

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LA PRÉSIDENTE DE LA XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 259.965 du 31 mai 2024

A. 239.608/XV-5524

En cause :

1. **L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES
DE LA RÉSIDENCE LA BUTTE AU BOIS 1-2-3,**
2. **B.C.,**
3. **B.R.,**

ayant tous les trois élu domicile chez
M^{es} Matthieu GUIOT
et Kyann GOOSSENS, avocats,
chaussée de Louvain, 431-F
1380 Lasne,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^{es} Frédéric DE MUYNCK
et Lara THOMMÈS, avocats,
galerie du Roi, 30
1000 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la société anonyme
IMMO HANKAR,**
ayant élu domicile chez
M^e Ilias NAJEM, avocat,
rue de l'Aurore, 4
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 19 juillet 2023, les parties requérantes demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de « la décision du fonctionnaire délégué du 9 mai 2023 octroyant à la société anonyme Immo Hankar un permis d'urbanisme ayant pour objet de démolir les constructions existantes et abattre les arbres sur le site afin de construire un ensemble multifonctionnel composé d'un premier bâtiment comprenant un rez-de-chaussée commercial, des petites surfaces de bureau, 5 logements collectifs et

3 appartements ; d'un second bâtiment regroupant 50 appartements ainsi qu'un parking commun aménagé en sous-sol (comprenant 133 emplacements pour voitures et 249 emplacements pour vélos), sur un bien sis chaussée de Wavre n° 1799-1801-1803-1805 à 1160 Auderghem » et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Par un arrêt n° 258.889 du 22 février 2024, le Conseil d'État a accueilli la requête en intervention introduite par la société anonyme Hankar, a rouvert les débats, a renvoyé l'affaire à la procédure ordinaire, a chargé le membre de l'auditorat désigné par l'auditeur général adjoint de poursuivre l'instruction et a réservé les dépens.

M. Laurent Jans, premier 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.

Par une ordonnance du 25 avril 2024, les parties ont été convoquées à l'audience du 28 mai 2024 et le rapport leur a été notifié.

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

M^e Kyann Goossens, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Lara Thommès, avocate, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Ludovic Burnon, *loco* M^e Ilias Najem, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Laurent Jans, premier auditeur, 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

Les faits utiles à l'examen du recours ont été exposés dans l'arrêt n° 258.889, précité. Il y a lieu de s'y référer.

IV. Conditions de la suspension

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.

L'urgence requiert, d'une part, la présence d'un inconvénient d'une certaine gravité causé au requérant 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.

Il revient au requérant d'identifier *ab initio*, dans sa requête, les éléments qui justifient concrètement l'urgence. La démonstration de celle-ci ne peut se réduire à de simples considérations d'ordre général ou à de simples affirmations dépourvues de l'indication d'éléments précis et concrets de nature à établir l'urgence. La charge de la preuve des conditions de l'urgence incombe au requérant.

V. L'urgence

V.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes soutiennent tout d'abord que la décision attaquée devait intervenir avant le 30 octobre 2022, que ce délai n'a pas été suspendu par une nouvelle demande de modification du projet, laquelle n'est intervenue que le 2 décembre 2022 et que, partant, à défaut de notification dans le délai, le permis est réputé refusé. Elles estiment que la mise en œuvre d'un acte administratif dépourvu de toute force exécutoire en raison de l'incompétence de son auteur est, par elle-même, constitutive d'un risque de préjudice grave et difficilement réparable. Elles se réfèrent aux arrêts n° 223.390 du 6 mai 2013 et n° 242.424 du 25 septembre 2018.

Elles font ensuite valoir une atteinte à leur cadre de vie et une perte d'intimité. Elles rappellent que le projet s'implante en face de leur immeuble. Elles estiment qu'il implique la création d'un vis-à-vis important, encore renforcé par les dernières modifications non soumises à enquête publique. Elles affirment qu'il sera très visible depuis leurs appartements. Elles contestent que des arbres à hautes tiges

se trouvent sur leur propriété et affirment que les plans sont erronés sur ce point. Selon elles, les plantations prévues en remplacement des arbres existants ne seront pas suffisantes pour garantir leur intimité. Elles soutiennent que ces plantations ne seront pas « raisonnablement » réalisées ou maintenues en raison de leur trop grande proximité avec la façade et les terrasses du projet.

