effectuée par la (ou les) commune(s) visées dans un délai de dix jours prenant cours :

1° à la notification de la décision lorsqu'elle émane du collège des bourgmestre et échevins;

2° à la réception, par le collège des bourgmestre et échevins, de la décision dans les autres cas;

3° à l'expiration du délai imparti à l'autorité délivrante pour notifier sa décision, lorsque l'absence de décision équivaut à une décision de refus.

L'affichage visé au § 1^{er}, alinéa 2, est effectué par le demandeur dans un délai de dix jours prenant cours :

1° à la réception de la décision ;

2° à l'expiration du délai imparti à l'autorité délivrante pour notifier sa décision, lorsque l'absence de décision équivaut à une décision de refus ;

3° à l'expiration du délai imparti au Gouvernement pour notifier sa décision en l'absence de décision suite à un rappel, conformément à l'article 188/3, dernier alinéa du CoBAT. Lorsque c'est l'avis favorable du Collège d'urbanisme qui devient décision, le délai pour l'affichage commence à courir à partir de la réception des plans cachetés ».

Il résulte de ces dispositions que le bénéficiaire d'un permis d'urbanisme est tenu d'en assurer la publicité par un affichage sur les lieux qui sont concernés par ledit permis, dans un délai précis et pendant une certaine période.

Le requérant conteste l'accomplissement de cette publicité.

Par une mesure d'instruction, l'auditeur rapporteur a demandé au conseil de la partie intervenante de lui indiquer si sa cliente a ou non procédé, avant le mois d'août 2022, à l'affichage sur le bien concerné d'un avis mentionnant la délivrance du permis d'urbanisme attaqué ainsi que, dans l'affirmative, de lui préciser quand

cet affichage a eu lieu et de lui réserver une copie de toute pièce attestant de cet affichage.

L'auditeur a également demandé aux conseils de la partie adverse de lui préciser, au plus tard dans leur note d'observations, la procédure suivie, par la commune, pour la mise en ligne du permis d'urbanisme attaqué sur la plateforme '*openpermits.brussels*' et la date à laquelle ce permis l'a effectivement été.

Le conseil de la partie intervenante a fait savoir que son client a posé sur son bien, entre le 12 et le 26 mars 2022, l'avis de délivrance du permis et a communiqué celui-ci. Toutefois, il ne fournit aucune preuve, comme une photographie avec une date certaine ou un constat d'huissier, que cet avis a effectivement été affiché sur le bien concerné aux dates qu'il cite en sorte qu'il n'est pas établi à suffisance que cette publicité a bien eu lieu dans les délais impartis.

Quant à la circonstance que le permis attaqué a été mis en ligne sur le site Internet '*openpermits.brussels*', il ressort de l'article 6 de l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 précité, que cette obligation incombe aux communes et qu'elle ne dispense pas le bénéficiaire du permis d'accomplir la formalité de l'affichage du permis sur le bien concerné par ledit permis.

Il ressort de ces différents éléments que le bénéficiaire du permis ne démontre pas qu'il a bien accompli la formalité de l'affichage dans les conditions requises et que faute de cette publicité, le requérant n'a pu avoir connaissance de l'existence du permis attaqué que le 6 mai 2022 lorsqu'il a pu consulter, auprès des services de l'urbanisme de la partie adverse, le permis litigieux.

Il y a donc lieu de déclarer le recours en annulation recevable *ratione temporis* et partant de décider que le présent recours en suspension d'extrême urgence l'est également.

VI. Conditions de la suspension d'extrême urgence

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 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}.

VII. Exposé de l'extrême urgence

VII.1. Thèse de la partie requérante

Le requérant affirme que, le 30 mai 2022, lors de l'introduction de sa requête en annulation, aucun élément particulier ne lui permettait d'introduire une demande de suspension selon la procédure ordinaire.

Il souligne qu'à cette époque, aucun affichage sur le bien annonçait que le permis avait été octroyé, ni le début des travaux, qui aurait matérialisé la volonté du bénéficiaire du permis de le mettre en œuvre. Il estime ainsi qu'une demande de suspension ordinaire aurait été prématurée.

