

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 89.838 du 27 septembre 2000

A.91.976/XIII-1691

En cause : **L'ENTREPRISE D'ASSURANCES
D'ASSOCIATIONS MUTUELLE
MEDICALE D'ASSURANCES,**
en abrégé "AMMA",

ayant élu domicile chez
Mes Benoît CAMBIER
et Luc CAMBIER, avocats,
rue J.-B. Meunier 22
1050 Bruxelles,

contre :

1. **la Ville de Bruxelles,**
ayant élu domicile chez
Me Jean-Paul LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles,
2. **la Région de Bruxelles-Capitale,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me André MOYAERTS, avocat,
avenue de la Toison d'Or 77/7
1060 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **la Société anonyme BEAUVOIR,**
quai du Commerce 48
1000 Bruxelles,
2. **la Société anonyme J.C.X.,**
drève du Prieuré 25
1160 Bruxelles,

**3. la Société anonyme
QUAI DU COMMERCE 48-50,
drève des Marronniers 28
1410 Waterloo.**

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 22 mai 2000 par l'ENTREPRISE D'ASSURANCES D'ASSOCIATIONS MUTUELLE MEDICALE D'ASSURANCES, en abrégé "AMMA" tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré, le 23 mars 2000, par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles à la société anonyme BEAUVOIR, relatif à un bien sis rue Marcq 16 - Cité du Sureau, et tendant à transformer les immeubles en bureaux et logements avec parking en sous-sol;

Vu la requête introduite le même jour par la même requérante qui demande l'annulation de la même décision;

Vu la requête introduite le 4 juillet 2000 par laquelle la société anonyme BEAUVOIR, la société anonyme J.C.X. et la société anonyme QUAI DU COMMERCE 48-50 demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes dans la procédure en référé;

Vu le dossier administratif de la 1^{ère} partie adverse;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la seconde partie adverse;

Vu le rapport de M. KOVALOVSKY, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 8 septembre 2000 fixant l'af-

faire à l'audience du 19 septembre 2000 à 9.30 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me B. CAMBIER, avocat, comparaissant pour la requérante, Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me L. DE CONINCKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me M. von KUEGELGEN, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. KOVALOVSKY, auditeur;

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 :

1. Les S.A. "J.C.X." et "QUAI DU COMMERCE 48-50" acquièrent de "La Poste", par un acte authentique du 29 juillet 1998, des bâtiments industriels aboutissant par une servitude de passage rue Marcq 16, sur une parcelle cadastrée section N, n° 1163. Ces bâtiments, construits en intérieur d'îlot et auxquels l'on accède par une entrée cochère située à front de la rue Marcq, se présentent sous la forme d'un U renversé dont les branches se développent autour d'une cour intérieure.

Cette propriété avait été acquise par l'Etat belge, aux termes d'un acte du 10 octobre 1967, par lequel fut également constituée, à son profit, une servitude de passage. L'article 8 de l'acte du 10

octobre 1967 mentionne ce qui suit :

" Ainsi qu'il se voit au plan ci-annexé, le bien présentement vendu est enclavé et n'a, sur la voie publique aucun accès autre que celui donnant sur l'Impasse du Sureau. Aussi, afin de permettre à l'Etat belge, acheteur du bien, d'avoir accès à la voie publique, la société venderesse déclare par les présentes concéder à perpétuité pour en jouir dès ce jour à l'Etat belge qui accepte un droit de passage sur la propriété restant lui appartenir sise à front de la rue Marcq et y cotée numéro 16. Le droit de passage est concédé à titre à servitude réelle et perpétuelle.

Le passage, qui restera la propriété de la société venderesse a une largeur de trois mètres cinquante centimètres et une hauteur de quatre mètres cinquante centimètres. Il comporte une allée carrossable de deux mètres septante centimètres de largeur et deux trottoirs de quarante centimètres formant chasse roue. Il se prolonge dans la cour séparative du bien présentement mis en vente avec celui restant appartenir à la société venderesse dans les mêmes dimensions et en prolongation rectiligne du passage déterminé par les bâtiments à rue jusqu'à la propriété présentement mise en vente."

