

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

n° 254.986 du 9 novembre 2022

A. 237.587/XV-5211

En cause : **BECKERS** Joffroy,
ayant élu domicile chez
M^e Julien LAURENT, avocat,
avenue de Tervueren, 34/27
1040 Bruxelles,

contre :

la commune de Forest,
représentée par son collègue des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^{es} Philippe COENRAETS
et Ludovic BURNON, avocats,
boulevard de la Cambre, 36
1000 Bruxelles.

Partie intervenante :

la société à responsabilité limitée THEYES,
ayant élu domicile chez
M^{es} Felix STANDAERT
et Guillaume TORRENTI, avocats,
avenue Lloyd George, 16
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 28 octobre 2022, Joffroy Beckers demande, d'une part, la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution « de la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Forest du 6 octobre 2022 octroyant à la société à responsabilité limitée Theyes un permis d'urbanisme ayant pour objet de “modifier la destination d'un logement au rez-de-chaussée en équipements d'intérêt collectif (cabinet médical)□ pour un bien sis avenue des Villas, 73 à 1190 Forest (référence PU 27992) » et, d'autre part, l'annulation de cette même décision.

II. Procédure

Par une ordonnance du 28 octobre 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 8 novembre 2022.

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

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 4 novembre 2022, la société à responsabilité limitée Theyes demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

M^{me} Anne-Françoise Bolly, présidente de chambre, a exposé son rapport.

M^c Julien Laurent, avocat, comparaissant pour le requérant, M^c Ludovic Burnon, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^c Mpela Biembongo, *loco* M^{es} Felix Standaert et Guillaume Torrenti, avocate, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves Delval, premier 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

1. Le 21 février 2022, la société à responsabilité limitée Theyes introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet de « modifier la destination d'un logement au rez-de-chaussée en équipements d'intérêt collectif (cabinet médical) » pour un bien sis avenue des Villas, 73, à Forest.

Le bien faisant l'objet de la demande est un immeuble composé de 16 logements et est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au plan régional d'affectation du sol (PRAS).

Le projet litigieux déroge aux prescriptions 0.12 et 21 du PRAS.

2. L'enquête publique relative au projet se déroule du 10 au 24 mai 2022 sur le territoire de la commune de Forest. Le requérant et d'autres habitants de l'immeuble introduisent une réclamation.

3. Le 7 juin 2022, la commission de concertation remet un avis favorable conditionnel sur la demande. Les conditions sont les suivantes :

- prévoir, si possible, un accès pour l'équipement différencié du hall commun des logements (partie ascenseur et escalier vers les logements) par exemple en plaçant la porte d'accès au cabinet dans la première partie du hall d'entrée, côté rue ;
- respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU.

4. Le 14 juin 2022, la procédure d'instruction de la demande est suspendue sur la base de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT).

5. Par un courrier du 2 juin 2022, la demanderesse de permis notifie à la commune un rapport établi par son architecte, lequel conclut comme suit :

« Nous sommes de l'avis de ne pas créer une nouvelle porte dans le hall d'entrée, car au-delà du coût financier (assez lourd), ainsi que des problèmes de stabilité et de sécurité qui seraient générés, il serait fort difficile d'arriver à réaliser une ambiance équilibrée pour maintenir l'esprit et l'esthétique du hall d'entrée du bâtiment ».

Elle demande qu'en conséquence, sa demande soit traitée sur la base des plans initiaux.

6. Le 23 septembre 2022, le collège des bourgmestre et échevins de la partie adverse émet un second avis de dossier complet.

7. Le 6 octobre 2022, ce même collège autorise le projet litigieux.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

Par une requête introduite le 4 novembre 2022, la société à responsabilité limitée Theyes demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Dès lors que cette société est la bénéficiaire du permis attaqué, il y a lieu d'accueillir son intervention.

V. Conditions de la suspension d'extrême urgence

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision. Le paragraphe 4 de ce même article vise l'hypothèse d'un recours en suspension d'extrême urgence qui doit indiquer en quoi le traitement de l'affaire est incompatible avec le délai de traitement de la demande de suspension visée au paragraphe 1^{er}.

