CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 207.498 du 21 septembre 2010

A. 180.308/XV-1249

En cause : **BACQUET** Jean,

ayant élu domicile chez
Mes B. LOUVEAUX et J. van YPERSELE, avocats,
rue du Prince Royal 85
1050 Bruxelles,

contre :

la commune de Molenbeek-Saint-Jean,

ayant élu domicile chez
Me Ph. LEVERT, avocat,
avenue Louise 149/22
1050 Bruxelles.

Partie intervenante:

la s.a. Immobilière fédérale de la construction,

ayant élu domicile chez
Me Fr. TULKENS, avocat,
chaussée de la Hulpe 120
1000 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 17 janvier 2007 par Jean BACQUET qui demande l'annulation de « la décision du collège des bourgmestre et échevins de Molenbeek-Saint-Jean du 2 juin 2006, délivrant un permis d'urbanisme n° 33.981 à la société immobilière fédérale de la construction relativement à un bien sis à 1080 Bruxelles, boulevard Edmond Machtens 184 et tendant à la division de trois appartements en, chacun, deux studios et l'installation d'un centre médical au rez-de-chaussée »;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu la requête introduite le 6 avril 2007 par la s.a. Immobilière fédérale de la construction, bénéficiaire du permis attaqué, qui demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 14 mai 2007 accueillant cette requête en intervention;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu la notification du rapport aux parties, la demande de poursuite de la procédure de la partie adverse et les derniers mémoires du requérant et de la partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 29 juillet 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 14 septembre 2010;

Entendu, en son rapport, M. QUERTAINMONT, conseiller d'État, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me S. DEGIVES *loco* Mes B. LOUVEAUX et J. van YPERSELE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Fr. D'AOUST *loco* Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me S. SEYS *loco* Me Fr. TULKENS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. DEBROUX, auditeur;

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

I. Les faits

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

1. Un permis d'urbanisme délivré le 28 février 2003 a autorisé la société Immobilière fédérale de la construction (ci-après : « IFC ») à construire trois immeubles de huit étages comportant 116 appartements, 10 bureaux au rez-de-chaussée et un parking couvert pour 85 véhicules, sur un terrain sis boulevard Edmond Machtens, 182-186 à 1080 Bruxelles.

2. La parcelle concernée est reprise en zone d'habitation au Plan régional d'affectation du sol du 3 mai 2001; elle est également comprise dans les limites du plan particulier d'aménagement n° 6/D, modifié et approuvé le 19 mars 1981.
Les prescriptions de ce plan particulier autorisent « les bâtiments résidentiels isolés et en ordre continu » mais interdisent « l'exploitation de tout commerce ou industrie », tandis que « l'installation de bureaux pour l'exercice de professions libérales n'est admise qu'au rez-de-chaussée des immeubles à ériger ».

3. Le 2 février 2006, l'IFC a introduit une demande de permis d'urbanisme visant à modifier le permis initial du 28 février 2003, en vue d'être autorisée à la division de trois appartements en deux studios chacun et à l'installation d'un centre médical (cabinets médicaux et para-médicaux et quartier opératoire de chirurgie de jour) au rez-de-chaussée de l'immeuble situé au n° 184 boulevard Machtens.
Le 2 juin 2006, le collège des bourgmestre et échevins de Molenbeek-Saint-Jean délivre le permis demandé. Il s'agit de l'acte attaqué, rédigé ainsi qu'il suit :

> « Attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol en vigueur autre qu'un plan particulier d'affectation du sol approuvé sur base de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;
>
> Attendu que les actes ou travaux faisant l'objet de la demande, étant de minime importance, ne requièrent pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué selon les dispositions de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale pris en exécution de l'article 84, § 2 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme (art. 98 § 2 du COBAT);
>
> Vu les règlements régionaux d'urbanisme;
>
> Vu les règlements communaux d'urbanisme;
>
> **ARRÊTE :**
>
> **Art. 1.-** Le permis est délivré à l'Immobilière Fédérale de la Construction s.a. pour les motifs suivants :
>
> Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS arrêté par arrêté du gouvernement du 03 mai 2001 ainsi que dans les limites du PPAS '6 D modifié' approuvé le 19/03/1981;
>
> Considérant que la demande porte sur la division de 3 appartements en chacun 2 studios et l'installation d'un centre médical au rez-de-chaussée;
>
> Vu l'avis Siamu du 29/03/2006;