L'acte prévoit en outre que le passage est pourvu, à front de la rue Marcq, d'une grille de protection et qu'à défaut pour l'acquéreur et la société venderesse de s'entendre sur les heures de fermeture de la grille, le passage devra rester ouvert.

A une date inconnue, la sortie carrossable donnant sur l'impasse du Sureau a été condamnée.

2. La propriété avait été vendue à l'Etat belge en vue de l'établissement d'un dépôt d'archives pour "La Poste". Depuis lors, ces immeubles ont reçu une affectation à usage de bureaux.

La clause relative à la servitude figurant dans l'acte du 10 octobre 1967 est reproduite dans l'acte du 31 juillet 1974 par lequel est transférée à l'ENTREPRISE D'ASSURANCES D'ASSOCIATION MUTUELLE MEDICALE D'ASSURANCES "AMMA", la propriété des immeubles situés

à front de la rue Marcq, n^{os} 16 et 18.

3. Le 15 mars 1999, la S.A. BEAUVOIR, agissant en qualité de mandataire (architecte) de l'association momentanée formée par les S.A. J.C.X. et QUAI DU COMMERCE 48-50, introduit auprès du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles une demande de permis d'urbanisme tendant à transformer les bâtiments concernés afin d'y créer du logement (18 logements: 2071 m²) et de rénover une partie des locaux de bureaux (1572 m²), avec un parking en sous-sol (22 emplacements). Il est accusé réception de la demande en date du 29 avril 1999.

4. Une première enquête publique est organisée du 10 au 24 mai 1999. Une réclamation a été introduite, hors délai semble-t-il, par la partie requérante en la présente affaire.

5. Le 1^{er} juin 1999, la Commission de concertation décide de manière unanime de reporter son avis et de solliciter l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites, sur la base de l'article 42 de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier.

6. Le 16 juin 1999, la Commission royale des Monuments et des Sites donne, sur le projet, un avis défavorable, rédigé comme suit :

" Cet immeuble possède une structure assez simple et logique, malgré le contexte spatial complexe dans lequel il a été construit à l'époque. L'entrée et l'escalier principaux sont placés de manière stratégique là où la façade forme un arc légèrement saillant à hauteur du coude dans la cour intérieure. Ils sont accessibles aussi bien de la cité du Sureau que de la rue Marcq. Un deuxième élément structurant de l'ensemble est constitué par le vide surmonté d'un lanterneau. La façade en brique et béton est simple et comporte des éléments métalliques.

La structure interne est principalement composée

de colonnes de fonte, de poutres d'acier et de voussettes. Cette structure est reliée aux façades au moyen d'ancres en forme de fleur de lys. Le sous-sol comporte des massifs qui jouent un rôle dans la stabilité globale de l'immeuble.

Le projet prévoit l'installation de bureaux au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, de logements aux autres étages et de parkings au sous-sol, accessibles par la cité du Sureau. Le projet appelle les remarques suivantes :

- La cour intérieure devient un cul-de-sac accessible par la seule rue Marcq. L'accès depuis la cité du Sureau serait rendu impossible par le réaménagement de l'accès aux parkings. Cette intervention est inadéquate et incompréhensible par rapport aux normes d'incendie, tout comme l'accès unique vers les bureaux et les appartements, avec cage d'escalier et ascenseur communs (source de confusion).
- Des livings sont aménagés en lieu et place de la cage d'escalier principale.
- Le vide est transformé et le lanterneau est supprimé.
- Les cloisons sont réparties sans tenir compte de la structure interne.
- La façade sobre est modifiée sans rapport avec la logique constructive d'origine. Ainsi, le long de la cour intérieure, la façade est écrêtée (trop peu de masse au-dessus des fenêtres). La façade côté cité du Sureau perd sa masse au profit de terrasses. Le portail d'entrée est beaucoup plus large et haut qu'il ne conviendrait fonctionnellement.
- Techniquement, la nouvelle structure des colonnes du sous-sol remplaçant les massifs existants ne constituera pas une transition adaptée entre les fondations et le bâtiment en élévation. Apparemment, les fondations devraient également être modifiées avec des conséquences au niveau des tassements différentiels et des coûts de réalisation.