VI. Extrême urgence

VI.1. Thèses des parties

A. Le requérant

Le requérant expose avoir pris connaissance de l'existence de l'acte attaqué le 19 octobre 2022, par un courrier de la bénéficiaire de permis du 18 octobre 2022, qui lui a été transmis par le syndic de la copropriété le 19 octobre 2022, dans lequel celle-ci écrivait que « Le cabinet médical étant toutefois bientôt prêt, je commencerai mes activités probablement en décembre 2022 ». Il indique avoir constaté l'existence d'un affichage daté du 20 octobre 2022 mais affirme que cet affichage n'était pas disponible en continu sur la façade de l'immeuble, celui-ci étant régulièrement caché par un volet rabattu.

Il considère ainsi que l'extrême urgence est remplie, car il a fait toute diligence en saisissant le Conseil d'État endéans un délai de moins de 10 jours à dater de sa prise de connaissance de l'existence de l'acte attaqué.

Il expose encore que l'attitude de la bénéficiaire de l'acte attaqué ne laisse pas de doute quant à sa volonté de le mettre en œuvre et d'exploiter le cabinet médical d'ici à décembre 2022, soit dans un délai d'environ un mois et dix jours, qui n'est pas compatible avec les délais de procédure en annulation ou en référé ordinaire.

B. La partie adverse

S'agissant de la diligence à agir, la partie adverse expose que le requérant, à l'instar de certains autres copropriétaires, suivait de très près le dossier et avait participé à la séance de la commission de concertation. Elle indique que, le 19 octobre 2022, deux personnes dont elle ne connaît pas l'identité se sont présentées auprès de son service de l'urbanisme et ont consulté le permis et les plans. Elle affirme qu'il s'agit potentiellement soit de membres du conseil de copropriété, dont fait partie le requérant, soit d'autres copropriétaires ou voisins du projet. Elle estime qu'afin de lever toute ambiguïté, il appartient au requérant de confirmer que ce n'est pas lui qui s'est rendu au guichet du service de l'urbanisme le 19 octobre 2022 pour y consulter le permis dès lors que, s'il s'agit bien de lui, il n'a pas fait preuve de la diligence requise pour introduire sa requête en extrême urgence.

Quant à l'imminence de l'atteinte aux intérêts du requérant, elle considère que la plupart des désagréments vantés sont des préjudices dont la réalisation ne sera pas instantanée mais susceptible de s'étaler dans le temps ou d'intervenir bien plus tard que la date présumée d'ouverture du cabinet médical en décembre 2022. Elle est d'avis que, dans ces conditions, une procédure en référé ordinaire était en mesure d'apporter satisfaction au requérant. Elle estime qu'à tout le moins, ce dernier ne rapporte pas la preuve du contraire.

Pour le surplus, quant à l'imminence de la réalisation des préjudices vantés, elle constate que la bénéficiaire du permis précise seulement dans son courrier du 18 octobre 2022 adressé à l'ensemble des copropriétaires que « le cabinet médical étant bientôt prêt, je commencerai mes activités probablement en décembre 2022 ». Selon elle, l'usage de l'adverbe « probablement » signifie que l'information transmise n'est que conditionnelle, sans que l'on puisse considérer, avec certitude, que l'activité du cabinet médical débutera effectivement en décembre 2022. Elle est d'avis que, dans ce contexte d'incertitude, le requérant aurait dû, à tout le moins, interroger la demanderesse de permis pour avoir une information plus précise et certaine avant de déposer sa requête « d'extrême urgence ».

C. La partie intervenante

La partie intervenante rappelle que, dans un courriel du 18 octobre 2022, elle indique ce qui suit : « le cabinet médical étant toutefois bientôt prêt, je commencerai mes activités probablement en décembre 2022 » sans que la date exacte de mise en œuvre du permis ne soit précisée et sans qu'aucun indice ne permette d'affirmer que le permis sera effectivement mis en œuvre à cette période.

Elle en déduit qu'il n'est pas exact de considérer qu'à compter de la date de prise de connaissance du permis d'urbanisme, il existait un risque imminent que sa mise en œuvre soit préjudiciable au requérant.