Il explique que, le vendredi 26 août 2022, il a vu l'avis affiché en application de l'article 194/2 du CoBAT qui annonce la délivrance du permis d'urbanisme et que le jour même, son conseil a adressé un courrier au service d'urbanisme de la partie adverse pour s'enquérir de la date d'affichage de cet avis et du début des travaux. Il indique que, le lundi 29 août 2022, ce service lui a adressé le courriel du bénéficiaire du permis d'urbanisme, qui expose qu'il a été affiché le 20 août 2022. Il souligne que le service d'urbanisme a adressé la déclaration de début des travaux complétée par le bénéficiaire du permis qui prévoit leur début le 5 septembre 2022.

Il estime qu'en introduisant sa requête en suspension d'extrême urgence dans un délai de 9 jours après le premier jour de l'affichage de la délivrance du permis d'urbanisme, 3 jours après avoir pris connaissance de cet affichage, 1 jour après la connaissance des intentions du bénéficiaire du permis de mettre en œuvre le permis d'urbanisme très prochainement, il a agi avec la plus grande diligence.

Quant à l'imminence du péril craint, il fait valoir qu'un permis d'urbanisme est exécutoire dès sa délivrance mais que le bénéficiaire de celui-ci n'est pas obligé de le mettre en œuvre immédiatement, pouvant différer ses travaux à une date ultérieure. Selon lui, cette délivrance du permis ne présage pas nécessairement l'imminence de sa mise en œuvre.

Il rappelle que le bénéficiaire a adressé, par un courriel du 20 août 2022, la preuve de l'affichage du permis d'urbanisme prescrit par l'article 194/2 du CoBAT et l'avis de début des travaux daté du même jour, lequel mentionne que les

travaux débuteront le 5 septembre 2022, soit 15 jours après l’affichage du permis sur le bien concerné.

Selon lui, cet avis confirme qu’une demande de suspension selon la procédure ordinaire introduite le 30 mai 2022 aurait été prématurée puisqu’à cette date, le permis d’urbanisme n’avait pas encore fait l’objet d’un affichage sur les lieux.

Par ailleurs, il souligne qu’une demande de suspension introduite actuellement, ne pourrait pas être traitée dans les délais utiles pour obtenir une décision avant le début des travaux le 5 septembre 2022 dès lors que le délai de traitement des demandes de suspension ordinaire est en moyenne de six mois de sorte qu’une décision du Conseil d’État ne pourrait intervenir au plus tôt que vers la fin du mois de novembre 2022, soit bien après le commencement des travaux qui seraient sans doute déjà terminés.

Il affirme que, dans ce contexte, seule une demande de suspension en extrême urgence est susceptible d’être traitée dans les délais utiles pour prévenir les inconvénients graves qu’il va subir en raison du projet autorisé.

Quant aux inconvénients graves dont il se prévaut, il met l’accent sur la circonstance que son bien jouxte immédiatement celui de la partie intervenante qui sera transformé en un bar à sushi au rez-de-chaussée.

Le premier inconvénient grave qu’il identifie, est l’utilisation de l’entrée de son garage et du trottoir face à son habitation comme place de stationnement. Il expose que la partie adverse a conscience de cette problématique puisqu’elle a installé aux alentours des immeubles concernés, sur plusieurs dizaines de mètres, avant et dans le carrefour formé par la rue Houzeau de Lehaie et la rue des Jardiniers, des piquets pour dissuader le stationnement sauvage. Il ajoute que la situation est d’autant plus problématique qu’au rez-de-chaussée des immeubles situés aux numéros 40 – objet de la demande de permis –, 42 – son bien – et 44, des entrées de garage sont aménagées et empêchent le placement de ces piquets.

Il affirme que, dès la mise en activité de ce service à emporter, les clients se stationneront devant l’entrée de son garage car il s’agit de l’emplacement le plus proche et le plus facile pour aller retirer les commandes. Il expose encore que la pression sur le stationnement en voirie publique dans le quartier est telle que les emplacements libres sont rares.

Dans le même ordre d'idées, il pense que l'installation d'un commerce HORECA à emporter à cet endroit, va impliquer des embarras de circulation car les clients vont probablement s'arrêter sur la voie publique le temps de récupérer leur commande et, compte tenu de la configuration des lieux, ces arrêts se feront, selon lui, devant son immeuble qui devrait subir les nuisances sonores des véhicules qui s'arrêtent, coupent leur moteur, claquent les portières et ensuite redémarrent avant de partir.

