

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 139.157 du 12 janvier 2005

A.67.266/XIII-3067
A.67.267/XIII-3068

En cause :

1. **la Société anonyme COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE,**
2. **la Société anonyme INVESTISSEMENT ET PROMOTION,**

ayant élu domicile chez
Mes Francis HAUMONT,
et Michel SCHOLASSE, avocats,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre,

contre :

la Commune de Schaerbeek,

ayant élu domicile chez
Me Jean BOURTEMBOURG, avocat,
rue de Suisse 24
1060 Bruxelles.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 23 janvier 1996 par la société anonyme COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE et la société anonyme INVESTISSEMENT ET PROMOTION qui demandent l'annulation de "la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Schaerbeek du 24 novembre 1995 refusant la prorogation du permis d'urbanisme 910/B/18/C relatif à l'îlot C sis rue Colonel Bourg" (A.67.266/XIII-3067);

Vu la requête introduite le 23 janvier 1996 par la société anonyme COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE et la société anonyme INVESTISSEMENT ET PROMOTION qui demandent l'annulation de "la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Schaerbeek du 24 novembre

1995 refusant la prorogation du permis d'urbanisme 910/B/18/D relatif à l'îlot D sis rue Colonel Bourg" (A.67.267/XIII-3068);

Vu l'arrêt n° 64.256 du 30 janvier 1997 rejetant les demandes de suspension de l'exécution des actes attaqués;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. NEURAY, premier auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu les ordonnances du 23 juillet 2003 ordonnant le dépôt au greffe des dossiers et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties, les demandes de poursuite de la procédure des requérantes et les derniers mémoires;

Vu les ordonnances du 19 décembre 2003, notifiées aux parties, fixant les affaires à l'audience du 22 janvier 2004;

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

Entendu, en leurs observations, Mes M. de RUYVER, Chr. THIEBAUT et N. VAN GYSEGHEM, loco Mes Fr. HAUMONT et M. SCHOLASSE, avocats, comparaisant pour les requérantes, et Me N. FORTEMPS, loco Me J. BOURTEMBOURG, avocat, comparaisant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, premier 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 des requêtes peuvent être résumés comme suit :

1. Le 8 décembre 1993, les requérantes, dont l'objet social est la promotion immobilière, forment une association momentanée en vue de la construction de quatre immeubles sur un terrain situé en bordure du boulevard Reyers à Schaerbeek.

2. Le 30 novembre 1993, l'association momentanée se voit délivrer quatre permis d'urbanisme portant respectivement sur les îlots A, B, C et D, permis notifiés le 8 décembre 1993.

3. Le 8 août 1995, les requérantes introduisent auprès des services de la partie adverse quatre demandes de prorogation des permis.

4. Le 5 septembre 1995, le collège des bourgmestre et échevins accorde les prorogations demandées pour les îlots A et B.

5. Le 21 novembre 1995, le collège approuve, dans les termes suivants, la proposition de son échevin de l'urbanisme :

" Demande de prorogation de permis relatifs à des immeubles de bureaux, boulevard Auguste Reyers

Proposition : - confirmer la prorogation de deux permis (îlots A & B)
- refuser les deux autres (îlots C & D).

Monsieur l'Echevin de l'Urbanisme expose que l'Association Momentanée «Cie Immobilière de Belgique - Investissements et Promotion SA» a obtenu le 30 novembre 1993 4 permis relatifs à autant d'immeubles de bureaux à ériger le long du boulevard Reyers.

Tout permis a une validité de deux ans et peut faire l'objet d'une prorogation d'une année supplémentaire.

L'Association Momentanée a donc sollicité cette prorogation, qui a été accordée par le Collège (analyse du type A) le 5 septembre.

Ces demandes de prorogations demandent néanmoins réflexion.

Les îlots A & B ne posent aucun problème.

Par contre, l'îlot C est prévu à droite de la future voirie (prolongement de la rue Colonel Bourg, rejoignant le boulevard Reyers).

Cette voirie, bien que du type «zone 30», risque d'attirer un nombre élevé de véhicules et de générer des nuisances supplémentaires pour les habitants de la rue Colonel Bourg.

La configuration actuelle de la voirie (en S) semble mieux adaptée.

L'îlot D concerne un immeuble dit «mixte de service et d'habitation» véritablement accolé à un immeuble de bureaux (l'îlot B).

Cette proximité est malheureuse.

La non prorogation des permis relatifs aux îlots C & D permettrait de ne pas hypothéquer les options futures pour le quartier.

La révision du PPAS (voir analyse de ce jour à ce sujet) permettra de planifier ces options.

Plaise donc au Collège de confirmer la prorogation A et B mais de les refuser pour les îlots C et D".

6. Le 24 novembre 1995, l'autorité communale écrit aux requérantes dans les termes suivants :

" Le Collège des Bourgmestre et Echevins a examiné vos demandes de prorogation des 4 permis qui avaient été autorisés le 30 novembre 1993.

