

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 85.629 du 24 février 2000

A.84.656/XIII-1177

En cause : **l'Association des copropriétaires
de l'immeuble "Central Résidence,
Groupe A",**

ayant élu domicile chez
Me Luc DETREMMERIE, avocat,
rue de la Concorde 50/8
1050 Bruxelles,

contre :

la Ville de Bruxelles,

ayant élu domicile chez
Me Jean-Paul LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société anonyme GROUPE
HAUSSMANN BELGIUM,**

ayant élu domicile chez
Me Bernard LOUVEAUX, avocat,
rue du Prince Royal 85
1050 Bruxelles.

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

Vu la requête introduite le 10 juin 1999 par
l'association des copropriétaires de l'immeuble «CENTRAL
RESIDENCE GROUPE A» qui demande l'annulation du permis
d'urbanisme délivré à la société anonyme «GROUPE HAUSSMANN

BELGIUM», par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles le 17 décembre 1998, autorisant la transformation d'un immeuble de bureaux, situé 32, rue du Magasin, en immeuble d'habitations avec rez-de-chaussée commercial «et circulations»;

Vu la demande introduite simultanément par la même requérante, qui tend à la suspension de l'exécution du même permis;

Vu la requête introduite le 28 juin 1999 par laquelle la société anonyme GROUPE HAUSSMANN BELGIUM demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu la note d'observations de la partie adverse;

Vu le rapport de M. NEURAY, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure et de l'article 12, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu l'ordonnance du 19 janvier 2000 ordonnant le dépôt du rapport et convoquant les parties à comparaître le 17 février 2000 à 9.30 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me L. DETREMMERIE, avocat, comparaissant pour la requérante, Me B. HENDRICKX, loco Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Me F.-X. DELOGNE, loco Me B. LOUVEAUX, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis, M. NEURAY, auditeur;

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

Considérant que, par requête introduite le 28 juin 1999, la société anonyme GROUPE HAUSSMANN BELGIUM demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Sur la recevabilité :

Considérant que l'intérêt à l'annulation et à la suspension tient à des travaux d'aménagement de nature à porter atteinte aux copropriétaires occupant l'immeuble, et à troubler l'intimité et la quiétude de tout ou partie d'entre eux; qu'à cette occasion se pose la question de savoir si l'association requérante peut seulement agir dans l'intérêt des parties communes ou si elle est recevable à invoquer un préjudice subi collectivement par les copropriétaires dans la jouissance de leurs parties privatives; que la réponse à cette question n'est pas évidente et mérite d'être examinée dans des conditions de procédure normales;

Considérant que si les éléments de la construction litigieuse qui sont particulièrement critiqués ont été exécutés en exécution d'une autorisation antérieure devenue définitive, il ne s'ensuit pas nécessairement que la requérante n'ait pas intérêt à attaquer un permis qui les maintient tels qu'ils sont alors que des modifications sont apportées à l'immeuble, et que ces modifications pourraient porter sur les éléments contestés;

Considérant que le procès-verbal de la réunion de l'assemblée générale ordinaire du 14 avril 1999 porte, au sujet du «Bâtiment mitoyen: rue du Magasin n° 32» : « Monsieur RAMA donne un exposé du problème et refait un

historique de ce dossier. On restera très attentif et si on constate que des travaux commencent, on avertira immédiatement le syndic qui écrira au GROUPE HAUSSMANN et à l'architecte; si on n'obtient pas de réponse dans les huit jours, on mènera une action judiciaire pour faire arrêter les travaux. Il est vraisemblable qu'il faille faire appel à un avocat; l'assemblée autorise le syndic et le conseil de gérance à contacter un avocat si nécessaire»; que ce passage indique de façon dépourvue d'équivoque la volonté de s'opposer par voie de justice aux travaux autorisés par le permis attaqué; qu'il ne peut être déduit de l'expression «action judiciaire» utilisée dans le procès-verbal que les recours en annulation et en suspension devant le Conseil d'Etat ne pourraient être engagés sur la base de cette autorisation, spécialement alors qu'il résulte du texte même de la délibération que l'association requérante n'avait pas encore consulté d'avocat et qu'il ne peut raisonnablement être exigé d'elle qu'elle soit au fait des subtilités du partage des compétences juridictionnelles; que le recours en annulation et la demande de suspension ont été régulièrement introduits; qu'il convient d'en poursuivre l'examen;

Sur la demande de suspension:

Considérant que la requérante soutient que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer un préjudice grave difficilement réparable consistant dans les éléments suivants :

- « - la disposition des lieux telle qu'elle a été autorisée dans l'immeuble litigieux, à savoir la cage d'ascenseur, l'emplacement des salles de bain et sanitaires aux étages ainsi que celui de la chaufferie au rez-de-chaussée, occasionnera manifestement des troubles de jouissance et nuisances graves et notamment des problèmes de bruit pour l'ensemble des copropriétaires qui ont leur chambre à coucher derrière le mur contigu et mitoyen au fond du bâtiment de la s.a. GROUPE HAUSSMANN BELGIUM;
- la ventilation mécanique forcée des salles de bain et toilettes telle qu'envisagée par la s.a. GROUP

HAUSSMANN BELGIUM ainsi que les hottes de cuisine dont l'évacuation se fera en toiture est manifestement de nature à incommoder les copropriétaires occupant les quatrième, cinquième et sixième étages, dont les fenêtres de chambre à coucher surplombent la toiture du bâtiment;

- des problèmes de vues et de prises de jours existent et sont de nature à préjudicier les copropriétaires voisins en transformant radicalement leur environnement immédiat par des ouvertures inacceptables en raison de leur proximité»;

Considérant que les éléments versés aux débats ne permettent pas de conclure que le préjudice invoqué serait manifestement excessif par rapport aux gênes normales de voisinage en ville; que ce préjudice ne peut être considéré comme grave;

Considérant qu'une des conditions requises 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 GROUPE HAUSSMANN BELGIUM dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les débats sont rouverts sur le recours en annulation. Il sera procédé conformément à l'article 15ter de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, et, s'il échet, conformément aux articles 6 et suivants de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section d'administration du Conseil d'Etat.

Article 4.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la société anonyme GROUPE HAUSSMANN BELGIUM, liquidés à la somme de 5.000 francs, sont mis à charge de la requérante.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-quatre février deux mille par :

MM. LEROY,	conseiller d'Etat, président f.f.,
SCOHY,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,	Le Président f.f.,
-------------------	--------------------

G. SCOHY.

M. LEROY.