Il soutient aussi qu'en raison de la nature de l'activité HORECA qui se déroule le midi, le soir jusque tard dans la nuit, les week-ends et jours fériés compris, il y a des risques que, lors de ces plages horaires, les riverains seront essentiellement chez eux ce qui induira une occupation maximale des stationnements.

Il précise encore que ces nuisances sont d'autant plus importantes que les pièces de vie de son habitation sont situées en façade avant, et que les véhicules risquent de se stationner en-dessous de celles-ci.

Toujours, s'agissant des horaires d'exploitation du bar à sushi à propos desquels aucune précision n'est donnée dans la demande de permis d'urbanisme, ni dans la décision attaquée, il répète que ces plages horaires correspondent à des moments où les habitants du quartier seront chez eux et qu'ils subiront les nuisances sonores provenant des allées et venues de la clientèle du commerce (sonnette d'entrée dans l'établissement, conversations, portières de voiture qui claquent, clients restant sur le trottoir devant l'immeuble, ...) et de l'exploitation (bruit inhérent à une cuisine). Il estime qu'il sera tout particulièrement victime de ces nuisances en raison de la volonté du demandeur de permis d'exploiter une terrasse qui sera située sur le trottoir de la voirie publique. Il note cependant que ce point n'est pas abordé par le permis attaqué. Or, à son estime, la terrasse d'un restaurant en voirie publique est également source de nuisances sonores (bruit de conversation, de couvert, ...) et est de nature à déranger le voisinage. En outre, il observe que la possibilité d'exploiter une terrasse a pour conséquence d'augmenter le nombre de personnes qui prendront leur repas sur place (seules 5 places assises sont mentionnées dans la décision) lesquelles sont susceptibles de générer également du trafic, alors même que ce problème de mobilité et de nuisances sonores n'a pas été abordé dans le permis attaqué.

Il considère que la mise en place d'une telle terrasse nuit à la tranquillité du voisinage mais également à la sécurité et à la salubrité puisqu'elle favorise les attroupements devant l'immeuble. Il craint enfin que l'accès à son garage soit rendu difficile vu la proximité de celui-ci avec le futur commerce et sa terrasse.

VII.2. *Appréciation*

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 condition de l'urgence présente ainsi trois aspects : une immédiateté suffisante, une gravité suffisante et une irréversibilité des conséquences dommageables de la situation créée par la décision attaquée. Il revient au requérant d'identifier *ab initio*, dans sa requête, les éléments qui justifient concrètement l'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.

Un permis d'urbanisme est en principe exécutoire dès sa délivrance de sorte qu'il existe dès ce moment une potentialité qu'il soit mis en œuvre dans le délai de validité, soit avant qu'un arrêt sur le recours en annulation ne soit rendu. Il s'agit là d'un élément objectif.

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 à tout le moins au requérant de vérifier de manière proactive si et quand le permis d'urbanisme dont il demande l'annulation et qui est exécutoire, risque d'être mis en œuvre. En l'absence d'information obtenue à cet égard ou de tout autre élément montrant que le permis ne sera pas mis en œuvre durant la procédure en annulation, le requérant est en droit d'introduire, éventuellement concomitamment à son recours en annulation, une demande de suspension selon la procédure ordinaire, quitte, si les travaux commencent avant qu'un arrêt soit rendu sur la demande de suspension, à introduire une demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence, comme l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'État l'y autorise.

Ainsi qu'il a été jugé à propos de la recevabilité du recours en annulation, les faits de la cause démontrent que le requérant n'a pu prendre connaissance de l'existence du permis attaqué par le biais d'un affichage mais en faisant lui-même des démarches auprès des services de la partie adverse pour obtenir ledit permis. Or, l'affichage du permis lui aurait indiqué que son bénéficiaire souhaitait en assurer la publicité et qu'il devait s'attendre à l'exécution de celui-ci dans un délai rapproché. Dans ces conditions, il ne peut lui être reproché de ne pas avoir introduit une demande de suspension ordinaire.