Elle souligne ensuite qu'elle a souhaité entamer un dialogue, par un courrier du 18 octobre 2022, pour trouver une solution qui satisfasse à tous les occupants et qu'aucune suite n'y a été réservée. Elle rappelle également que ce courrier constituait la confirmation écrite de la proposition formulée verbalement lors de l'assemblée générale extraordinaire de la copropriété du 28 septembre 2022, de rechercher une solution à l'amiable et qui n'a fait l'objet d'aucun suivi de la part des autres copropriétaires jusqu'à l'introduction de la présente procédure.

VI.2. Examen

1. 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.

2. En l'espèce, le requérant indique avoir pris connaissance du permis attaqué le 19 octobre 2022, le syndic de la copropriété le lui ayant communiqué à cette date à la suite d'un courrier de la partie intervenante le 18 octobre 2022. Aucun élément du dossier administratif ou du dossier de pièces de la partie intervenante n'est de nature à infirmer cette affirmation. Le requérant a fait toute diligence en introduisant sa demande huit jours après cette prise de connaissance.

3. Par ailleurs, il n'est pas contestable ni contesté que, dans son courrier précité du 18 octobre 2022, la bénéficiaire du permis a indiqué que son cabinet médical était bientôt prêt et qu'elle comptait commencer probablement ses activités en décembre 2022. Même si l'usage de l'adverbe « probablement » empêche de considérer que le fonctionnement du cabinet médical débutera avec certitude à la période indiquée, le requérant a néanmoins pu interpréter les propos de la partie intervenante comme une volonté claire d'exercer ses activités dès la fin des travaux d'aménagement, vraisemblablement en décembre 2022. La partie intervenante n'expose aucun élément permettant de conclure en sens contraire. En outre, les

inconvenients que le requérant craint de subir sont susceptibles de se produire dès le début du fonctionnement du cabinet médical. Il résulte de ces éléments que l'imminence du péril est suffisamment établie.

4. La demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence est recevable.

VII. Premier moyen

VII.1. Thèse des parties

A. Le requérant

Le requérant prend un premier moyen, intitulé « absence de réponse aux réclamations et avis », et pris « de la violation des articles 2, 3, 6, 126, 156, 156/2 et 188/9 du CoBAT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'effet utile de l'enquête publique, du devoir de minutie, du principe de l'exercice effectif du pouvoir d'appréciation de l'erreur de fait, de l'erreur de droit, de l'absence d'examen sérieux du dossier, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur et de l'insuffisance dans les motifs, de l'excès ou du détournement de pouvoir ».

Il soutient que l'auteur de l'acte attaqué ne répond pas aux éléments suivants de sa réclamation du 23 mai 2022 :

- « au sein de l'immeuble, le trafic augmentera de manière conséquente : 3 cabinets médicaux, à raison de 1 patient par heure, 8 heures par jour, 5 jours par semaine, 40 semaines par an. En conséquence, on parle du passage d'au moins 4800 inconnus au sein de l'immeuble par an » : le requérant estime que la motivation de l'acte attaqué selon laquelle un accès différencié obligerait à des interventions structurelles lourdes ainsi qu'une modification de façade peu harmonieuse et « aucun élément probant n'a été avancé permettant d'étayer » les oppositions des réclamants ne permet pas de comprendre en quoi la modification de destination du logement et l'augmentation du nombre de passages qui en résulte est compatible avec le bon aménagement des lieux ou est acceptable ;

- « au niveau de la sécurité » : le requérant est d'avis que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre pourquoi la modification de la destination du logement en centre médical, avec son lot de visiteurs extérieurs à la copropriété, est acceptable ou compatible avec le bon aménagement de lieu, au

regard des questions de sécurité et de qualité de vie des habitants. Il rappelle, sur ce point, que la commission de concertation concède dans son avis que l'accès via le hall est peu sécurisant pour les logements aux étages, comme signalé dans les réclamations ;