La prorogation relative aux permis îlot A et îlot B n'a soulevé aucune objection. Vous disposez d'ailleurs déjà de deux actes prorogeant ces deux permis.

Par contre, la prorogation des permis relatifs aux îlots C et D (rue Colonel Bourg) est refusée.

La Commune envisage en effet de réviser le PPAS existant, notamment en ce qui concerne l'aménagement des voiries et des espaces verts. La mise en oeuvre des permis «îlots C & D» hypothéquerait cette possibilité de réaménagement.

(...)"

7. Les décisions relatées dans cette lettre constituent les objets des recours.

8. Par délibération du 13 décembre 1995, le conseil communal a décidé d'entamer la procédure de révision partielle du plan particulier d'affectation du sol "Colonel Bourg";

Considérant que les permis d'urbanisme litigieux et les décisions de ne pas les proroger ayant fait l'objet des mêmes procédures administratives et les moyens étant communs aux deux recours, il y a lieu de joindre les affaires pour connexité;

Considérant que les requérantes prennent un premier moyen de la violation de l'article 87 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme et de l'article 3, alinéa 3, de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme; que, selon elles, il n'appartient pas à l'autorité saisie d'une demande de prorogation de la durée de validité d'un permis d'urbanisme de procéder à un nouvel examen de la demande en opportunité; qu'elles font plus particulièrement valoir que l'article 3, alinéa 3, deuxième phrase, de l'arrêté du 3 juillet 1992 précité le précise en prévoyant que "L'autorité refusant la prorogation ne peut toutefois remettre en cause l'opportunité du projet";

Considérant qu'en réponse, la partie adverse soutient que le fondement de la péremption du permis réside dans le fait que ce permis étant délivré selon les règles en vigueur à une époque déterminée, après l'échéance d'un an ou de deux ans en cas de prorogation, le demandeur qui a obtenu le permis et qui n'a pas construit doit adapter son projet à de nouvelles règles ou à de nouvelles circonstances susceptibles de s'être

modifiées; que, selon elle, les conceptions en matière d'urbanisme évoluant, en général, rapidement, il serait inadmissible qu'une personne puisse se prévaloir de l'octroi d'un permis obtenu dans le passé pour faire échec aux prescriptions qui auraient été édictées par la suite; qu'elle en déduit que l'autorité saisie d'une demande de prorogation pourrait confronter le projet à la conception du bon aménagement qu'elle se fait au moment où elle est saisie de cette demande;

Considérant que la loi du 22 décembre 1970 a complété l'article 52 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire dans l'intention d'éviter au bénéficiaire d'un permis de bâtir d'accomplir toutes les formalités requises pour l'introduction d'une nouvelle demande; que cette disposition a été interprétée en ce sens que la décision sur la demande de prorogation n'équivalait pas à un nouveau permis de bâtir; que, ne s'agissant pas d'une nouvelle demande de permis, l'intervention du fonctionnaire délégué n'était pas requise et que l'autorité n'avait pas le pouvoir d'apprécier à nouveau la demande originale;

Considérant qu'en l'absence d'intention annoncée par le législateur régional, rien ne permet de faire un sort différent au mécanisme inscrit à l'article 87 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme; qu'en précisant que les recours administratifs qu'elle contient ne sont pas ouverts dans cette situation particulière et en prévoyant une prorogation automatique en cas de silence de l'autorité, le législateur ne s'est nullement écarté de la lecture que la jurisprudence a adoptée de l'article 52 de la loi du 29 mars 1962 précitée; que l'article 3, alinéa 3, de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme confirme cette interprétation lorsqu'il dispose que "La demande de prorogation ne peut être rejetée que moyennant due motivation. L'autorité refusant la prorogation ne peut toutefois remettre en cause l'opportunité du projet";

Considérant que la thèse de la partie adverse qui soutient que la ratio legis de la prorogation serait d'éviter que des projets différés ne correspondent plus aux conceptions de l'administration, n'est pas contredite par le texte ainsi interprété, notamment si l'on considère les brefs délais prescrits quant à la possibilité de prorogation, et qui tendent, précisément, à tenir compte à la fois d'éventuels aléas qui pourraient retarder le démarrage du chantier, de la sécurité juridique et de l'évolution des conceptions de l'autorité après ces brefs délais; que le moyen est fondé;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner le second moyen des requêtes, qui, à le supposer fondé, ne pourrait entraîner une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les affaires inscrites sous les n^{os} A.67.266/XIII-3067 et A.67.267/XIII-3067 sont jointes.

Article 2.

Sont annulées les décisions du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Schaerbeek du 24 novembre 1995 refusant la prorogation des permis d'urbanisme 910/B/18/C et 910/B/18/D relatifs aux îlots C et D, sis rue Colonel Bourg, à Schaerbeek.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 396,64 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le douze janvier deux mille cinq 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.