La présente requête a été introduite par le requérant, par la voie électronique, le 30 août 2022 alors que l'avis annonçant le début du chantier a été affiché le 20 août 2022. Le requérant a ainsi fait diligence pour saisir le Conseil d'État.

Par ailleurs, il ressort de la déclaration de début des travaux que ceux-ci sont prévus à partir du 5 septembre 2022 de sorte que l'imminence du péril craint est établie.

Quant à la gravité des inconvénients redoutés, le requérant se plaint à la fois des problèmes de stationnement dans sa rue et du risque que les clients du bar à sushi se garent devant son garage. Il identifie aussi des nuisances sonores liées notamment à ce va-et-vient des clients et des difficultés de circulation dans cette rue lors des heures de fréquentation du commerce litigieux.

S'il est exact qu'à certains endroits de la rue Houzeau de Lehaie, il y a des piquets qui ont été placés sur les trottoirs pour éviter des stationnements sauvages et particulièrement à la hauteur des bâtiments proches des numéros 40 et 42, ce n'est cependant pas le cas dans toute la rue puisque des places de stationnement y sont majoritairement prévues ainsi d'ailleurs que dans les rues Montagne aux Angés et du Jardinier qui rejoignent la rue Houzeau de Lehaie à proximité du bien litigieux.

Cette question du stationnement en double file ou devant les entrées de garage a été examinée par la commission de concertation qui a cependant estimé que, vu sa taille, ce bar à sushi qui ne peut accueillir que cinq places assises, ne pourrait pas engendrer un embarras important pour la circulation locale.

En outre, la rue Houzeau de Lehaie compte très peu de commerces de sorte que le risque d'y trouver une multitude de véhicules aux heures d'ouverture de ceux-ci est réduit. Quant à la circonstance que des véhicules pourraient stationner à hauteur du garage du requérant pour aller récupérer des commandes dans le bar à sushi litigieux, il s'agit d'un inconvénient qui ne découle pas directement du permis

d'urbanisme attaqué mais du comportement des clients potentiels qui sont censés respecter les règles de stationnement. Quant aux nuisances sonores qui découleraient des véhicules se garant à proximité du commerce litigieux, il y a lieu de relever que la rue Houzeau de Lehaie se situe dans la ville, dans un milieu urbain dense et qu'elle débouche sur le boulevard Léopold II qui est une des artères importantes du centre de la Capitale bruxelloise de sorte que, dans ces circonstances, de telles nuisances sont inhérentes à ce cadre urbain et qu'en choisissant de s'établir en ville, il n'est pas anormal d'entendre des claquements de portières ou des klaxons.

L'inconvénient ainsi craint par le requérant n'est pas d'une gravité telle qu'il pourrait justifier la suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

Le requérant fait aussi valoir des nuisances qui découleraient des horaires d'exploitation du bar à sushi et relève que l'acte attaqué n'aborde pas ce problème. Le permis attaqué est un permis d'urbanisme. Dans le contexte de cette police administrative, il revient à l'autorité compétente pour la délivrance du permis de vérifier que les travaux sollicités sont compatibles avec les règles prévues pour le bon aménagement des lieux. Il ne s'agit donc pas, par le biais de cette police administrative, de régler des questions qui touchent à l'exploitation-même des commerces comme, notamment, déterminer leurs heures d'ouverture et de fermeture, ce qui relève d'une autre police administrative. Ce grief fait à l'acte attaqué manque dès lors en droit.

Quant à la présence d'une terrasse qui pourrait être aménagée sur le trottoir attenant au bar à sushi, il y a lieu de constater que l'acte attaqué ne prévoit nullement un permis pour la mise en place d'une telle terrasse de sorte que pareil inconvénient ne découle pas de l'acte qui est ici attaqué.

Il s'ensuit que l'ensemble des inconvénients allégués par le requérant ne sont pas de nature à démontrer qu'il y a une réelle urgence à suspendre l'exécution de l'acte attaqué et qu'ils seraient irréversibles.

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 requête en intervention introduite par Badreddine Akandouch 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.

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 7 septembre 2022, par :

Pascale Vandernacht,
Caroline Hugé,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Caroline Hugé

Pascale Vandernacht