

**CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.**

**A R R E T**

n° 67.130 du 27 juin 1997

A.74.782/III-23.146

En cause :     **CAFERRI** Alberto,  
                  ayant élu domicile chez  
                  Mes Dominique MISSON et  
                  Jérôme SOHIER, avocats,  
                  rue de Suisse 24  
                  1060 Bruxelles,

contre :

**la Commune de Woluwé-Saint-Lambert.**

-----  
**LE PRESIDENT F.F. DE LA III<sup>e</sup> CHAMBRE DES REFERES,**

Vu la demande introduite le 25 juin 1997 par Alberto CAFERRI, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis de bâtir délivré le 25 février 1997 par le collège des bourgmestre et échevins de Woluwé-saint-Lambert à César GRANDA ALVA, autorisant la construction d'une annexe en façade à rue à la maison située avenue de Gobelet d'Or, n° 3;

Vu l'ordonnance du 26 juin 1997, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 27 juin 1997 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. LEROY, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me J. SOHIER, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me C. GILLET, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit :

Le requérant et le bénéficiaire du permis litigieux habitent avenue du Gobelet d'Or à Woluwé-Saint-Lambert, aux n<sup>os</sup> 5 et 3, deux maisons jumelées, situées dans le périmètre d'un plan particulier d'aménagement approuvé par arrêté royal du 3 octobre 1956. Le plan de secteur de l'agglomération bruxelloise place les terrains en zone d'habitat affectée au logement et prévoit, à cet égard, notamment des mesures particulières de publicité pour toutes modifications des caractéristiques urbanistiques de l'îlot ou de la zone et pour tous les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots.

Le 25 février 1997, le collège des bourgmestre et échevins délivre à César GRANDA ALVA un permis de bâtir «une extension à l'immeuble en façade à rue»; les plans indiquent qu'il s'agit d'agrandir de 50 cm le balcon du bel étage, portant sa profondeur à 1,5 mètre et de le fermer de manière à le transformer en loggia. Le 16 juin 1997, le requérant a été informé que des travaux à l'immeuble de son voisin, en vue d'étendre la surface du premier étage en y adjoignant une loggia ou une véranda, étaient imminents. Les travaux ont effectivement commencé le 19.

Le requérant entreprend le 20 juin des démarches auprès de l'administration communale, en faisant part de son «étonnement de ne pas avoir été au moins informé à l'avance qu'il y avait une demande de permis de bâtir pour des travaux qui perturbent sérieusement l'aspect extérieur de l'immeuble... constitué de deux maisons jumelées identiques, sans parler des problèmes de vue et de lumière», signalant qu'«aucun affichage n'a jamais été fait dans la rue ni sur l'immeuble même», et annonçant sa ferme intention de s'y opposer, dans la mesure où la loi le permet.

D'autre part, dès le lendemain du début des travaux, soit le 20 juin 1997, le requérant constate des fissures dans le mur de son habitation; une série d'expertises et de contre-expertises dans le détail desquelles il n'est pas utile d'entrer s'ensuivent.

Considérant que le requérant soutient que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer un préjudice grave difficilement réparable qu'il expose comme suit :

« En octroyant un permis d'urbanisme au voisin du requérant en vue de l'extension de son bâtiment et en modifiant ainsi le bon aménagement des lieux, sans enquête publique préalable, sans consultation du fonctionnaire délégué et sans aucune mesure de publicité, l'acte attaqué est de nature à causer immédiatement un préjudice grave difficilement réparable au requérant.

Plus particulièrement, au vu de l'exposé des faits de la cause, le préjudice grave que le requérant subirait, en l'espèce, consiste dans les éléments suivants :

- la construction d'une extension de l'immeuble voisin qui aurait pour effet, non seulement de masquer une partie de sa vue et de son ensoleillement, mais aussi de permettre des vues directes sur son habitation... Il a déjà été jugé que constitue un préjudice grave et difficilement réparable la réalisation d'un projet qui aurait pour effet non seulement de masquer la vue à partir du jardin du requérant mais aussi de permettre des vues directes sur son jardin...
- la transformation de son environnement immédiat, puisqu'à la place de deux habitations symétriques et ali-

gnées similairement par rapport à la voie publique, il aurait pour voisin direct un immeuble considérablement avancé vers la voie publique, qui obérerait de manière significative sa lumière, sa vue et son ensoleillement. Il a également déjà été jugé que constitue un préjudice grave difficilement réparable une perte de lumière et de vue..., de même que la transformation de l'environnement immédiat d'un requérant par des constructions incompatibles avec la destination de la zone...»;

Considérant que les dégâts causés à l'immeuble du requérant, au demeurant non mentionnés par la demande de suspension dans l'exposé du préjudice, ne peuvent être imputés à l'acte attaqué, mais à une mauvaise exécution de celui-ci, les travaux autorisés étant supposés être exécutés dans les règles de l'art et sans endommager les propriétés voisines;

Considérant que l'absence de publicité au cours de la procédure qui a conduit à la délivrance du permis litigieux peut, le cas échéant, constituer une illégalité, mais non un préjudice; qu'aucune vue directe de l'extension litigieuse vers l'habitation du requérant n'est prévue, la construction autorisée étant même de nature à supprimer celles qui existent actuellement depuis le balcon; que les maisons du requérant et du bénéficiaire du permis ne sont pas identiques, de sorte qu'il n'y a pas de symétrie qui puisse être atteinte; que le seul préjudice que pourra causer l'acte attaqué consiste en la perte de lumière et de vue, due à l'avancée de la façade de la maison voisine, située au sud de celle du requérant, d'un mètre et demi au delà de la façade actuelle, et de 50 cm au delà des balcons actuels; qu'il s'agit là d'un désagrément qui, pour être réel, ne peut être considéré comme un préjudice grave difficilement réparable au sens de l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de

l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

**D E C I D E :**

**Article 1<sup>er</sup>.**

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

**Article 2.**

Les dépens, liquidés à la somme de 7.000 francs, sont mis à charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le vingt-sept juin 1900 nonante-sept par :

|            |                                    |
|------------|------------------------------------|
| MM. LEROY, | conseiller d'Etat, président f.f., |
| HARMEL,    | greffier.                          |

Le Greffier,

Le Président f.f.,

P. HARMEL.

M. LEROY.