La Commission suggère de réétudier le projet à partir d'une connaissance plus approfondie du bâtiment : il tire trop peu parti architecturalement et techniquement de cet immeuble en très bon état; il semble également inadapté à la structure existante. Notre assemblée demande également de conserver le passage vers la rue Marcq et la cité du Sureau, en ne déplaçant pas la cage d'escalier principale et en ne transformant par le dispositif du vide et son lanterneau. Ceci pourrait se faire par un compartimentage vertical plutôt que horizontal de l'immeuble, ce qui

réglerait le problème de l'utilisation commune des cages d'escalier."

7. Dans un rapport DTR.80.4136.8.AP, le Service d'incendie et d'Aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-capitale (S.I.A.M.U.) avait donné, le 3 avril 1999, l'avis suivant sur le projet concerné :

" A. PLANS :

21 plans du dossier 98/06 datés le 14.07.98 et cachetés le 18.03.99.

B. REGLEMENTATION :

1. Article 52 du R.G.P.T.

2. Titre XIII du Règlement Général de la Bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles pour les lieux accessibles au public.

C. DESCRIPTIF :

Il s'agit d'un immeuble existant de 4 étages en forme de U desservis par trois escaliers. Au rez se trouve des ateliers et locaux d'exposition. Aux étages se situent 6 appartements. L'immeuble se situe en arrière-bâtiment et est accessible par une entrée cochère à front de la rue Marcq. Suite à la visite sur place le 12.08.98, nous avons pu constater que nos véhicules peuvent arriver à proximité des bâtiments et travailler sur le site.

Mais selon les déclarations du 22.09.98 de l'ancien propriétaire, les Assurances AMMA, le passage cochère ne garantit en n'aucun cas (sic) la capacité portante suffisante. Cette capacité se limiterait à 3500 kg suite à la présence de caves en dessous de la servitude.

D. PRESCRIPTIONS :

Après examen des plans soumis à son attention, le Service d'incendie formule les remarques suivantes au sujet des transformations :

1. La capacité portante de l'entrée cochère et ces (sic) alentours étant limitée à 3500 Kg, empêche l'accès de nos véhicules au site. Il y a lieu de renforcer la capacité portante du passage cochère (servitude) et du terrain pour que nos véhicules dont la charge par essieu est de 13T maximum puissent y circuler et y stationner sans s'enliser. Dans le cas contraire il y a lieu de prévoir un autre accès pour les véhicules du Service incendie par le côté Cité du Bureau.

2. Toutes les mesures de prévention indiquées aux plans doivent être scrupuleusement suivies lors de la réalisation du projet. Les remarques formulées dans le PV du 14.08.98 de notre réunion sur place du 12.08.98 restent également de vigueur (rapport M.80.4136.5.Ap du 30.08.98).

3. Les portes d'accès aux appartements doivent toutes être coupe-feu Rf 1/2h (NBN 713.020). Egalement les accès aux appartements 3 des étages 1 à 4 (...).

4. Les éléments structuraux assurant la stabilité de l'ensemble ou d'une partie du bâtiment, tels que : colonnes, parois portantes, poutres principales, planchers finis et autres parties essentielles constituant la structure du bâtiment doivent présenter un Rf lh (NBN 713.020).

5. Les poutrelles métalliques intervenant dans la stabilité du bâtiment doivent être recouvertes d'un matériau non combustible et mauvais conducteur de la chaleur afin de conférer à l'ensemble un Rf lh (NBN 713.020).

6. Les installations électriques de l'établissement, y compris l'éclairage de sécurité, doivent être vérifiées par un organisme agréé par le Ministère des Affaires économiques et de l'Energie. Une suite favorable doit être réservée aux remarques éventuelles formulées dans le rapport de visite."

A la suite de cet avis, des modifications ont été apportées aux plans le 29 avril 1999 en vue de la création, pour les appartements donnant sur la cour intérieure, de terrasses munies d'échelles rétractables JOMY.

