CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 100.684 du 8 novembre 2001

A. 73.192/XIII-1969

En cause : 1. **DEREUME** Bernadette,

2. **de RYCKERE** Bruno,

ayant élu domicile chez
Me Anne DELFOSSE, avocat,
boulevard Brand Whitlock 30
1200 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Me Marc-Jean GYSSELS, avocat,
avenue Brugmann 287
1180 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 7 février 1997 par Bernadette DEREUME et Bruno de RYCKERE qui demandent l'annulation :

" 1.- de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 28 novembre 1996, qui accueille le recours au Gouvernement, exercé par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Woluwé-Saint-Pierre, contre la décision du 30 avril 1996, par laquelle le collège d'urbanisme délivre à la requérante un permis d'urbanisme en vue d'aménager un snack au rez-de-chaussée d'un immeuble sis 9, boulevard Saint-Michel;

2.- de la lettre recommandée du 19 décembre 1996 par laquelle l'arrêté du 28 novembre 1996 est notifié à la requérante";

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu l'ordonnance du 6 décembre 2000 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire des requérants;

Vu l'ordonnance du 11 septembre 2001, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 11 octobre 2001;

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

Entendu, en leurs observations, Me D. DELVAX, loco Me A. DELFOSSE, avocat, comparaissant pour les requérants, et Me L. DACHELET, loco Me M.-J. GHYSSELS, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. KOVALOVSZKY, premier auditeur;

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

Considérant que les éléments utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Le 13 avril 1995, Bernadette DEREUME introduit auprès du collège des bourgmestre et échevins de Woluwé-St-Pierre une demande de permis d'urbanisme relatif à un immeuble sis boulevard Saint-Michel 9, et tendant à y "changer l'affectation du rez jardin en snack". Il en est accusé réception le 19 juin 1995.

2. Une enquête publique, organisée du 22 juin au 6 juillet 1995, suscite cinq réclamations. Réunie le 22 septembre 1995, la commission de concertation émet, à l'unanimité, un avis défavorable, pour le motif que "la dérogation sollicitée (qui concerne la hauteur sous plafond) ne peut être accordée car (cette) hauteur (...) est insuffisante pour toute autre affectation qu'un garage, une cave, une buanderie ou tout autre local annexe d'une habitation".

3. Le 2 octobre 1995, le collège des bourgmestre et échevins refuse pour ce motif de délivrer le permis.

4. Le 19 octobre 1995, Bernadette DEREUME introduit auprès du collège d'urbanisme un recours contre ce refus.

5. Le 30 avril 1996, le collège d'urbanisme accorde le permis pour les motifs suivants :

" Attendu que l'immeuble est situé dans le P.P.A.S. n° I ab 5ème phase, daté du 26 janvier 1988, dans une zone dite de «pôle d'animation» pour laquelle les prescriptions relatives à l'affectation sont les suivantes :

- «Destination principale
  Les logements : 50 % minimum de la superficie de plancher par permis de bâtir.

- Destination accessoire
  a) les bureaux : 30 % maximum de la superficie de plancher par permis de bâtir
  b) les commerces et horéca : occupation du rez-de-chaussée obligatoire
  c) les services d'intérêt collectif public ou privé : 30 % maximum de la superficie de plancher par permis de bâtir. Cette fonction ne peut être remplacée par du bureau, mais bien par du logement dans le cas de sa non-réalisation»;

Attendu que la demande est conforme aux prescriptions citées ci-dessus;

Attendu que la propriétaire, après l'acquisition du bâtiment en 1994, a restauré la façade de celui-ci en reconstituant les dispositions de la façade originelle et dès lors en supprimant le garage qui y avait été implanté;

Attendu que l'emplacement de parking à chaussée est ainsi restitué;

Attendu que la zone de recul est bordée par des plantations séparant le passage vers les logements de celui vers le «snack»;

Attendu que le Service d'incendie et d'aide médicale urgente a émis, par sa lettre du 25 août 1995, un avis favorable sous réserve d'observer les réglementations en la matière;

Attendu que l'immeuble est une ancienne maison unifamiliale, aujourd'hui subdivisée en appartements autonomes; qu'il est souhaitable d'encourager les activités propres au pôle d'animation du P.P.A.S.; que l'activité «snack» sera relativement limitée dans l'horaire journalier en cet endroit et peu génératrice de nuisances;

Qu'une activité à caractère social et commercial est préférable à l'inoccupation des locaux;

Que la dérogation demandée ne porte que sur la hauteur sous plafond;

Attendu que les articles 132 et 118 § 2, ali(n)éa 3 de l'ordonnance 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme permet au Collège d'urbanisme de délivrer des permis et de consentir à des dérogations;