- « le règlement d'ordre intérieur ne permet pas de garer des poussettes, vélos et autres trottinettes dans le hall d'entrée. Règle pour laquelle les visiteurs d'un centre médical n'auraient que peu de considérations, d'où dégradation des murs et dégradation de la propreté » : il constate que l'acte attaqué ne contient aucune motivation sur ce point, alors que celui-ci est relatif à la compatibilité du projet dans son environnement et au bon aménagement des lieux ;

- « l'acte de base ne permet pas l'installation de moteurs dans les appartements. Ceci est repris à la Section IV « Moralité – Tranquillité. Article 57 – Occupation en général » : il soutient que l'installation d'une ventilation mécanique est prévue et vantée dans la proposition PEB et tient à la question de savoir si la bénéficiaire du permis dispose de droits suffisants pour mettre l'acte attaqué en œuvre. Selon lui, l'acte attaqué devait être motivé à ce propos et son auteur devait s'inquiéter de savoir quels travaux allaient exactement être réalisés pour mettre en œuvre cette ventilation ;

- la réclamation faisait également valoir un conflit entre la porte d'entrée de l'appartement et la porte d'accès à la cave, sans que l'acte attaqué n'apporte de réponse sur ce point ;

- la réclamation questionnait également le projet sous l'angle de la gestion des déchets, sur laquelle la demande ne s'exprime pas, alors que le projet consiste en une modification de la destination des lieux d'un logement en un centre médical : il affirme que l'acte attaqué ne contient aucune motivation relative à cette problématique, qui découle directement de la nouvelle destination des lieux.

Dans une seconde branche, il considère que, dans son avis, la commission de concertation estime que la disposition des lieux, en l'état, n'est pas sécurisante, qu'il faut améliorer la situation et qu'il faut, à titre d'exemple, améliorer la situation par la réalisation d'un accès différent pour les logements.

Il affirme que la motivation de l'acte attaqué ne pipe mot sur la question de sécurité et de bon aménagement mise en lumière par cet avis, alors que l'article 3 du CoBAT dispose que, « dans la mise en œuvre du présent Code, les autorités administratives s'efforcent de concilier le progrès social et économique et la qualité

de la vie en garantissant aux habitants de la Région le respect d'un aménagement harmonieux ».

Il fait également grief à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas exposer pourquoi il n'a pas fait usage de sa faculté de prescrire, « dans sa décision d'octroi du permis, des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux » (article 156/2 du CoBAT) ou, à tout le moins, de n'avoir pas demandé de renseignements complémentaires pour imposer de telles conditions, ce que le principe de minutie lui impose.

B. La partie adverse

Sur la première branche, la partie adverse répond avoir pris en considération la réclamation déposée dans le cadre de l'enquête publique, en estimant toutefois qu'aucun élément probant n'était avancé.

Elle estime que les arguments présentés dans la réclamation sont soit inexacts, soit imprécis, soit non pertinents, soit se réfèrent à des problématiques de pur droit civil qui sont étrangères au droit de l'urbanisme et auxquelles elle n'était pas tenue de répondre.

Elle considère, tout d'abord, que le comptage de 4800 « inconnus » qui passeraient désormais dans l'immeuble en raison du changement de destination en cabinet médical résulte d'une extrapolation tout à fait erronée dès lors qu'il s'agit d'un seul centre médical fréquenté par un seul médecin, qui consultera un seul patient à la fois et seulement certains jours de la semaine.

S'agissant, ensuite, des questions de sécurité et de qualité de vie des habitants liées au « bon aménagement des lieux », elle constate que la motivation formelle du permis attaqué renvoie à la solution de la création d'un accès séparé – qui avait été suggéré par la commission de concertation afin d'améliorer la sécurité dans l'immeuble – mais que, sur le vu du rapport technique commandé par la demanderesse de permis, il a été estimé, sans commettre d'erreur d'appréciation, que cette solution ne pouvait être mise en place pour des raisons structurelles et d'esthétique de la façade à rue.

Elle estime donc avoir répondu à la réclamation sous cet aspect, sans qu'aucune erreur manifeste d'appréciation ne soit démontrée, et que le requérant peut comprendre les raisons pour lesquelles ses arguments n'ont pas été retenus.

Elle ajoute que c'est à bon droit qu'elle a jugé non « probant » l'argument lié à l'interdiction du stationnement des poussettes, vélos et trottinettes au sein de l'immeuble.