A la suite de ces modifications, le S.I.A.M.U. constate, dans son rapport DTR.80.41369, du 7 mai 1999, que "Chaque appartement et bureau situés en façade disposent (sic) de deux possibilités de sortie; un escalier encloisonné et une échelle accessible par terrasse (...). Il est clair que le Service d'incendie peut émettre son accord quant à la réalisation du projet à condition que les points mentionnés ci-dessus soient respectés ainsi que les autres points 3 à 6 déjà formulés précédent (sic) DTR.80.4136.8.AP. du 03.04.99 adressé au Département Urbanisme".

Les modifications apportées en avril 1999 sont reprises dans les plans modifiés déposés le 31 septembre 1991. C'est ce que relève le S.I.A.M.U. dans son rapport DTR.80.436.10, du 2 décembre 1999, qui se réfère aux deux rapports précédents et formule pour le surplus, des exigences relatives aux terrasses des appartements situés en façade arrière.

8. En sa séance du 7 novembre 1999, la Commission de concertation de la ville de Bruxelles émet sur le projet un avis défavorable. Elle souligne toutefois qu'un avis favorable pourrait être émis aux conditions suivantes :

- " 1. stricte conformité, en ce qui concerne les affectations au Plan de secteur abrogé par le P.R.D.(500m² de bureaux par immeuble);
2. sur l'aspect architectural, à condition de :
- a) remplacer le mur de clôture côté rue Marcq par une grille;
 - b) maintenir au maximum le niveau (et les matériaux) existant de la cour intérieure, de manière à maintenir notamment les emmarchements précédant les accès aux deux immeubles;
 - c) revoir le portail d'entrée côté Cité du Sureau et y réaliser un passage piétonnier;
 - d) au niveau du recul du premier étage (façade ouest), conserver la corniche existante pour conserver l'unité des façades de l'intérieur de l'îlot;
 - e) diminuer au maximum la largeur des terrasses situées en fond de cour intérieure.

La Commission souhaite également le maintien de la cage d'escalier existante (aile gauche) et, par conséquent, permettre la réalisation d'appartements traversants à chaque étage."

9. A la fin du mois de septembre 1999, la S.A. BEAUVOIR dépose des plans modifiés. Les modifications apportées au projet original sont décrites de la manière suivante par le demandeur de permis :

- " 1. En matière d'affectation, le nouveau projet se conforme au plan de secteur abrogé par le P.R.D. Soit, maintien de moins de 500m² de bureaux par bâtiment. (Le projet comportant deux bâtiments distincts).
2. En matière architecturale, le projet répond à l'ensemble des demandes de la commission à savoir :
- remplacer le mur de clôture côté rue Marcq par une grille;
 - maintenir au maximum le niveau existant de la cour intérieure, de manière à maintenir notamment les emmarchements précédant les accès aux deux immeubles;
 - revoir le portail d'entrée côté Cité du Sureau et y réaliser un passage piétonnier;
 - au niveau du recul du premier étage, conserver la corniche existante pour conserver l'unité des façades de l'intérieur de l'îlot;
 - sol de la cour : pour des raisons de fonctionnement, le sol de la cour a dû être relevé très légèrement (néanmoins les pavés seront réutilisés comme revêtement tel que demandé).
3. En matière d'organisation spatiale : les appartements ne donnant que sur la cour intérieure ont tous été modifiés au profit soit d'appartements traversants, soit de duplex ayant leur zones de vie à l'étage supérieur (plus lumineux)."

La Commission de concertation, réunie le 26 octobre 1999, donne un avis favorable unanime, tout en demandant de supprimer la liaison entre les bureaux et les logements et en suggérant de procéder à une nouvelle enquête publique.

Ladite enquête a lieu du 29 novembre au 13 décembre 1999. Une réclamation est introduite par la requérante en la présente affaire. Le contenu n'en diffère pas substantiellement de celui de sa première réclamation.

Réunie à nouveau le 21 décembre 1999, la Commission confirme son avis unanimement favorable au projet.

