

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 196.663 du 6 octobre 2009

A 146.013/XV-991

En cause : **GHYSELINGS** Jacinthe,
ayant élu domicile chez
Me M. PILCER, avocat,
boulevard de la Cambre 33/6
1000 Bruxelles,

contre :

la ville de Bruxelles,
ayant élu domicile chez
Me J.-P. LAGASSE, avocat,
place du Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

Parties intervenantes:

1. la s.p.r.l. CAPITOL INVEST,
2. la s.p.r.l. ISL INTERNATIONAL, instance reprise par
la s.a. BRUSSELS COMPANY,
ayant élu domicile chez
Me E. BOIGELOT, avocat,
avenue Louise 81
1050 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 31 décembre 2003 par Jacinthe GHYSELINGS qui demande l'annulation du «permis d'urbanisme délivré par la ville de Bruxelles à l'association momentanée Drootbeek 145 - Monsieur Olivier Michel relatif à un bien sis rue Drootbeek 145 à Bruxelles»;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le dossier administratif;

Vu la requête introduite le 19 mai 2004 par la s.p.r.l. CAPITOL INVEST et la s.p.r.l. ISL INTERNATIONAL, réunies en association momentanée DROOT-BEEK 145, qui demandent à intervenir dans la procédure;

Vu l'ordonnance du 15 juin 2004 accueillant cette demande;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu la notification du rapport aux parties, le dernier mémoire de la partie requérante et la lettre valant dernier mémoire de la partie adverse;

Vu la lettre envoyée par l'avocat des parties intervenantes le 31 mars 2009 pour informer le Conseil d'Etat que la s.p.r.l. ISL INTERNATIONAL a été absorbée par la s.p.r.l. BRUSSELS COMPANY, ultérieurement transformée en s.a., et que c'est cette dernière qui «est à la cause»;

Vu l'ordonnance du 21 août 2009 fixant l'affaire à l'audience du 22 septembre 2009 à 9 heures 30;

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

Entendu, en leurs observations, Me M. PILCER, avocat, comparaisant pour la partie requérante et Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaisant 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 peuvent être résumés comme suit:

Le 14 janvier 2003, la ville de Bruxelles accuse réception d'une demande de permis d'urbanisme, datée du 29 octobre 2002 et complétée le 7 janvier 2003, introduite par l'«Association momentanée Drootbeek 145» et tendant à «transformer un

bâtiment industriel existant en un complexe de 25 lofts et 4 entités de bureaux avec démolition de bâtiments annexes et d'une verrière en vue de créer une rue intérieure rue Drootbeek, 145 (Section D, 1^e Division, parcelle n/ 44c3)».

La requérante est domiciliée boulevard E. Bockstael 85. Son jardin jouxte le terrain sur lequel est implanté l'immeuble faisant l'objet du permis.

Une enquête publique est organisée du 25 janvier 2003 au 8 février 2003. Elle suscite plusieurs remarques et observations relatives au nombre d'emplacements de parking et à la perte d'intimité résultant de l'installation de terrasses sur le toit de l'immeuble. La requérante signale son intérêt dans le dossier et demande divers renseignements complémentaires.

La commission de concertation se réunit le 18 février 2003. Après avoir entendu l'architecte et deux riverains, à savoir la requérante et Michel Pire, qui s'inquiètent des problèmes de stationnement et des vues directes depuis les terrasses sur le toit de l'immeuble, elle émet un avis favorable, la S.D.R.B. souhaitant toutefois «le maintien d'activités productives et/ou artisanales partiellement en lieu et place de futures surfaces de bureaux ou de logements».

Le 25 mars 2003, le dossier est transmis au fonctionnaire délégué «pour avis en application de l'article 116 §2 de l'O.O.P.U. et pour dérogation(s) au R.R.U. (Titre I, article 6: hauteur de la toiture des nouvelles cages d'escalier)».

Le 6 mai 2003, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable sous réserve de prévoir une simultanété entre la réalisation des logements et des bureaux, et accorde la dérogation à l'article 6 du R.R.U. en ce qui concerne la hauteur de la toiture des nouvelles cages d'escalier.

Le 22 mai 2003, le permis d'urbanisme est octroyé à l'association momentanée Drootbeek 145. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que la s.p.r.l. ISL INTERNATIONAL, seconde partie intervenante, a été absorbée par la s.p.r.l. BRUSSELS COMPANY qui a par la suite été transformée en s.a.; que le courrier de Me E. BOIGELLOT du 31 mars 2009 doit être interprété comme valant demande de reprise d'instance par la s.a. BRUSSELS COMPANY; qu'il y a lieu d'accueillir cette demande;

