

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 96.525 du 14 juin 2001

A.105.683/XIII-2197

En cause : **BODENHORST** Hugues,
rue de Gravelines 45
1000 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune d'Anderlecht**,
ayant élu domicile chez
Me Vincent DE WOLF, avocat,
avenue de la Toison d'Or 68/9
1060 Bruxelles,
2. **la Région de Bruxelles-Capitale**,
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

BOXHO Philippe,
ayant élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
place Abbé Renard 6
1420 Braine-l'Alleud.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 10 juin 2001 par Hugues BODENHORST, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 17 avril 2001 par le collège des bourgmestre et échevins d'Anderlecht à M. et M^{me} BOXHO-SIGNORATO pour la construction d'une annexe à l'habitation

sis rue Jean Van Lierde, 82, parcelle cadastrée 2^e division, section A/2, n° 46p10;

Vu l'ordonnance du 11 juin 2001, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 13 juin 2001 à 14.30 heures;

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

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, le requérant, Me Ph. SIMONART, loco Me V. DE WOLF, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, et Me B. HAVET, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. KOVALOVSKY, 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 du recours se présentent comme suit :

1. Hugues BODENHORST est propriétaire d'un immeuble sis à Anderlecht, rue Jean Van Lierde, 80, qu'il donne en location.

2. Le 2 février 2001, Philippe BOXHO introduit une demande de permis d'urbanisme relative à l'immeuble voisin, sis au n° 82, et ayant pour objet la construction d'une annexe à l'arrière de l'habitation.

3. Le 22 février 2001, le collège des bourgmestre et échevins d'Anderlecht donne un avis favorable.

4. Le 23 mars 2001, le fonctionnaire délégué émet l'avis favorable suivant :

" Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au plan de secteur tel qu'amendé par le plan régional de développement approuvé le 3 mars 1995 (périmètre de protection du logement);

Considérant la conformité de la demande à l'égard des prescriptions du plan de secteur tel qu'amendé par le plan régional du développement;

Considérant la situation existante;

Considérant l'amélioration des qualités résidentielles du logement;

Considérant que l'extension du rez et du 1^{er} ne dépasse pas de plus de 3 mètres les immeubles voisins;

AVIS FAVORABLE, à condition de respecter les droits des tiers, d'une part, et des dispositions du Code civil en matière de vues et de mitoyennetés, d'autre part,

La dérogation au Règlement régional d'urbanisme Titre I, article 4 (profondeur) est accordée pour les motifs énoncés ci-avant".

4. Le 17 avril 2001, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme pour les motifs suivants :

" - vu la situation existante;
- vu les prescriptions du RRU;
- considérant l'amélioration des qualités résidentielles du logement;
- à condition de respecter le code civil en matière de vue oblique";

Considérant qu'à l'audience du 13 juin 2001, l'avocat de Philippe BOXHO a déposé une requête par laquelle celui-ci demande à intervenir dans la procédure en référé d'extrême urgence; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que le requérant justifie le recours à la procédure d'extrême urgence par le fait qu'il a pris connaissance de l'existence du permis le samedi 2 juin 2001 lorsque le titulaire du permis l'a informé du commen-

cement des travaux, qu'il a obtenu copie du permis le mardi 5 juin, soit le premier jour ouvrable suivant et qu'il a ainsi fait toute diligence pour prendre connaissance du permis;

Considérant que tant la première partie adverse que l'intervenant contestent l'extrême urgence, le permis ayant été affiché dès le 28 mai 2001; qu'ils considèrent que si le requérant a fait diligence pour prendre connaissance du permis, tel n'est pas le cas pour l'introduction du recours; que l'intervenant estime en outre que le requérant ne justifie pas les raisons pour lesquelles il y aurait extrême urgence;

Considérant qu'il est de jurisprudence constante que le recours à la procédure d'extrême urgence doit rester exceptionnel parce qu'il limite considérablement les droits de la défense et l'instruction du dossier; que le délai dans lequel la demande doit être introduite dépend des circonstances de la cause et de l'imminence du péril allégué; qu'en l'espèce, l'affirmation du requérant, qui n'habite pas sur les lieux, selon laquelle il n'a pris connaissance de l'existence du permis affiché à partir du 28 mai, que le samedi 2 juin 2001, n'est pas sérieusement contestée; que la requête justifie l'extrême urgence à suffisance par l'indication que ce 2 juin, le titulaire du permis l'a informé du commencement des travaux, lesquels peuvent être menés rapidement compte tenu de leur importance relative; qu'un délai d'une semaine pour prendre connaissance du permis à l'administration communale et introduire une demande de suspension d'extrême urgence ne peut être considéré comme excessif; que le recours à la procédure d'extrême urgence est dès lors justifié;