10. Le 21 février 2000, le fonctionnaire délégué émet, sur la demande, un avis favorable rédigé comme suit :

" Considérant que le bien se situe en zone mixte d'habitation et d'entreprise, zone et site d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique du plan de secteur tel qu'amendé par le plan régional de développement approuvé le 3 mars 1995 (périmètre de protection accrue du logement, périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique ou d'embellissement);

Considérant que la demande est conforme à ce plan;

Considérant l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites;

Considérant l'avis défavorable tel que présenté de la Commission de concertation du 07/09/99;

Considérant l'avis de Commission de concertation du 26/10/99 libellé comme suit: « Vu que la demande rencontre les observations émises précédemment, favorable unanime. Il est demandé de supprimer la liaison entre les bureaux et les logements. La Commission suggère de repasser à l'enquête publique, vu l'importante modification apportée aux plans.»

Considérant le nouvel avis de la Commission de concertation du 21/12/99 libellé comme suit: «Considérant qu'il a été tenu compte des remarques émises par la Commission de concertation et considérant la création de nouveaux logements : favorable »

Considérant que le projet a été modifié afin de limiter la superficie des bureaux (478 m² immeuble A et 490 m² immeuble B)

Considérant que le projet renforce l'offre résidentielle dans le quartier (11 unités dans l'immeuble A et 5 unités dans l'immeuble B);

Considérant que les travaux contribuent à sa revitalisation et à sa mixité sociale;

Considérant que la demande permet d'améliorer et de conforter l'usage des bâtiments;

Considérant qu'elle s'intègre de manière satisfaisante aux caractéristiques urbanistiques de l'endroit;

Considérant qu'elle n'a pas pour conséquence de mettre en cause sa valeur d'ensemble;

Considérant que les travaux contribuent au maintien d'éléments de qualité du patrimoine immobilier;

Considérant que leur occupation en assure la conservation;

Considérant dès lors que les dérogations sollicitées (profondeur/hauteur) restent acceptables vu la situation existante de fait des lieux (immeubles vides) et leur disposition spatiale;

Avis favorable, sous réserve du respect des tiers et de disposition du Code civil en matière de vues, de jours de servitudes et de mitoyennetés, d'une part, et à la condition émise par la Commission de concertation, à savoir supprimer la liaison entre les bureaux et les logements, d'autre part.

Les dérogations au Règlement général de la bâtisse (articles 12 et 5 : hauteur et profondeur de construction) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus".

11. Le 9 mars 2000, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles accorde le permis sollicité. Cette décision, qui constitue l'acte attaqué par le présent recours, est motivée comme suit :

" - considérant la situation de la demande à l'égard des prescriptions du plan de secteur (P.S.) tel qu'amendé par le plan régional de développement (P.R.D.);

- considérant l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites;

- considérant l'avis de la Commission de concertation libellé comme suit :

« Vu que la demande rencontre les observations émises précédemment, favorable unanime.

Il est demandé de supprimer la liaison entre les bureaux et les logements.

La Commission suggère de repasser à l'enquête publique, vu l'importante modification apportée aux plans.»

- considérant le nouvel avis la Commission de concertation libellé comme suit : «Considérant qu'il a été tenu compte des remarques émises par la Commission de concertation et considérant la création de nouveaux logements: favorable»;

- considérant que le projet renforce l'offre résidentielle dans le quartier;
- considérant que les travaux contribuent à sa revitalisation et à sa mixité sociale;
- considérant que la demande permet d'améliorer et de conforter l'usage des bâtiments;
- considérant qu'elle s'intègre de manière satisfaisante aux caractéristiques urbanistiques de l'endroit;
- considérant qu'elle n'a pas pour conséquence de mettre en cause sa valeur d'ensemble;
- considérant que les travaux contribuent au maintien d'éléments de qualité du patrimoine immobilier;
- considérant que leur occupation en assure la conservation;
- considérant dès lors que les dérogations sollicitées (profondeur/hauteur) restent acceptables vu la situation existante de fait des lieux (immeubles vides) et leur disposition spatiale".

Le permis est soumis au respect des conditions prescrites par le fonctionnaire délégué dans son avis, lesquelles sont d'ailleurs reprises par le collège des bourgmestre et échevins (respecter les droits des tiers et les dispositions du Code civil en matière de vues, de jours et de mitoyennetés; supprimer la liaison entre les bureaux et les logements), ainsi qu'à celles reprises en annexe 1 du permis, et parmi lesquelles figure l'obligation de se conformer aux conditions reproduites en annexe, du Service d'incendie. L'annexe comporte la copie des trois rapports du S.I.A.M.U..

