

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 194.192 du 15 juin 2009

A. 166.463/XV-990

En cause : **ERNAELSTEEN** Paul,
ayant élu domicile chez
Me B. HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
ayant élu domicile chez
Me M. KESTEMONT-SOUMERYN, avocat,
rue de Loxum 25
1000 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 28 septembre 2005 par Paul Ernaelsteen, qui demande l'annulation de la décision prise le 14 juillet 2005 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale d'accueillir le recours introduit par Stéphane Weerlitzer contre la décision du 16 novembre 2004 par laquelle le collège des bourgmestre et échevins de Forest refuse le permis d'urbanisme relatif à la régularisation de la transformation d'un arrière-bâtiment en l'aménageant en trois logements aux étages et un atelier au rez-de-chaussée avenue Oscar Van Goidtsnoven 71A et d'octroyer un permis à condition de supprimer sur la plate-forme du 2^{ème} étage, la terrasse d'agrément;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires des parties;

Vu l'ordonnance du 12 mai 2009, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 9 juin 2009;

Entendu, en son rapport, M. LEROY, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me Y. TOURNAY, *loco* Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie requérante et Me Fr. DE MUYNCK, *loco* Me M. KESTEMONT-SOUMERYN, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

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

Le 22 mars 2004, Stéphane Weerlitzer dépose à l'administration communale de Forest une demande de permis d'urbanisme relatif à la mise en conformité des étages d'un arrière-bâtiment sis avenue Oscar Van Goidtsnoven 71A. Le 25 mars, la commune lui répond que sa demande entre dans le cadre de l'article 208 de l'OPU tel que modifié par l'article 64 de l'ordonnance du 18 juillet 2002, qui vise les actes et travaux antérieurs au 1^{er} juillet 1992. La commune délivre un accusé de réception d'un dossier complet le 22 juin. Une enquête publique est organisée du 30 mai au 14 juin. Elle aurait suscité, d'après le procès-verbal de clôture, deux réclamations, mais à en juger par le dossier, une seule semble avoir été adressée, le 10 juin par une dame Leroy-Bassil, Paul et Michèle Verhamme, habitant aux n° 33 et 35 de l'avenue Everard, à l'arrière de la parcelle concernée par le permis litigieux. Cette réclamation fait état des travaux de transformation de l'arrière-bâtiment réalisés pendant la seconde guerre mondiale (rehausse de 2 étages) et en 1990 (transformation d'une plate-forme en terrasse d'agrément pour le deuxième étage, surélévation du mur mitoyen de 1.20 m, transformation des anciennes ouvertures en belles fenêtres s'ouvrant largement). Ils font aussi état d'une lettre de réclamation envoyée le 2 décembre 1990. Le 22 juin 2004, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable, qui considère que «la demande porte sur une régularisation d'une transformation effectuée vers le début des années '90». Le 24 juin, la commission de concertation émet un premier avis défavorable; à la suite d'une modification des plans, elle émet un second avis défavorable le 23 septembre. Le 9 novembre, le fonctionnaire délégué émet un avis

défavorable. Le 16 novembre, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis en motivant sa décision par référence aux avis de la commission de concertation et du fonctionnaire délégué. Cette décision ne semble pas avoir été notifiée au demandeur de permis avant le 20 janvier 2005, date qui figure sous la mention «pour expédition conforme et notification au fonctionnaire délégué», l'article 2 de la décision communale indiquant que «notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué».

Le 8 février 2005, Stéphane Weerlitzer introduit un recours au collège d'urbanisme. Il indique que les actes et travaux qui font l'objet de la demande ont été réalisés avant le 1^{er} juillet 1992. Outre la lettre de réclamation qui atteste de la période à laquelle les actes et travaux ont été effectués, il fournit des documents établissant l'affectation de l'arrière-bâtiment à du logement (certificat de résidence à partir du 22.06.1990, radio redevances, factures et devis). Le 13 avril 2005, le collège d'urbanisme ne s'étant pas prononcé, il saisit le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et fait valoir le même argument que devant le collège d'urbanisme. Le 14 juillet 2005, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale adopte l'acte attaqué, dont l'existence a été signalée au requérant le 2 août, à la suite de courriers des 6, 19 et 29 juillet dans lesquels son avocat se plaignait de l'affectation de l'arrière-bâtiment.

Considérant que la partie adverse conteste la recevabilité du recours au motif que le requérant ne produit aucun document attestant qu'il est propriétaire de l'immeuble sis avenue Oscar Van Goidtsnoven 71; que les documents collectés par l'auditeur rapporteur établissent que le requérant en est propriétaire et qu'il y habite; que le recours est recevable;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'il reproche à la partie adverse de ne pas avoir motivé sa décision au regard du bon aménagement des lieux en exprimant les motifs exacts, pertinents et admissibles qui sous-tendent la décision, de ne pas avoir adopté une motivation qui montre qu'elle n'a pas statué sous le poids du fait accompli et de ne pas avoir tenu compte des deux avis défavorables de la commission de concertation; qu'il tire du considérant de l'arrêté attaqué relatif au désir du demandeur de permis de vendre son bâtiment que la partie adverse a statué sous le poids du fait accompli; qu'il conteste que les travaux aient été effectués au début de 1990 et invoque, à l'appui de ses affirmations, la présence du siège social d'une société à l'adresse litigieuse jusqu'en 1996, la présence au premier étage de bureaux, d'un local informatique et d'un séchoir (pour les tee-shirts imprimés)