Considérant que le requérant prend un moyen, le premier de la requête, de la violation des articles 116, § 2, 113 et 114 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique

de la planification et de l'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale,
en ce que le permis porte sur la construction d'une annexe (rez + un étage) à l'arrière de l'immeuble sur une profondeur de 2,90 mètres du côté de l'immeuble du requérant et de 2,25 mètres du côté de l'autre immeuble mitoyen, alors que selon l'article 4, § 1^{er}, du règlement régional d'urbanisme, la profondeur maximale hors sol de la construction ne peut, lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, dépasser de plus de 3 mètres la profondeur de la construction voisine la moins profonde et dépasser la profondeur de la construction voisine la plus profonde; que, dans une première branche, le requérant reproche au fonctionnaire délégué d'avoir accordé d'initiative une dérogation au règlement régional d'urbanisme; qu'il fait valoir que la demande de permis ne comporte aucune demande de dérogation et que le fonctionnaire ne pouvait l'accorder; qu'il en déduit une violation de l'article 116, § 2 de l'ordonnance précitée; que, dans une deuxième branche, le requérant considère qu'à supposer que le fonctionnaire ait pu accorder la dérogation, celle-ci porte sur la profondeur de l'annexe projetée, donc sur son volume, et qu'alors, en application de l'article 116, § 2, alinéa 4, de l'ordonnance précitée, il fallait procéder aux mesures de publicité énoncées aux articles 113 et 114; que le requérant observe qu'aucun document ne vise une enquête publique;

Considérant que la première partie adverse répond que le fonctionnaire délégué peut d'initiative déroger aux prescriptions des règlements d'urbanisme dans les cas où il subordonne la délivrance du permis à des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux et que tel est le cas en l'espèce puisque l'avis prend en compte l'"amélioration des qualités résidentielles du logement" tout en ayant en vue le respect des droits du voisin, l'avis étant conditionné; que l'intervenant va dans le même sens;

Considérant qu'il n'est pas contesté que le permis critiqué déroge à l'article 4, § 1^{er}, du règlement régional d'urbanisme, en ce que la construction litigieuse dépasse de 2,25 mètres la construction voisine la plus profonde alors que ladite disposition interdit ce dépassement;

Considérant que l'article 116, § 2, de l'ordonnance du 29 août 1991 précitée dispose comme suit :

" Lorsqu'il émet un avis favorable, le fonctionnaire délégué peut subordonner la délivrance du permis à des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux.

Le fonctionnaire délégué peut déroger aux prescriptions des règlements d'urbanisme, des règlements sur les bâtisses ou des règlements concernant les zones de recul, soit dans le cas visé à l'alinéa 1^{er}, soit lorsque la dérogation est sollicitée dans la demande.

(...)

Lorsque la dérogation porte sur les dimensions des parcelles, le volume, l'implantation et l'esthétique des constructions, la demande est soumise aux mesures particulières de publicité visées aux articles 113 et 114.

(...)"

Considérant que si le fonctionnaire délégué peut d'initiative déroger aux prescriptions d'un règlement d'urbanisme, c'est uniquement pour imposer des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux; qu'en l'espèce, le fonctionnaire délégué n'impose aucune condition et se borne à remettre un avis favorable; qu'en réalité ce sont les demandeurs de permis qui ont sollicité implicitement une telle dérogation, laquelle n'était certainement pas nécessaire à la sauvegarde du bon aménagement des lieux; que dans pareil cas, la demande de dérogation au règlement régional d'urbanisme devait d'abord faire l'objet d'une proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins; que portant sur le volume et l'implantation de la construction, elle devait aussi être soumise aux mesures particulières de publicité visées aux

articles 113 et 114, soit à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation; que ce n'est qu'après l'accomplissement de ces formalités que la dérogation pouvait le cas échéant être accordée par le fonctionnaire délégué; que tel n'a pas été le cas en l'espèce; qu'en ses deux branches, le moyen est manifestement sérieux;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, le requérant fait valoir, plan à l'appui, qu'eu égard à la situation des lieux et à l'orientation du nord, son immeuble perdra une part importante de l'ensoleillement puisque la façade arrière et le balcon du premier étage sera davantage caché par l'annexe (rez + un étage) en raison de la profondeur excessive de celle-ci; que le requérant invoque aussi une perte de luminosité; que, selon lui, un tel préjudice, principalement la perte d'ensoleillement, constitue un risque de préjudice grave difficilement réparable, la démolition de la construction projetée en cas d'arrêt d'annulation étant très aléatoire;