Vu le permis d'urbanisme 33.022 délivré le 28/02/2003 au demandeur pour la construction de 3 immeubles de 8 étages comportant 116 appartements, 10 bureaux au rez-de-chaussée et un parking couvert pour 87 véhicules;

Considérant que les 3 appartements concernés sont situés aux 1er, 2ème et 6ème étages et qu'aucune autre modification que la construction d'un mur de séparation intérieur n'est envisagée;

Considérant que chacun des 6 studios dispose d'une superficie d'environ 40 m², de fenêtres suffisamment grandes pour éclairer naturellement cette surface et d'une terrasse;

Considérant que l'aménagement est réalisé en proposant de bonnes conditions d'habitabilité;

Considérant que l'ensemble du rez-de-chaussée comportant 4 espaces de bureaux est regroupé en un seul centre médical (384 m²);

Considérant que la superficie proposée pour cet équipement est conforme aux prescriptions du PPAS '6D modifié' et du PRAS en zone d'habitation;

Considérant que ce centre médical est réalisé en proposant un couloir interne distribuant 7 bureaux et ce, afin de ne pas gêner les habitants de l'immeuble;

Considérant que les lieux sont accessibles aux personnes à mobilités réduites et possèdent également des sanitaires pour les moins valides;

Considérant que cet équipement devrait s'intégrer dans ce quartier en proposant des services médicaux peu présents actuellement;

Considérant que l'ensemble des travaux proposés sont conformes aux prescriptions du PPAS et/ou repris dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003 concernant les travaux de minimes importances;

(…) »;

II. La recevabilité *ratione temporis*

Considérant que si le requérant indique qu'il a pris connaissance le 29 novembre 2006, lors d'une visite au service d'urbanisme de la commune, du permis attaqué délivré le 2 juin 2006, la partie adverse fait valoir dans son mémoire en réponse qu'il appartient au requérant de préciser les circonstances dans lesquelles il a eu connaissance de ce permis, tandis que la partie intervenante souligne que le requérant était au courant d'un projet de réorganisation de son immeuble, comme il l'admet lui-même, qu'il ne fournit aucun élément probant de sa visite au service d'urbanisme, et estime que rien ne permet de penser qu'il n'aurait eu connaissance de l'acte attaqué qu'à l'occasion de cette visite;

Considérant qu'il n'est pas contesté que le permis litigieux n'a été ni affiché, ni notifié au requérant; que lorsqu'un permis d'urbanisme ne doit être ni publié ni notifié à des tiers, le délai d'introduction d'un recours au Conseil d'État ne commence à courir qu'au jour de la prise de connaissance, suffisante et certaine, du permis par le requérant; que si l'on ne peut exiger d'un requérant potentiel qu'il

s'enquière à tout moment de l'état d'avancement d'une procédure administrative, il ne peut davantage être admis qu'il diffère pour un temps indéterminé la prise de connaissance de l'acte qu'il souhaite éventuellement attaquer et qu'il retarde ainsi arbitrairement cette prise de connaissance; qu'il appartient cependant à la partie qui invoque la tardiveté du recours d'en apporter la preuve, de simples présomptions ne suffisant pas à cet égard;

Considérant qu'en l'espèce les parties adverse et intervenante restent en défaut d'apporter des éléments précis et concordants permettant d'en inférer que le requérant aurait eu connaissance du permis attaqué avant la date du 29 novembre 2006 qu'il allègue comme étant celle de sa visite auprès de l'administration communale; que rien ne permet de remettre en cause l'affirmation du requérant selon laquelle il a seulement été informé par la société IFC d'un projet de centre médical mais ignorait l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme; que les parties adverse et intervenante n'établissent pas davantage que le requérant aurait tardé, dès qu'il a pu soupçonner l'existence du permis litigieux, à prendre connaissance dans un délai raisonnable de son contenu auprès de l'administration; qu'il s'ensuit que l'exception d'irrecevabilité ne peut être accueillie;