Elles considèrent ensuite que le projet qui prévoit la création de 98 nouveaux logements pour 71 emplacements de stationnement aura pour conséquence un report du surplus sur les emplacements disponibles en voirie, lequel n'est pas possible, ceux-ci étant quasi inexistantes. Elles en déduisent que la création de 27 logements sans emplacement de parking va provoquer une augmentation significative du stationnement sauvage et d'importants embarras de circulation.

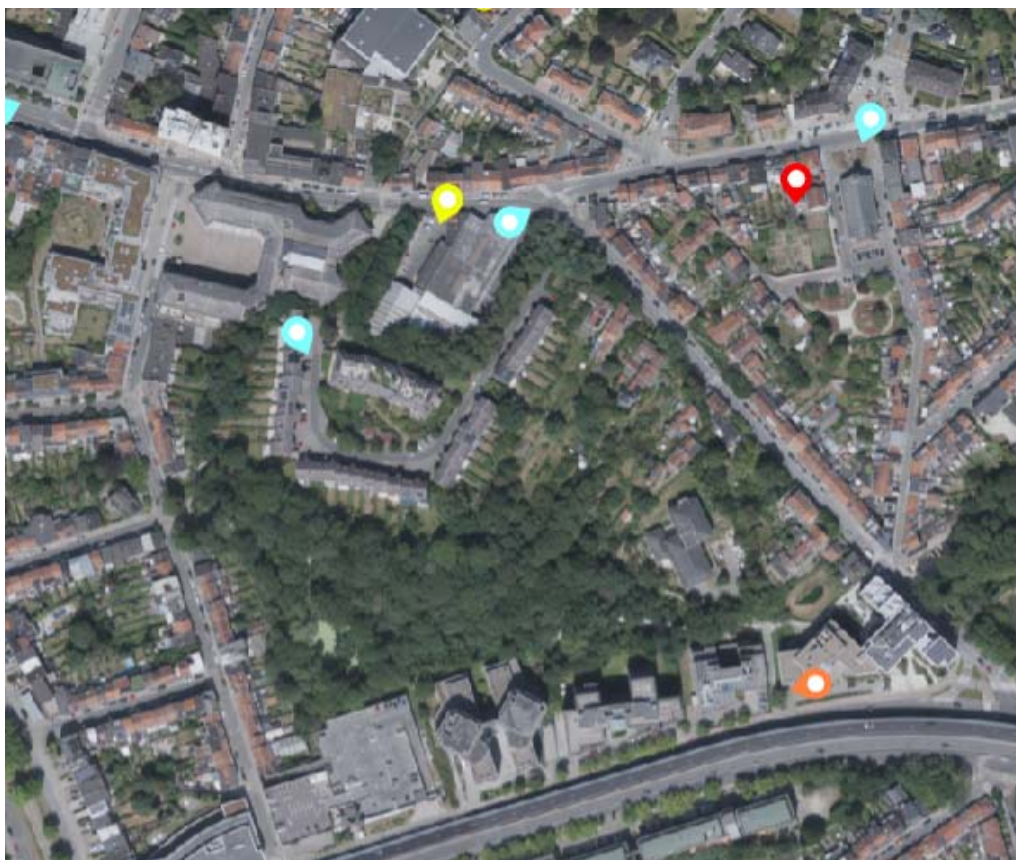
V.2. Examen

L'urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait, au regard de l'intérêt qu'il fait valoir, des inconvénients d'une gravité suffisante pour que l'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond. La charge de la preuve de la gravité de l'inconvénient allégué incombe au requérant.