Que ces dérogations peuvent porter sur les prescriptions des règlements sur les bâtisses;

Attendu que l'article 16 du règlement sur les bâtisses de l'Agglomération de Bruxelles prescrit la hauteur sous plafond de 2,80 m au minimum au

rez-de-chaussée et de 2,60 m au minimum aux étages pour tous les locaux accessibles au public;

Attendu que le niveau de rez-de-chaussée doit être assimilé au bel-étage et que le niveau de sous-sol doit être assimilé à celui des cuisines-caves qui, ici, en dénivelé par rapport à la chaussée, y ont été reliées par une rampe; que dès lors la norme de hauteur sous plafond à prendre en considération est de 2,60 m;

Attendu que la dérogation demandée porte sur 9 ou 8 cm manquant, selon les indications fournies au dossier de plan et correspondance;

Que dès lors, cette carence minime ne doit pas faire obstacle au bénéfice possible d'une animation de la zone urbaine concernée, considérant en outre que l'emplacement de parcage restitué en voirie est un avantage et que les nuisances minimes engendrées par cette activité sont compensées par le «contrôle social» et l'entretien du bâtiment et des abords qui en découlent".

6. Ayant reçu notification de cette décision par une lettre recommandée datée du 4 juin 1996, le collège des bourgmestre et échevins de Woluwé-Saint-Pierre introduit un recours motivé auprès du Gouvernement en date du 24 juin 1996. Ce recours parvient au cabinet du Ministre le 25 juin 1996.

Par une lettre recommandée datée du 28 juin 1996, le collège informe Bernadette DEREUME de l'introduction de son recours, tandis que le directeur de cabinet du Ministre de l'Aménagement du territoire lui transmet, par une lettre du 26 juin 1996, une copie dudit recours.

7. Le 2 juillet 1996, Bruno de RYCKERE, fils de Bernadette DEREUME, et copropriétaire de l’immeuble, sollicite, par une lettre adressée au domicile du Ministre de pouvoir "l'entretenir, ne fût-ce que quelques minutes, de (sa) situation et de (lui) demander conseil", à la suite de quoi une entrevue lui est proposée avec le secrétaire de cabinet le 24 juillet 1996.

8. Par une lettre recommandée du 19 septembre 1996, Bernadette DEREUME s'adresse en ces termes au Ministre de l'Aménagement du territoire :

" Nous vous rappellons (sic), par la présente, que nous n'avons pas encore été contacté (sic) par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale au sujet de ce dossier.

Auriez-vous l'obligeance de nous communiquer la date de l'audition si celle-ci a lieu. Nous vous rappellons que nous souhaiterions dans ce cas être entendu (sic).

Nous nous excusons de ce courrier recommandé que nous vous adressons pour la bonne forme et vous en souhaitons bonne réception".

Par lettre datée du 9 octobre 1996, le directeur de cabinet informe la requérante qu'une audition aura lieu le 30 octobre.

9. A la suite de celle-ci, Bernadette DEREUME adresse, le 13 novembre 1996, une lettre au Ministre de l'Aménagement du territoire, résumant les éléments avancés lors de son audition et exposant ce qui suit :

> " Nous avons relu attentivement les articles de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991 (art. 133 à art. 138). Il y est clairement stipulé que la décision du Collège d'Urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale est d'application par absence de notification de la décision dans le délai prévu à l'article 136".

10. Le 28 novembre 1996, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale accueille le recours introduit par le collège des bourgmestre et échevins de Woluwé-Saint-Pierre et annule le permis délivré par le collège d'urbanisme.

11. L'arrêté du 28 novembre 1996 est notifié à la requérante par une lettre recommandée du 19 décembre 1996, qui constitue le second acte attaqué;

Considérant que les requérants prennent un moyen, le deuxième de la requête, de la violation de l'article 133, alinéa 2, de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, en ce que, contrairement au prescrit du texte visé au moyen, le collège des bourgmestre et échevins n'a pas transmis son recours à la demanderesse en même temps qu'il l'a adressé au Gouvernement; qu'ils font valoir que la procédure est ainsi entachée de deux irrégularités, à savoir, d'une part, que la demanderesse n'est avertie ni de l'introduction du recours ni du contenu de celui-ci en même temps que le Gouvernement; que, selon eux, la formalité prévue par la disposition visée au moyen est substantielle et que le non-respect de celle-ci entraîne l'irrecevabilité du recours de la commune que le Gouvernement ne pouvait donc accueillir; qu'en réplique, ils ajoutent que la formalité a pour but non seulement de permettre au demandeur de défendre utilement ses intérêts mais aussi de l'informer que le permis est suspendu jusqu'à ce qu'il soit statué sur le recours;

Considérant que la partie adverse, tout en reconnaissant le vice de procédure, répond que les droits de la défense des requérants n'ont cependant en aucune manière été lésés, dès lors que la position de l'autorité communale dans le recours au Gouvernement ne diffère pas de celle qu'elle avait adoptée antérieurement;

Considérant que l'article 133 de l'ordonnance du 29 août 1991 dispose comme suit :

" Le collège des bourgmestre et échevins ainsi que le fonctionnaire délégué peuvent introduire un recours auprès du Gouvernement dans les trente jours qui suivent la réception de la décision du collège d'urbanisme octroyant un permis.