Considérant que la première partie adverse estime que le requérant ne démontre pas à suffisance son préjudice, que son argumentation qui est sommaire, "participe d'une supputation, d'une crainte hypothétique d'un préjudice par répercussion"; qu'elle souligne que le requérant n'occupe pas l'immeuble et que dès lors, un préjudice ne pourrait résulter que d'une éventuelle perte de loyers, bien que cette hypothèse n'est ni évoquée ni démontrée en l'espèce; que selon elle, le requérant gagnerait en esthétique ce qu'il perd en luminosité; que la première partie adverse fait encore valoir que le requérant n'indique nullement en quoi le risque de préjudice serait grave, s'agissant en l'espèce, d'un faible pourcentage de luminosité qui serait perdu, et en quoi l'acte critiqué est susceptible de lui causer un grief immédiat; qu'elle

cite, à l'appui de sa réfutation du risque de préjudice différents arrêts;

Considérant que l'intervenant estime que des éléments particuliers doivent justifier la gravité du préjudice lorsque celui-ci se fonde exclusivement sur la perte d'ensoleillement, laquelle n'est pas anormale ou exceptionnelle au coeur d'une zone urbanisée; que selon lui, aucune motivation ne vient expliquer en quoi, dans un milieu fortement urbanisé, la perte d'ensoleillement pourrait constituer un préjudice grave, l'annexe autorisée étant d'une faible profondeur (2,90 mètres); qu'il ajoute que la perte de luminosité n'aura lieu qu'une petite partie de la journée, le sud étant à l'arrière des jardins; que, comme la première partie adverse, l'intervenant invoque le fait que le requérant n'occupe pas les lieux et qu'il en tire les mêmes conclusions;

Considérant que si l'exposé du risque de préjudice grave difficilement réparable est relativement succinct, il permet néanmoins d'appréhender exactement la question; que l'arrière de l'habitation est exposé plein sud; que, dès lors, la présence d'un mur aveugle de 2,90 mètres de profondeur sur une hauteur sous toiture en pente de 5 mètres emportera, à partir de l'après-midi, une perte de luminosité et d'ensoleillement non seulement des pièces arrières de l'habitation mais aussi dans le jardin; que compte tenu de l'étroitesse de la parcelle du requérant ($\pm$ 6 mètres), du peu de profondeur du jardin, il y a lieu de tenir pour grave ce risque de préjudice, d'autant que la construction autorisée l'est en contravention avec le règlement régional d'urbanisme censé traduire le bon aménagement des lieux;

Considérant que même si le requérant n'occupe pas les lieux, ce risque de préjudice lui est personnel puisqu'il pourrait décider d'y habiter; que c'est bien le risque d'une perte d'ensoleillement qu'il invoque et non

la perte de loyers qui résulterait d'une moins-value de son immeuble;

Considérant qu'un tel préjudice est difficilement réparable, la démolition de la construction projetée en cas d'arrêt d'annulation étant aléatoire;

Considérant que les deux conditions requises par l'article 17, § 2, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte critiqué sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Philippe BOXHO dans la procédure en référé d'extrême urgence est accueillie.

Article 2.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 17 avril 2001 par le collège des bourgmestre et échevins d'Anderlecht à M. et M^{me} BOXHO-SIGNORATO pour la construction d'une annexe à l'habitation sise rue Jean Van Lierde, 82, parcelle cadastrée 2^e division, section A/2, n^o 46p10.

Article 3.

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'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 4.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Philippe BOXHO, liquidés à la somme de 5.000 francs, sont mis à charge de ce dernier.

Les dépens sont réservés pour le surplus

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le quatorze juin deux mille un par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M. SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

G. SCOHY.

S. GUFFENS.