Elle est d'avis que le grief de la réclamation lié à l'installation d'une ventilation à moteur n'est pas non plus pertinent, si bien qu'elle ne devait pas en tenir compte. En effet, elle affirme que cette installation n'a jamais été demandée puisque la demande de permis porte sur un changement de destination et que le formulaire PEB ne fait que recommander une ventilation mécanique.

Enfin, elle soutient que les arguments de la réclamation liés au conflit potentiel entre la porte d'entrée du cabinet médical et la porte d'entrée des caves des appartements, au bruit généré par l'activité et à la gestion des déchets sont flous et à tout le moins non démontrés, si bien qu'elle a pu valablement se limiter à juger ceux-ci non probants.

Sur la seconde branche, elle constate que la motivation formelle du permis attaqué renvoie à la solution de la création d'un accès séparé – qui avait été suggéré par la commission de concertation afin d'améliorer la sécurité dans l'immeuble. Elle rappelle que, cependant, sur le vu du dossier et notamment du rapport d'expertise commandé par la demanderesse de permis, elle a estimé, sans commettre d'erreur d'appréciation, que cette solution ne pouvait être mise en place pour des raisons structurelles et de modification peu harmonieuse de la façade de l'immeuble.

Elle estime qu'elle pouvait se départir de l'avis de la commission de concertation puisque la condition fixée dans celui-ci n'était pas contraignante moyennant alors motivation de cet écart, ce qui a bien été le cas.

Elle affirme, pour le surplus, qu'elle a statué en parfaite connaissance de cause des questions de sécurité puisqu'elle disposait du rapport technique du 27 juin 2022 établi par l'architecte de la demanderesse de permis.

Elle est d'avis qu'il n'est pas davantage démontré qu'elle a méconnu l'article 3 du CoBAT dès lors que le rapport technique précité pointait un risque de sécurité précisément si les travaux de création d'une nouvelle entrée séparée étaient réalisés.

Elle affirme, enfin, qu'elle a pu considérer être suffisamment informée quant à la question de la sécurité de l'immeuble, sans qu'il soit nécessaire d'imposer des conditions au sens de l'article 156/2 du CoBAT.

C. La partie intervenante

Sur la première branche, la partie intervenante rappelle, tout d'abord, que le permis d'urbanisme est délivré « sous réserve des droits des tiers ». Elle estime que la plupart des éléments auxquels il est fait référence dans la réclamation sont étrangers à la police de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire et relèvent davantage d'aspects civils qui concernent la copropriété. Elle en déduit qu'il n'appartenait pas à la partie adverse d'y répondre point par point.

Selon elle, l'argument relatif au nombre de passages dans l'immeuble est purement hypothétique et n'est étayé par aucune pièce probante. Elle rappelle qu'elle continuera à exercer la majorité de son temps en milieu hospitalier à raison de 3 jours par semaine et qu'elle consulte également un jour par semaine au sein d'un autre cabinet privé. Elle précise, par ailleurs, pour autant que de besoin, que les trois locaux identifiés comme « cabinets » sur les plans sont chacun destinés à des examens d'ophtalmologie différents et ne sont pas utilisés par d'autres médecins. Elle relève, enfin, qu'il existe des espaces de bureau au 1^{er} étage (activité d'événementiel) et au 2^e étage (bureau d'architectes), ce qui implique, *de facto*, des passages de tiers dans l'immeuble. Sur ce point, elle estime que le requérant tente de substituer son appréciation à celle de la partie adverse qui a valablement considéré que, « s'agissant d'un cabinet médical, le flux de personnes reste fort restreint » si bien qu'il ne peut être reproché à l'administration un défaut de motivation.

Elle est d'avis qu'outre l'aspect de sécurité lié à l'absence d'accès différencié, les autres aspects évoqués font exclusivement partie de considérations civiles ou relèvent, éventuellement et sous toute réserve, de la police environnementale dans le cadre de l'exploitation de l'activité (gestion des déchets, par exemple) si bien qu'il est inexact de considérer que l'administration n'a pas suffisamment motivé sa décision d'octroi du permis sur ce point.