III. L'intérêt du requérant à son recours, compte tenu de l'incidence d'une éventuelle péremption du permis alléguée par les parties adverse et intervenante

Considérant qu'à l'appui de son recours en annulation, le requérant expose qu'il a acquis avec son épouse, en septembre 2005, un appartement au premier étage du complexe résidentiel autorisé par le permis délivré le 28 février 2003; que le requérant précise que l'exploitation d'un centre médical au rez-de-chaussée et la subdivision de trois appartements en six studios est de nature « à générer des nuisances » et constitue « une concentration abusive de logements »;

Considérant que la partie adverse s'interroge sur l'avantage que pourrait retirer le requérant d'une annulation de l'acte attaqué; qu'elle soutient ne pas voir en quoi la situation du requérant, qui est propriétaire de l'appartement situé à l'extrême gauche du premier étage du complexe en cause, est affectée par la création de 3 logements supplémentaires sur un total existant de 116 et par l'établissement de 7 bureaux destinés à une activité médicale, alors que le permis initial du 28 février 2003, ni attaqué ni contesté par le requérant, autorisait déjà la construction de 116 appartements et de 10 bureaux pour professions libérales;

Considérant que la partie intervenante argumente dans le même sens, en soutenant qu'il ne peut raisonnablement être considéré que la création de 3

logements sur un total de 37 pour l'immeuble en cause ainsi que la réorganisation des 6 grands espaces de bureaux destinés à des professions libérales en un centre médical de 7 bureaux, causeraient personnellement grief au requérant; qu'elle souligne notamment que le permis attaqué a été délivré au motif que « ce centre médical est réalisé en proposant un couloir interne distribuant 7 bureaux et ce, afin de ne pas gêner les habitants de l'immeuble » et estime, à propos des nuisances invoquées par le requérant, que rien ne permet d'affirmer que ces espaces d'attente ne seraient pas suffisants et que le hall devrait servir de salle d'attente;

Considérant que dans son mémoire en réplique, le requérant fait valoir concrètement que l'aménagement d'un centre médical avec six cabinets médicaux, paramédicaux et bloc opératoire drainerait, selon ses estimations, 120 à 150 patients par jour, auxquels il convient d'ajouter le personnel d'entretien et les représentants pharmaceutiques, et générera un important va-et-vient dans le hall privé de l'immeuble; qu'il souligne l'exiguïté des espaces d'attente prévus et critique l'installation d'un bloc opératoire juste en-dessous de son appartement, dans la mesure où aucune précision n'est fournie quant aux nuisances possibles sur la santé découlant d'appareils de radiologie ou de médecine nucléaire utilisés dans un lieu résidentiel et compte tenu des risques sanitaires et des problèmes d'aération; qu'il conclut que ces nuisances n'existeraient pas si le rez-de-chaussée était occupé par des bureaux comme prévu dans le permis d'urbanisme initial;

Considérant que dans son dernier mémoire, la société intervenante fait état d'un élément nouveau, découlant de ce que le permis attaqué serait périmé pour n'avoir pas été mis en œuvre totalement; qu'elle explique que si la division de trois appartements en studios est bien intervenue, il n'en est pas de même de l'installation du cabinet médical, le rez-de-chaussée n'ayant jamais été aménagé pour accueillir le cabinet médical; qu'elle invite l'auditorat, dans le cadre de ses pouvoirs d'investigation, à faire constater officiellement cette situation; que l'intervenante conclut que si cette situation est confirmée, il y a lieu de faire application de l'article 101 du CoBAT, qui prévoit que le permis est périmé si dans les deux années de sa délivrance le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative; qu'elle précise qu'aucune branche du moyen invoqué par le requérant n'est dirigé contre la division des appartements en studios, seul le centre médical étant visé par son recours en annulation, en sorte qu'eu égard à la péremption du seul aspect du permis qui est critiqué et critiquable, l'annulation de celui-ci serait privée de tout objet;