12. Le 28 mai 2000 est accordé à la S.A. BEAUVOIR un permis d'environnement en vue de l'exploitation d'un garage-parking couvert pour 22 voitures.

Considérant que, par requête introduite le 4 juillet 2000, la S.A. BEAUVOIR, la S.A. J.C.X. et la S.A. QUAI DU COMMERCE 48-50 demandent à intervenir dans la

procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que contrairement à ce que soutient la partie intervenante, la circonstance que la requérante ait mis en vente l'immeuble dont elle est propriétaire et qui jouxte celui qui fait l'objet du permis litigieux n'enlève pas l'intérêt au recours, du moins aussi longtemps qu'elle reste propriétaire dudit immeuble;

Considérant que, au titre du risque de préjudice grave et difficilement réparable que risque de lui causer l'exécution immédiate du permis d'urbanisme attaqué, la partie requérante invoque d'abord le fait que l'entrée cochère de son bâtiment, laquelle constituerait l'accès principal au bâtiment en projet, ne peut supporter un poids de plus de 3.500 kg car en-dessous de cet accès se trouvent des caves, que déjà dans le passé, des véhicules de "La Poste" dépassant le poids autorisé ont franchi le passage avec, pour conséquence, des dégâts aux fondations de l'immeuble, la fissuration des bétons et la perte d'étanchéité, ce qui a entraîné la nécessité de réaliser d'urgence des travaux (une procédure judiciaire est actuellement en cours à ce sujet); qu'elle souligne que les véhicules du Service d'incendie portent une charge par essieu de 13 tonnes, de sorte que s'ils devaient intervenir pendant les travaux ou par la suite, le passage risquerait de s'effondrer, ce qui pourrait affecter la stabilité même de l'immeuble de la requérante; qu'elle ajoute que le même problème se présenterait lors de la réalisation des travaux (évacuation des débris, recours à des grues, bétonneuses etc.);

Considérant que la requérante se prévaut également d'une aggravation de la servitude, qui, lorsqu'elle a été conférée à l'Etat belge, n'impliquait qu'un passage particulièrement limité, parce que le bâtiment servait uniquement à l'archivage; qu'elle souligne que

désormais, la servitude de passage sera utilisée pour l'accès aux bureaux et aux habitations, voire aux emplacements de parking, ce qui augmentera les nuisances subies par la requérante et affecte la valeur de son immeuble;

Considérant en outre que la requérante estime que, en raison de l'ampleur des travaux et du fait que, pour l'essentiel, ils seront réalisés à partir de la cour intérieure et non à partir de l'impasse du Sureau, ses bureaux "seront inutilisables pendant de très nombreux mois, en raison du bruit, des poussières et autres nuisances";

Considérant par ailleurs que, selon la requérante, les prescriptions urbanistiques et plus particulièrement le projet de plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) prévoient que les constructions en question devraient voir leur taille fortement réduite (deux étages au lieu de quatre) et être réservées à l'habitat, ce qui devrait permettre de dégager fortement la vue et d'éclairer les locaux de la requérante; qu'elle affirme que le fait que l'immeuble serait réservé à l'habitat devrait réduire les nuisances de la servitude de passage, à supposer même que celle-ci demeure, puisque l'essentiel du mouvement et de l'activité se déroulerait alors en dehors des heures de bureau, c'est-à-dire de celles pendant lesquelles la requérante occupe ses locaux;

Considérant que la requérante souligne également que, tant pendant qu'après les travaux, elle ne pourra plus jamais fermer les grilles donnant accès au bâtiment concerné, ce qui va affecter la sécurité de son propre bâtiment et augmenter les risques de dégradation;

Considérant qu'elle relève encore que les caractéristiques de la servitude de passage empêchent l'accès

des véhicules du Service d'incendie et d'aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale;