Ce recours, de même que le délai pour former recours, est suspensif. Il est adressé en même temps par envoi recommandé à la poste au demandeur et au Gouvernement. Lorsque le recours est introduit par le fonctionnaire délégué, celui-ci avertit également le collège des bourgmestre et échevins";

Considérant que la notification du recours par envoi recommandé au demandeur constitue une formalité substantielle, qui tend, d'une part, à permettre à ce dernier de défendre utilement ses droits et, d'autre part, à l'informer en temps utile que le permis est suspendu jusqu'à ce qu'il soit statué sur le recours; qu'en vue de rencontrer le premier objectif visé par la disposition, il ne suffit pas qu'ait été notifié le seul fait de l'introduction du recours; que le demandeur de permis doit en outre recevoir communication de tout l'acte de recours;

Considérant qu'en l'espèce, le collège des bourgmestre et échevins de Woluwé-Saint-Pierre n'a pas notifié le recours en même temps à la requérante et au Gouvernement; que, sans doute, après avoir introduit son recours au Gouvernement par une lettre du 24 juin 1996, le collège a, par une lettre recommandée du 28 juin, informé la demanderesse de permis de sa décision d'introduire un recours et que le directeur de cabinet du Ministre de l'Aménagement du territoire a transmis à la demanderesse de permis, par un courrier ordinaire daté du 26 juin 1996, une copie du recours du collège; que, certes, de la sorte, la requérante a été informée de l'existence et du contenu du recours avant l'expiration du délai de trente jours pendant lequel, d'une part, le recours pouvait être intenté et, d'autre part, le permis était de toute façon suspendu; qu'il appartient cependant au collège des bourgmestre et échevins (ou au fonctionnaire délégué, selon le cas) de procéder à la notification du recours par la voie de la recommandation postale; que la demanderesse de permis n'a nullement reçu, ni pendant, ni même après le délai de trente jours, la lettre recommandée répondant au prescrit de l'article 133, alinéa 2, de l'ordonnance; que, par ailleurs et surtout, c'est "en même temps", c'est-à-dire simultanément, que le recours doit être notifié au Gouvernement et au demandeur de permis afin d'assurer l'égalité entre le demandeur de permis et, d'une part, le ministre, et d'autre part, le collège des bourgmestre et échevins ou le fonctionnaire délégué, et afin ainsi de garantir au demandeur que l'instruction de la demande ne soit pas entreprise dans l'ignorance de son point de vue; que, dès lors, une notification tardive ne saurait couvrir l'insuffisance ou l'absence de la notification qui

aurait dû être faite au moment précis de l'intentement du recours; qu'en effet, le temps s'est irrémédiablement écoulé, ce qui prive, fût-ce pendant quelques jours, le demandeur de permis du bénéfice de l'information que lui garantit le législateur, et donc de la possibilité de défendre utilement et pleinement ses intérêts; que, par ailleurs, même si, comme en l'espèce, la notification tardive intervient avant même l'expiration du délai de trente jours pendant lequel le permis est suspendu et si la sécurité juridique est ainsi d'une certaine façon garantie, il n'en demeure pas moins que son titulaire a intérêt à savoir le plus tôt possible qu'il ne pourra pas l'exécuter à l'expiration dudit délai; que l'accomplissement tardif de la formalité ne peut donc, aussi pour cette raison, couvrir le vice dénoncé; que le Gouvernement aurait dû déclarer le recours irrecevable; que le moyen est bien fondé;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens, qui, à les supposer fondés, n'aboutiraient pas à une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 28 novembre 1996, qui accueille le recours exercé par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Woluwé-Saint-Pierre, contre la décision du 30 avril 1996, par laquelle le collège d'urbanisme délivre à Bernadette DEREUME un permis d'urbanisme en vue d'aménager un snack au rez-de-chaussée d'un immeuble sis 9, boulevard Saint-Michel.

Article 2.

La requête est rejetée pour le surplus.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 8.000 francs, sont mis à charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII[e] chambre, le huit novembre deux mille un par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M[me]	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M[me]	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.