Considérant que par un courrier du 30 août 2010, l'avocat de la commune de Molenbeek-Saint-Jean, partie adverse, a transmis au Conseil d'État un « constat de péremption du permis d'urbanisme », établi le 2 août 2010 par le

responsable du service d'urbanisme de cette commune; que ce constat porte les mentions suivantes :

> « Sur place, il a été constaté que :
> -le nom du centre médical figure sur une sonnette de l'immeuble;
> -d'après les observations de l'extérieur et de l'intérieur du centre (voir photos ci-annexées), celui-ci n'est ni exploité, ni aménagé et est resté à l'état brut. »;

que le fonctionnaire conclut :

> « Le permis d'urbanisme PU-33.981 délivré en date du 2.06.2006 à l'Immobilière Fédérale de la Construction pour l'installation d'un centre médical au rez-de-chaussée du boulevard E. Machtens, 182/186 n'a pas été mis en œuvre de façon significative dans la période de deux ans depuis sa délivrance et doit dès lors être considéré comme périmé conformément à l'article 101 du Cobat. »;

Considérant que si la demande de permis d'urbanisme introduite le 2 février 2006 visait à la fois la division de trois appartements en deux studios chacun (aux 1er, 2e et 6e étages) ET l'installation d'un centre médical au rez-de-chaussée de l'immeuble situé au n° 184 boulevard Machtens, en réalité ces deux types de travaux sont de nature très différente et sans lien direct entre eux, en sorte que le permis délivré ne forme pas un tout indivisible, qu'il est juridiquement « scindable » et qu'il peut être admis qu'il puisse être périmé partiellement pour les seuls travaux d'aménagement du rez-de-chaussée; qu'à l'audience, l'avocat du requérant ne conteste pas la non-réalisation du centre médical autorisé par le permis attaqué, tandis qu'il est avéré que l'intervenante, la société IFC bénéficiaire du permis délivré le 2 juin 2006, n'en a pas demandé la prorogation à l'expiration d'un délai de deux ans comme le prévoit l'article 101, § 2, du CoBAT; qu'au surplus, les développements du mémoire en réplique montrent que les nuisances critiquées par le requérant en vue de fonder son intérêt au recours portent exclusivement sur l'aménagement d'un centre médical au rez-de-chaussée et non sur la division aux étages de trois appartements en studios; que s'il est vrai que le moyen unique de sa requête critique notamment l'absence d'avis par le fonctionnaire délégué, c'est-à-dire la procédure d'octroi du permis litigieux, et concerne par conséquent l'entièreté du projet autorisé par ce permis, en réalité ce moyen vise l'article 9 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003, qui exonère la demande de permis de l'avis du fonctionnaire délégué lorsque la modification de la destination d'un bureau en équipement d'intérêt collectif a trait à une superficie de plancher qui ne dépasse pas 200 m², alors qu'en l'espèce le requérant fait valoir que le projet de centre médical porte sur une superficie de 384 m²; qu'il s'ensuit que même si ce moyen devait être jugé fondé, le permis attaqué ne pourrait cependant

être annulé qu'en tant qu'il autorisait l'installation d'un centre médical au rez-de-chaussée de l'immeuble concerné; qu'il s'ensuit également que dans la mesure où cet aménagement du rez-de-chaussée n'a pas été réalisé, et ne pourrait plus l'être le permis étant périmé pour cette partie des travaux, le requérant n'a plus intérêt à son recours;

Considérant que les circonstances justifient que les dépens soient mis à charge de la partie adverse et de la partie intervenante,

D É C I D E :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 175 euros, et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XVe chambre, le vingt et un septembre deux mille dix par :

M.	QUERTAINMONT,	conseiller d'État, président de chambre f.f.,
Mme	DEBROUX,	conseiller d'État,
M.	KOVALOVSZKY,	conseiller d'État,
M.	GHODS,	greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président f.f.,

R. GHODS Ph. QUERTAINMONT