Ce principe emporte plusieurs corollaires. Le requérant doit établir *in concreto* dans sa demande de suspension que l'exécution immédiate de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des inconvénients suffisamment graves. La demande de suspension doit ainsi contenir les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner. Par voie de conséquence, la 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. Enfin, le Conseil d'État ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la demande de suspension.

Il convient de relever que le projet se situe en zone d'habitation, en espaces structurants, dans un point de variation de mixité, en liseré de noyau commercial et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au plan régional d'affectation du sol (PRAS). Il en résulte que ces parcelles sont destinées à accueillir, entre autres, des habitations, des commerces, des activités productives. Les riverains n'ont pas de droit au maintien en l'état des parcelles voisines de leur propriété, ni au maintien d'une absence de vis-à-vis dans ces parcelles.

En l'espèce, une photographie aérienne présente les lieux avant la modification en projet comme suit :



Le projet, quant à lui, se présente comme suit :



S'agissant de l'atteinte alléguée au cadre de vie et à la crainte d'une perte d'intimité, la présence d'un immeuble de logements en vis-à-vis, lequel comporte des terrasses, modifiera nécessairement le cadre de vie des parties requérantes, compte tenu des bâtiments qui sont actuellement implantés sur les parcelles litigieuses et de la végétation qui l'occupe et qui préserve partiellement les vues de et vers leurs propriétés respectives.

Elles restent cependant en défaut de démontrer que cette modification dépasse de manière disproportionnée ce qui pouvait être attendu d'une parcelle constructible située en milieu urbain. Il convient, à cet égard, de constater que leur immeuble est d'un gabarit comparable à celui projeté en vis-à-vis, lequel sera implanté avec un recul progressif depuis la partie haute. Par ailleurs, elles n'allèguent pas que les parcelles litigieuses bénéficieraient d'une qualité paysagère particulière. Il ressort en outre de la note paysagère déposée le 20 février 2023 que des jardins et des écrans végétaux seront créés le long du projet pour atténuer son impact visuel et ménager l'intimité tant des occupants des logements projetés que de leurs voisins. Sur ce dernier point, l'affirmation des parties requérantes selon laquelle l'espace disponible empêche l'implantation de ces éléments végétaux n'est pas démontrée.

Sur les dommages allégués relatifs à la mobilité, il ressort du dossier administratif et il n'est pas contesté que 133 emplacements de parking, en sous-sol, sont prévus dans le projet contesté. Par ailleurs, il a été constaté dans l'arrêt

n° 258.889, précité, que le *ratio* entre le nombre de logements et celui des emplacements de parcage reste conforme à celui prévu par la règle générale énoncée par l'article 6 du titre VIII du règlement régional d'urbanisme (RRU). La prémisse sur laquelle se fondent les craintes des parties requérantes repose sur leur affirmation d'un nombre insuffisant d'emplacements de parcage et d'un report problématique en voirie. Celle-ci n'étant pas fondée, les craintes qui y sont relatives ne sont pas démontrées.

Enfin, l'affirmation des parties requérantes selon laquelle la décision attaquée est prise par un auteur incompétent dans la mesure où la demande de modification du projet intervenue le 2 décembre 2022 n'aurait pu suspendre le délai dont dispose la partie adverse pour statuer sur la demande de permis ne tient pas compte de la prolongation du délai de trois mois prévue par l'article 3 de l'arrêté n° 2020/052 « du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de pouvoirs spéciaux prolongeant certains délais du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et son arrêté d'exécution en matière d'exigences de qualification minimale des techniciens frigoristes, et de certains arrêtés d'exécution en matière de maîtrise de l'énergie et des marchés de l'électricité et du gaz en Région de Bruxelles-Capitale, du 23 décembre 2020 ».

Il résulte de ce qui précède que la condition de l'urgence n'est pas établie.

VI. 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 demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé, à Bruxelles, le 31 mai 2024, par la XV^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Anne-Françoise Bolly,	présidente de chambre,
Frédéric Quintin,	greffier.

Le Greffier,	La Présidente,
--------------	----------------

Frédéric Quintin

Anne-Françoise Bolly