Considérant, quant à la recevabilité *ratione temporis* du recours, que la requérante expose qu'elle «s'est évidemment aperçue de ce que des travaux de transformation intérieure de l'immeuble étaient entrepris à l'immeuble litigieux avant le début novembre 2003»; qu'elle soutient que si elle savait qu'un permis avait été sollicité, les travaux de transformation d'un immeuble ne nécessitent pas obligatoirement un permis d'urbanisme et que ce n'est qu'en constatant que des travaux étaient entrepris sur le toit (essentiellement «de petites casemates» destinées apparemment à «protéger des accès d'escaliers donnant accès à la terrasse») qu'elle a pu s'apercevoir qu'étaient entrepris des travaux nécessitant un permis d'urbanisme; qu'elle précise que ces travaux n'ont été entrepris qu'au début du mois de novembre 2003, qu'elle a alors pris contact avec l'architecte du maître de l'ouvrage et qu'elle s'est rendue à l'administration de l'urbanisme de la partie adverse pour s'enquérir de l'existence d'un permis éventuel; qu'elle fait également valoir que pour que le délai de recours contre un permis commence à courir, il faut que la connaissance qu'en a la partie requérante soit suffisante; qu'elle souligne que les travaux de rénovation intérieure qui avaient été entrepris n'ont pas été de nature à lui donner une telle connaissance de la décision, qu'elle ne devait pas en déduire l'existence d'un permis d'urbanisme et que ce n'est qu'au moment où les travaux d'aménagement de la terrasse ont commencé qu'elle a été à même de s'interroger sur l'existence d'un permis autorisant de tels travaux, contrairement à ce qui lui avait été dit lors de la réunion de la commission de concertation; que dans son dernier mémoire, elle souligne que si l'existence de terrasses a bien été mentionnée lors de la réunion de la commission de concertation, des assurances qui ne figurent pas au procès-verbal lui avaient été données oralement, en sorte qu'elle a pu légitimement croire que ce problème avait été réglé et qu'il en est d'autant plus ainsi qu'il ressort du plan qui lui a été communiqué le 14 novembre 2003 que les terrasses sur le toit n'avaient pas été autorisées et que ce n'est donc que dans le courant du mois de novembre qu'elle a réalisé, sur le vu des travaux en cours, que des terrasses allaient être aménagées sur le toit; qu'elle expose qu'elle a fait diligence pour obtenir des renseignements complémentaires y relatifs;

Considérant que lorsqu'un permis d'urbanisme ne doit pas être notifié, le délai de recours au Conseil d'Etat ne commence à courir qu'à partir du moment où le voisin, tiers à la procédure de délivrance du permis, peut, en étant normalement diligent et prudent, en acquérir une connaissance effective; que c'est dès lors la connaissance effective de l'acte, déduite, le cas échéant, de l'entame de travaux pour lesquels un tel permis est requis, qui, pour les tiers, fait courir le délai du recours au Conseil d'Etat; que cette prise de connaissance effective ne peut être indéfiniment reportée; qu'au contraire, les tiers intéressés doivent faire diligence pour recueillir, dans un délai

raisonnable, auprès de l'administration, les renseignements relatifs à l'existence et au contenu d'un permis d'urbanisme;

Considérant qu'il résulte des rapports de visite du «journal de coordination sécurité et santé» déposé par le conseil des parties intervenantes que:

- le 19 juin 2003, «sont en cours divers travaux de démolition de murs anciens et de reconstruction des nouveaux murs de séparation entre les lofts» et que le coordinateur a proposé «la mise en place d'une ligne de vie, sur les toitures des bâtiments, puisqu'on commence à travailler sur celles-ci, notamment par la mise en place et la manipulation des blocs de maçonnerie»;
- le 21 août 2003, «l'entreprise exécute des maçonneries sur la toiture de l'aile à front de la rue de Drootbeek», que «les démolitions sont en grande partie terminées à l'exception des travaux à faire pour la zone arrière des bâtiments (parking existant à transformer) [...] les maçonneries sur le toit sont en cours» et que «la direction du chantier a fait poser des garde-corps de sécurité sur les bords des toitures, dans les zones où il y a activité (travaux de maçonnerie)»;
- le 28 août 2003, «les maçonneries sur le toit sont terminées»;
- dans le courant de la semaine qui suit le 11 septembre 2003, «des travaux de démolition d'une partie de la dalle de toiture existante dans la zone B3 ainsi que d'autres parties du bâtiment existant seront démolis [...] en vue du montage de la nouvelle structure métallique»;
- le 18 septembre 2003, «les nouvelles structures métalliques de la zone B sont en cours de montage à l'aide d'élévateurs à fourche»;
- le 2 octobre 2003, les travaux de montage de la charpente du bâtiment B3 sont terminés;
- le 30 octobre 2003, «les travaux de structure au 1^{er} étage et toiture sont terminés» dans le bâtiment B2;

Considérant que la requérante expose qu'elle «s'est évidemment aperçue de ce que des travaux de transformation intérieure de l'immeuble étaient entrepris à l'immeuble litigieux avant le début de novembre 2003», c'est-à-dire plus de soixante jours avant l'introduction du présent recours; que contrairement à ce qu'elle soutient, de tels travaux nécessitaient l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme; qu'il résulte des rapports de visite repris dans le journal précité, et dont la requérante ne conteste pas la teneur, que ces travaux étaient d'un ampleur telle que celle-ci ne pouvait ignorer que la procédure à laquelle elle avait participé s'était clôturée par la délivrance d'un permis d'urbanisme; qu'il lui incombait, dès la constatation de ces travaux, de prendre connaissance dudit permis; qu'à supposer que, comme elle le soutient, les travaux

auxquels elle était opposée, à savoir ceux relatifs à l'aménagement des terrasses, n'aient pas été entamés et que des garanties à ce propos lui aient été données oralement lors de la réunion de la commission de concertation, elle n'était en tout cas pas dispensée de faire diligence pour prendre connaissance du permis dès qu'elle constatait les premiers travaux de mise en oeuvre de celui-ci; qu'aucune conclusion ne peut être tirée du plan produit par la requérante, et dont, selon ses dires, elle aurait eu connaissance le 14 novembre 2003, dès lors qu'il est patent que ce document ne constitue pas le permis qui a été délivré, comme en témoigne la mention «plan non autorisé» qui y figure;

Considérant que la requête est tardive et, partant, irrecevable,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La demande de reprise d'instance introduite par la s.a. BRUSSELS COMPANY est accueillie.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 425 euros, sont mis à charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le
six octobre deux mille neuf par :

M. LEROY,	président de chambre,
M. QUERTAINMONT,	conseiller d'Etat,
M. KOVALOVSKY,	conseiller d'Etat,
M. GHODS,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

R. GHODS.

M. LEROY.