CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R ÊT

n^o 264.187 du 16 septembre 2025

A. 233.672/XV-4751

En cause : H. **K.**,
ayant élu domicile chez
M^e Jérôme DENAYER, avocat,
chaussée de Tubize, 481
1420 Braine-l'Alleud,

contre :

1. **la commune de Molenbeek-Saint-Jean,**
   représentée par son collège des bourgmestre et échevins,
   ayant élu domicile chez
   M^e Jérôme SOHIER, avocat,
   chaussée de la Hulpe, 181/24
   1170 Bruxelles.
2. **la Région de Bruxelles-Capitale**,
   représentée par son Gouvernement.

I. Objet de la requête

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

II. Procédure

Un arrêt n° 250.880 du 11 juin 2021 (ECLI:BE:RVSCE:2021:ARR.250.880) a rejeté la demande de suspension d'extrême urgence introduite le 5 juin 2021, soit postérieurement à la présente demande de suspension, et a réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Un arrêt n° 262.630 du 17 mars 2025 a rouvert les débats, renvoyé

l'affaire à la procédure ordinaire, et a réservé les dépens (ECLI:BE:RVSCE:2025:ARR262.630). Il a été notifié aux parties.

M^me^ Gaëlle Werquin, 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 applicable à la présente affaire.

Par une ordonnance du 11 juin 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 2 septembre 2025 et le rapport a été notifié aux parties.

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

M^e^ Basile Pittie, *loco* M^e^ Jérôme Denayer, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e^ Aude Valizadeh, *loco* M^e^ Jérôme Sohier, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Gaëlle Werquin, auditeur, 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

Les faits utiles à l'examen du litige ont été exposés dans l'arrêt n° 250.880, précité. Il y a lieu de s'y référer.

IV. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1^er^, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, tel qu'applicable à la présente affaire, 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 de la partie requérante

Les inconvénients graves invoqués par la partie requérante pour justifier

l'urgence sont de quatre ordres.

Premièrement, la mise en œuvre de l'acte attaqué serait de nature à causer des dégâts irrémédiables à son immeuble. Elle dépose un reportage photographique mettant en évidence certaines fissures dans la façade arrière de son immeuble et indique que celles-ci ont été provoquées lorsque les bénéficiaires de l'acte attaqué ont transformé une partie arrière de leur bâtiment principal et l'ancien garage en une salle de réception. Dans la mesure où l'acte attaqué autorise des travaux lourds à réaliser directement contre la façade latérale de son immeuble, elle craint subir d'importants dégâts, « autrement comparables aux fissures auxquelles elle a été confrontée précédemment ». Elle estime que de tels dégâts ne pourraient pas être réparés.

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

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

> « Remarque :
> 1. [...]
> 2. Concernant le chapitre "Sécurité incendie" dans la note explicative, le Service d'Incendie ne permet pas une évacuation via la toiture plate menant à la cour du voisin sis n° 36 de la rue de Bruges en ce qui concerne les nouvelles unités de logement (appartement simplex et appartement duplex). S'agissant d'une situation existante, le Service d'Incendie tolère cette situation ».

Elle en déduit que « les bénéficiaires de l'acte attaqué se sont appuyés sur le bien appartenant à la partie requérante pour bénéficier d'un avis favorable de la part

du SIAMU, concernant l'évacuation de leur bien en cas d'incendie », sans que la moindre demande ou communication n'ait été faite à son égard. Elle craint « un trouble manifeste dans les droits réels dont elle jouit – et dont elle fait jouir les occupants de son immeuble – » et dit ignorer « dans quelle mesure elle devrait assumer une quelconque responsabilité quant à la possibilité de permettre une évacuation, en cas d'incendie, pour l'immeuble voisin ». Elle conclut que « dans la mesure où le SIAMU n'a, compte tenu de la situation présentée par les bénéficiaires de l'acte attaqué, pas imposé d'autre condition concernant l'évacuation en cas d'incendie, la seule annulation de l'acte attaqué n'est pas de nature à réparer le dommage causé à la partie requérante, laquelle subira les inconvénients graves dès la réalisation du projet ».

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

V.2. Appréciation

L'urgence requiert, d'une part, la présence d'un inconvénient d'une certaine gravité causé à la partie requérante 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 éventuelle des conséquences dommageables de la situation créée par la décision attaquée.

La charge de la preuve des conditions de l'urgence incombe à la partie requérante. Il lui revient d'identifier *ab initio*, dans sa requête, pièces à l'appui, les éléments qui justifient concrètement l'urgence. Cette 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, mais doit permettre d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner. Seuls les éléments emportant des conséquences d'une gravité suffisante sur la situation personnelle de la partie requérante sont susceptibles d'être pris en compte. Enfin, le Conseil d'État ne peut avoir égard à des éléments produits après le dépôt de la demande de suspension, à moins qu'ils soient survenus postérieurement à l'introduction de la demande et contribuent à étayer l'exposé de la requête.

L'arrêt n° 250.880 du 11 juin 2021 a jugé ce qui suit à propos de l'argumentation similaire présentée par la partie requérante dans la requête en suspension d'extrême urgence introduite postérieurement à la présente demande :

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

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

La requérante ne précise pas l'utilité des "bouches d'aération" percées dans la façade latérale de son immeuble et n'établit pas que les pièces concernées, qu'elle n'identifie pas d'avantage, ne pourraient être "aérées" par un autre procédé technique. Elle n'établit donc pas que le maintien de ces "bouches d'aération", dans le mur latéral, constituerait un avantage à ce point important qu'il justifie la suspension de l'exécution de l'acte attaqué. La suspension de l'exécution du permis serait impuissante à prévenir des inconvénients déjà constatés, comme le démontage – ou la déviation – du tuyau d'évacuation des eaux de pluie. La requérante ne démontre pas non plus que ce tuyau ne pourrait être déplacé du mur latéral.

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

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

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

Il n’y a pas lieu de s’écarter de ce qui a déjà été jugé par l’arrêt précité au sujet de la gravité des inconvénients invoqués par la partie requérante et, par conséquent, l’urgence n’est pas établie.

L’une des conditions requises par l’article 17, § 1er, alinéa 2, 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 1er.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 16 septembre 2025, par la XVe chambre du Conseil d’État siégeant en référé, composée de :

Marc Joassart,	conseiller d’État, président f.f.,
Caroline Hugé,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Caroline Hugé Marc Joassart