Elle affirme qu'il en va de même en ce qui concerne l'interdiction reprise dans l'acte de base de l'immeuble (article 57 dernier alinéa) de procéder à l'installation de moteurs dans les appartements ou locaux privatifs (aspect ventilation — *infra*) qui ne fait pas partie de la demande de permis d'urbanisme et qui est une considération de droit civil. Elle rappelle que si la proposition PEB jointe à la demande cible l'installation d'une ventilation mécanique, il ne s'agit que d'une

« proposition » qui ne préjudicie pas la délivrance et la mise en œuvre du permis d'urbanisme. Elle précise qu'il s'agit d'une « non-question » dès lors que la demande ne prévoit pas, *in fine*, l'installation d'une telle ventilation (ni sur plan ni sur la demande) si bien que la partie adverse ne devait rien motiver sur ce point.

Elle soutient que la problématique de la proximité de la porte de l'appartement et la porte d'accès à la cave est sans pertinence dès lors qu'il s'agit d'une problématique préexistante à la demande de permis d'urbanisme et que les considérations de sécurité qui s'y rapportent sont, à nouveau, purement hypothétiques et infondées.

Selon elle, l'argument relatif aux parkings vélos ou aux trottinettes concerne, à nouveau, davantage la gestion civile et commune de l'immeuble que la demande en tant que telle.

Elle affirme que l'administration n'a commis aucune erreur manifeste d'appréciation dans le cadre de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme et qu'elle a correctement motivé sa décision d'octroi en se basant sur des motifs d'ordre urbanistique (esthétique et bon aménagement des lieux) et en opérant, notamment, une mise en balance d'intérêts tels que le risque d'atteinte à la stabilité (et à la sécurité) de l'établissement et d'autres considérations d'ordre économique.

Sur la seconde branche, la partie intervenante rappelle que, dans son avis du 7 juin 2022, la commission de concertation se limite à l'inviter à procéder aux aménagements proposés « si possible », confirmant que cela n'est pas une condition de délivrance du permis.

Elle estime que le rapport d'expertise qu'elle a communiqué met suffisamment en évidence la mise en balance opérée : « au-delà du coût financier (assez lourd), ainsi que des problèmes de stabilité et de sécurité qui seraient générés, il serait fort difficile d'arriver à réaliser une ambiance équilibrée pour maintenir l'esprit et l'esthétique du hall d'entrée du bâtiment ».

Elle considère que les motifs de la décision d'octroi selon laquelle « cela obligerait à effectuer des interventions structurelles lourdes ainsi qu'une modification de façade peu harmonieuse ; que ces arguments sont pertinents » justifient à suffisance les raisons pour lesquelles la partie adverse délivre l'acte attaqué et estime que la demande est conforme au bon aménagement des lieux, compte tenu de tous les enjeux.

Elle ajoute que le fait qu'aucune condition de mise en œuvre du permis n'a été formulée ne relève pas d'une erreur manifeste d'appréciation compte tenu de l'analyse effectuée par l'administration.

VII.2. Examen

1. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, tout acte administratif, au sens de l'article 1^{er}, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. La motivation d'une décision doit permettre aux intéressés de vérifier que celle-ci a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

L'obligation de motivation qui pèse sur l'autorité, s'agissant du bon aménagement des lieux, est notamment fonction de l'importance des travaux projetés et des nuisances que le projet est susceptible de générer. L'autorité compétente dispose, à cet égard, d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire, de sorte que le Conseil d'État n'est pas compétent pour substituer son appréciation à celle de l'administration et ne peut que vérifier si, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, l'autorité s'est fondée sur des éléments exacts en fait et en droit.

Par ailleurs, en principe, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'enquête publique. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations. L'étendue de la motivation est proportionnelle à l'importance de la décision prise et, le cas échéant, à la qualité des observations formulées.

2. En l'espèce, dans la réclamation déposée lors de l'enquête publique, il a été fait état d'une augmentation conséquente du trafic au sein de l'immeuble, engendrée par la modification projetée de la destination de l'appartement, évaluée à 4800 personnes par an par les réclamants. Par ailleurs, ces derniers ont exprimé leurs craintes relatives à la sécurité dans leur immeuble, constatant qu'une fois passée la

porte d'entrée pour accéder à l'entrée du centre médical, l'accès est alors libre pour aller aux appartements par l'escalier ou l'ascenseur, aux caves ainsi qu'aux garages.