Considérant que l'accès des véhicules de secours au site a fait l'objet d'un examen particulier au cours de la procédure de délivrance de l'acte attaqué; qu'il en résulte qu'à la suite de la modification apportée aux plans en avril 1999, des terrasses munies d'échelles rétractables permettent au Service d'incendie d'accéder aux appartements donnant dans la cour intérieure, sans qu'il soit besoin d'utiliser des véhicules de secours; que, dès lors, la question de l'insuffisance éventuelle de la capacité portante de l'entrée cochère pour le passage des véhicules de secours est dépourvue de pertinence, ainsi que l'indique d'ailleurs la teneur du rapport DTR.80.4136.9, du 7 mai 1999 dont il ressort que le Service d'incendie renonce à demander que soit renforcée la capacité portante de la porte cochère à condition que soient effectivement réalisées les modifications proposées en avril 1999; que l'accès des véhicules de secours au bâtiment ne présentera donc en aucune manière le danger craint par la partie requérante;

Considérant que la requérante redoute également les inconvénients liés aux travaux, lesquels seraient réalisés à partir de la cour intérieure, ce qui rendrait inutilisables ses propres bâtiments en raison du bruit et d'autres nuisances et ce qui présenterait, à nouveau, un danger d'effondrement du passage par la porte cochère; que, comme le fait valoir à juste titre la requérante en intervention, la mise en oeuvre de tout permis implique en soi certains inconvénients au moment de la réalisation des travaux; qu'en l'espèce, les inconvénients redoutés par la partie requérante sont peu étayés et paraissent exagérés, dès lors que les travaux ne tendent nullement à démolir les bâtiments existants pour reconstruire un nouveau complexe immobilier, mais bien à transformer les bâtiments existants afin de les

reconvertir en logements et, dans une moindre mesure, d'y maintenir des bureaux; que l'on n'aperçoit nullement comment ces travaux pourraient rendre l'immeuble de la partie requérante "inutilisable pendant de nombreux mois";

Considérant, d'autre part, comme le souligne la requérante en intervention, que, puisque l'entrée rue Marcq est une entrée cochère, il est impossible de faire pénétrer dans la cour des engins de chantier tels qu'une grue ou un bulldozer; que d'éventuels dégâts causés à cette occasion à l'immeuble de la partie requérante trouveraient leur origine dans une exécution fautive des travaux et ne trouveraient pas leur source directement dans l'acte attaqué; qu'au demeurant, ils s'avéreraient aisément réparables par la mise en oeuvre des règles de la responsabilité civile;

Considérant, quant à la vue et à l'éclairage des bureaux de la société requérante, outre qu'il ne s'agit pas ici d'une atteinte à un cadre de vie, que les transformations autorisées par l'acte attaqué ne sont en aucune manière de nature à aggraver la situation;

Considérant, en ce qui concerne l'affectation des locaux, que la requérante ne peut se plaindre des incidences de l'acte attaqué, qui augmente de manière très significative les surfaces consacrées à l'habitat;

Considérant, quant à l'éventuel "alourdissement" de la servitude de passage par la porte cochère, que cette dernière ne sera empruntée que par des piétons, les voitures automobiles ne pouvant accéder à la cour intérieure; que l'on n'aperçoit pas non plus pour quelle raison il serait impossible de trouver un accord permettant de fermer la grille; qu'en tout état de cause, à la supposer avérée, cette situation - dont l'origine ne se trouverait pas dans l'acte attaqué - ne paraît pas

présenter un degré particulier de gravité, la partie requérante n'expliquant pourquoi il lui serait impossible de prendre les mesures de sécurité adéquates;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, 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^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme BEAUVOIR, la société anonyme J.C.X. et la société anonyme QUAÏ DU COMMERCE 48-50 dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la société anonyme BEAUVOIR, la société anonyme J.C.X. et la société anonyme QUAÏ DU COMMERCE 48-50, liquidés à la somme de 15.000 francs, sont mis à charge de ces dernières à concurrence de 5.000 francs chacune.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique
de la XIII^e chambre des référés, le vingt-sept septembre
deux mille par :

MM. HANOTIAU,
SCOHY,

président de chambre,
greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.