et au rez-de-chaussée de diverses machines, la présence à la fin 1996, début 1997, au premier étage, d'un atelier de couture et de confection; qu'il indique que «ces faits sont bien connus du demandeur de permis et sont incontestables»; qu'en outre, il dénonce une motivation par référence inadmissible au motif que le permis octroyé vise, sans les identifier et sans dire en quoi ils sont pertinents, des documents qui ne sont pas reproduits dans l'acte attaqué; qu'il reproche à la partie adverse d'avoir adopté sa décision sur la base d'une motivation soit erronée soit lacunaire, d'avoir statué sous le poids du fait accompli et sans prendre en compte le bâti environnant et les nuisances que pourraient causer le projet sur l'environnement et le voisinage (évacuation des eaux usées, vues, danger d'incendie, incidences d'une industrie transformatrice du bois sur les logements situés aux étages et en face);

Considérant que le requérant prend un second moyen de la violation de l'article 330, § 3, du COBAT; qu'il se réfère aux développements consacrés sous le premier moyen suivant lequel la condition relative à l'absence de modification intervenue depuis le 1^{er} juillet 1992 n'est pas remplie; qu'il répète que le bâtiment litigieux a été occupé entièrement par la société SCIT jusqu'à la fin de l'année 1996;

Considérant qu'en annexe au dernier mémoire, le requérant produit une attestation datée du 16 octobre 2006, par laquelle deux voisins habitant avenue Everard, Paul Hubot et Michèle Verhamme, indiquent que l'atelier du premier étage a subsisté jusqu'en 1998, jusqu'au départ de Mme Weerlitzer, précisant: «Les fenêtres de cet atelier ont été agrandies, et les vitres dépolies ont été remplacées par des transparentes sans permis. Vers 1995, 1996, des stagiaires (dixit Monsieur Weerlitzer) ont travaillé et occupé en semaine l'atelier. Après la disparition de l'atelier, l'arrière du 1^{er} étage a été occupé régulièrement par divers occupants»; qu'il en déduit que la motivation de l'acte attaqué est erronée en tant qu'elle se fonde sur une situation établie avant 1992;

Considérant, sur les deux moyens réunis, que l'article 330 du COBAT (ancien article 208 de l'O.P.U.) porte ce qui suit en son § 3:

« Les actes et travaux, accomplis avant le 1^{er} juillet 1992, que l'article 2, 2^o, G, du Titre 1^{er} du règlement général sur la bâtisse de l'Agglomération bruxelloise du 21 mars 1975 soumettait à l'obtention d'un permis de bâtir, sans qu'un tel permis n'ait été obtenu, doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme.

Ce permis ne peut être refusé que si les actes et travaux visés à l'alinéa 1^{er} ne sont pas conformes à un plan particulier d'affectation du sol ou à un permis de lotir en vigueur au moment où ils ont été exécutés ou que le demandeur ne parvienne pas à établir que l'affectation ou l'usage du bien n'a pas été modifié depuis le 1^{er} juillet 1992.»;

Considérant que cette disposition règle le sort des travaux effectués sans permis à une époque où le règlement général sur les bâtisses de l'Agglomération bruxelloise en exigeait un, mais dans une disposition d'une légalité douteuse; qu'elle prévoit qu'un permis d'urbanisme doit nécessairement être délivré lorsque le changement d'affectation a eu lieu entre le 10 juin 1975 et le 1^{er} juillet 1992 et que l'affectation n'a plus été modifiée jusqu'au moment où la demande de permis d'urbanisme est introduite; que lorsque les conditions d'application de cet article sont réunies, la compétence de l'autorité est liée;

Considérant que la question déterminante, pour apprécier le fondement des moyens, est la date à laquelle les étages du bâtiment en cause ont été transformés en logements;

Considérant que le fait que le siège social d'une société a été installé dans les lieux jusqu'en 1996 n'est pas relevant, une partie de l'arrière-bâtiment ayant toujours été affectée à une activité compatible avec la présence de cette société, et le siège social d'une société pouvant se trouver dans un logement;

Considérant que dans une réclamation adressée le 10 juin 2004, trois voisins de l'immeuble ont situé ces transformations avant 1990, faisant expressément allusion à un courrier du 2 décembre 1990 par lequel ils avaient dénoncé à la commune les modifications apportées au premier étage;

Considérant que l'attestation jointe au dernier mémoire du requérant, selon laquelle ces transformations seraient postérieures à 1992, est établie par deux des signataires de la réclamation du 10 juin 2004; que, sans s'attarder à en discuter la crédibilité, il suffit de constater que ce document est postérieur à l'acte attaqué et que, sur la base du dossier qui lui était soumis, la partie adverse était tenue de délivrer le permis sollicité; que dès lors que la compétence de l'autorité est liée, le requérant n'a pas intérêt à contester la motivation de l'acte attaqué ni sa compatibilité avec le voisinage; que les moyens ne sont pas fondés,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le quinze juin deux mille neuf par :

M. LEROY,	président de chambre,
M. QUERTAINMONT,	conseiller d'Etat,
M. KOVALOVSKY,	conseiller d'Etat,
Mme ROBA,	greffier.

Le Greffier,

Le Président.,

N. ROBA.

M. LEROY.