Dans son avis du 7 juin 2022, la commission de concertation constate que « l'accès à l'équipement se fait via le hall commun » et que « cette mesure est peu sécurisante pour les logements aux étages, comme signalé dans les réclamations et/ou observations introduites par les habitants aux étages ». Elle estime dès lors qu'il « conviendrait d'améliorer cette situation par la réalisation d'un accès pour l'équipement différent de l'accès aux logements ». Elle propose ainsi, à titre d'exemple, de placer une porte d'accès au cabinet dans la première partie du hall d'entrée.

L'auteur de l'acte attaqué précise se référer expressément à l'avis précité mais ajoute, au vu « des arguments du demandeur relatifs à la condition de création d'un accès différencié », « que cela obligerait à effectuer des interventions structurelles lourdes », « ainsi qu'une modification de façade peu harmonieuse ». Il considère ensuite que les arguments des réclamants ne sont pas étayés par des éléments probants.

3. Le rapport de l'architecte consulté par la demanderesse de permis, que celle-ci a déposé le 27 juin 2022, ne porte que sur la faisabilité de la solution proposée à titre d'exemple par la commission de concertation. Compte tenu de la conclusion de celui-ci, l'autorité communale a pu considérer, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, que cette solution présentait des inconvénients tels qu'il n'y avait pas lieu de l'imposer.

4. En revanche, cette considération ne suffit pas à répondre à la préoccupation exprimée par les réclamants et jugée fondée par la commission de concertation. En effet, la solution écartée n'était formulée qu'à titre d'exemple. Partant, sa non-faisabilité n'impliquait pas l'impossibilité de dégager une autre solution au problème de sécurité soulevé.

Par ailleurs, les éléments exposés tant par la partie adverse que par la partie intervenante pour estimer que le nombre de patients évalué par les réclamants est excessif ne figurent ni dans le dossier administratif ni dans la motivation de l'acte attaqué.

Par conséquent, la motivation de l'acte attaqué en réponse au problème de sécurité soulevé dans la réclamation et dans l'avis de la commission de concertation est insuffisante.

Dans cette mesure, le premier moyen est, *prima facie*, sérieux.

VIII. Urgence

VIII.1. Thèse du requérant

Le requérant expose ce qui suit :

« La partie requérante est propriétaire de l'appartement 4 G de l'immeuble.

Un risque de préjudice grave et difficilement réparable en lien avec l'exécution de l'acte attaqué qui autorise notamment le changement de destination du bien litigieux, dont souffrira personnellement la partie requérante, existe :

- par le changement de destination, l'acte attaqué autorise l'exploitation d'un centre médical composé de trois cabinets, dans un immeuble qui était jusqu'alors entièrement résidentiel ;
- l'exploitation d'un tel centre médical produira diverses nuisances, au rang desquelles figure le passage de nombreux inconnus dans l'immeuble, que la partie requérante chiffre à 4800, selon le calcul repris de sa réclamation : 3 cabinets médicaux, à raison de 1 patient par heure, 8 heures par jour, 5 jours par semaine, 40 semaines par an ; rien ne dément ce chiffre ;
- l'accès au centre médical se fait par la même entrée que celle des appartements de l'immeuble, de sorte que l'accès est libre pour aller aux appartements par l'escalier ou l'ascenseur, pour aller aux caves ainsi qu'aux garages et à l'espace vélo ; par ailleurs, chaque appartement dispose, sur le palier, d'un espace de rangement qui sera alors accessible à quiconque voudra accéder au centre médical ; la partie requérante craint, à ce titre, le vol de ses biens et les dégradations, pour lesquels il sera bien difficile d'identifier un auteur au vu du va-et-vient attendu pour le centre médical ; la partie requérante craint aussi pour son intimité, qui sera mise à mal par les nombreux visiteurs du centre médical ;
- il en va de même des colis qui seraient déposés par les livreurs dans le hall de l'immeuble et seront à portée de main de toute personne souhaitant accéder au centre médical ;
- il en va encore de même de la question de la sécurité des familles de l'immeuble, et notamment en ce qui concerne les enfants par rapport aux passages d'inconnus dans l'immeuble ;
- la commission de concertation a d'ailleurs reconnu, de manière générale, que la situation était peu sécurisante (acte attaqué, page 4) ;
- l'accès aux garages pâtira des allées et venues des patients, beaucoup de personnes ne se souciant guère de bloquer un tel accès ;

- l'on note encore les conflits entre la porte d'entrée du centre médical et la porte de la cave commune de l'immeuble, qui réduiront son accès et la sécurité de cet accès (voy. réclamation, page 11);

- la partie requérante ne dispose d'aucune information sur la gestion des déchets médicaux ou leur nature ; or, certains de ces déchets sont classés comme dangereux par le catalogue européen des déchets (voy. chapitre 18 du catalogue) ; la partie requérante ignore la manière dont ces déchets seront traités, s'ils seront remis sur la rue ou via les parties communes avec le risque, pour la partie requérante, d'être en contact avec de tels déchets ;

- la partie requérante ne dispose également d'aucune information effective quant au bruit produit par le cabinet médical, qui risque de se propager par les gaines techniques ; ce bruit est de nature à altérer la qualité de vie de la partie requérante ; elle ne dispose pas davantage d'information quant au traitement de l'air ambiant du cabinet et à son potentiel rejet dans les gaines communes de l'immeuble ; de tels rejets, émanant de cabinets médicaux, pourraient affecter la santé de la partie requérante ».

VIII.2. Examen

1. S'agissant des inconvénients d'une gravité suffisante, l'article 8, alinéa 1^{er}, 4^o, 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 ». Il en résulte que la partie requérante 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 et non ceux qu'il apporte postérieurement. Enfin, seuls les éléments emportant des conséquences d'une gravité suffisante sur la situation personnelle du requérant sont susceptibles d'être pris en compte.

2. En l'espèce, le requérant allègue craindre plusieurs nuisances consécutives à l'exploitation du cabinet médical de la partie intervenante.

S'agissant des problèmes de va-et-vient des patients dans l'immeuble et des conséquences craintes, la bénéficiaire du permis précise que ceux-ci ne seront reçus que sur rendez-vous, ce qui permettra de filtrer leur entrée dans l'immeuble et de connaître leur identité. Ces éléments sont de nature à limiter la probabilité d'incidents consécutifs au passage de ces patients et, par conséquent, la réalisation du dommage craint par le requérant à ses biens. Pour le surplus, l'atteinte éventuelle à la sécurité des autres personnes de l'immeuble et à leurs biens n'est pas personnelle au requérant et ne peut être prise en considération dans l'examen de l'urgence à statuer sur son recours.

Par ailleurs, il convient d'avoir égard au fait que l'exercice d'une profession libérale est autorisé dans la zone du bien, ainsi que par l'acte de base de la copropriété de l'immeuble, de sorte que les inconvénients normaux qui y sont consécutifs ne peuvent être considérés comme graves.

3. Quant au conflit allégué entre la porte d'accès au cabinet médical et celle de la cave commune, il est préexistant et n'est pas la conséquence de l'exécution du permis attaqué.

4. Les craintes énoncées relativement aux déchets sont hypothétiques et non étayées. Le requérant reste en défaut de démontrer que l'exercice de l'ophtalmologie implique la production de déchets classés comme dangereux.

Il en va de même des nuisances sonores alléguées, un bruit anormal émanant d'appareils utilisés en ophtalmologie ne s'imposant pas d'évidence.

5. Partant, la condition de l'urgence n'est pas démontrée par le requérant.

IX. Conclusion

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 la société à responsabilité limitée Theyes 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.

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 adverse, celle-ci n'ayant pas choisi la procédure électronique.

Article 5.

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 9 novembre 2022, par :

Anne-Françoise Bolly,
Frédéric Quintin,

présidente de chambre,
greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Frédéric Quintin

Anne-Françoise Bolly