

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 209.576 du 7 décembre 2010

A. 166.408/XV-1326

En cause : **la s.a. Auto Sam,**
ayant élu domicile chez
Me J. LAURENT, avocat,
rue Defacqz 78
1060 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
ayant élu domicile chez
Mes M. KESTEMONT-SOUMERYN
& V. PAUWELS, avocats,
rue de Loxum 25
1000 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 26 septembre 2005 par la s.a. Auto Sam, qui demande l'annulation de la décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 juillet 2005 «refusant la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser un dépôt de 109 véhicules d'occasion, quai de Mariemont, 56-57 et rue de Bonne, 68 à Molenbeek-Saint-Jean, portée à la connaissance de la partie requérante par courrier recommandé portant la date du 27 juillet 2005»;

Vu l'arrêt n° 154.136 du 25 janvier 2006 rejetant la demande de suspension;

Vu la demande poursuite de la procédure de la partie requérante;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de Mme G. MARTOU, auditeur au Conseil d'Etat;

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

Vu l'ordonnance du 15 octobre 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 16 novembre 2010;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. LAURENT, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et Me Fr. DE MUYNCK, *loco* Mes M. KESTEMONT-SOUMERYN & V. PAUWELS, avocat, comparaisant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis contraire, Mme MARTOU, 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 16 février 1984, la députation permanente du conseil provincial du Brabant a délivré à la s.a. Auto Safi l'autorisation d'exploiter un garage pour 50 automobiles au premier étage et un garage pour 40 automobiles au rez-de-chaussée de l'immeuble sis quai de Mariemont, n° 57, à Molenbeek-Saint-Jean, pour une durée de trente ans. Cette décision précisait, en son article 6, que l'impétrant était tenu d'obtenir les autorisations requises en vertu d'autres législations, notamment le permis de bâtir imposé par la législation sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme. Le 13 novembre 1995, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (I.B.G.E.) a adressé un courrier à la s.a. Auto Safi lui demandant de lui indiquer la situation de son entreprise en précisant le nombre d'emplacements possibles dans le bâtiment et sur le parking à l'arrière du bâtiment. Cette société a répondu, le 25 janvier 1996, que le rez-de-chaussée comportait maximum 30 places et que le parking ouvert à l'étage supérieur en comportait 40. Le 13 août 1996, l'I.B.G.E. lui a notifié une modification de l'installation autorisée par la décision du 16 février 1984, afin de l'étendre au stationnement de 45 véhicules maximum à l'air libre. Cette modification a été confirmée par une décision du 17 septembre 1996. Le 6 mars 2000, la même société a introduit une nouvelle demande de permis d'environnement de classe 1B portant sur un permis pour l'exploitation d'un dépôt de véhicules usagés comportant 150 emplacements. Le 10 août 2000, l'I.B.G.E. a refusé ce permis et cette décision a été confirmée sur recours par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 mars 2001. La s.a. Auto Safi a introduit une nouvelle demande de modification de l'autorisation d'exploiter du 16 février 1984, telle que modifiée le 17

septembre 1996 et, par décision du 26 juillet 2001, l'I.B.G.E. a autorisé cette modification, moyennant le respect de certaines conditions; le nombre de véhicules pouvant être entreposés a été ramené de 185 à 109, dont 60 dans le bâtiment sis au n° 56 du quai de Mariemont et 49 au n° 57 du même quai. Cette décision précisait que «les installations ne peuvent être mises en place ou mises en activité avant l'obtention d'un permis d'urbanisme».

Le 20 décembre 2001, la s.a. AUTO SAFI a introduit une demande de permis d'urbanisme qui, selon l'accusé de réception du 21 mars 2002, a pour objet «la régularisation d'un dépôt de 109 véhicules d'occasion par:

- une rampe d'accès de la cour vers le premier étage du 57, quai de Mariemont,
- le percement d'un mur mitoyen au premier étage entre le 57 et 56,
- l'affectation des bâtiments en grand commerce spécialisé,
- la mise en conformité des immeubles avec les prescriptions de l'avis du service SIAMU».

L'enquête publique s'est déroulée du 9 au 23 avril 2002. À l'issue de celle-ci, aucune demande d'être entendu n'a été formulée. Le 30 avril, la commission de concertation a émis un avis défavorable. Le collège des bourgmestre et échevins de Molenbeek-Saint-Jean a également donné, le 17 mai, un avis défavorable. Le 21 juin, le fonctionnaire délégué a émis lui aussi un avis défavorable. Le 5 juillet, le collège des bourgmestre et échevins a refusé le permis sollicité, en se référant à l'avis du fonctionnaire délégué. Par lettre datée du 12 août, la s.a. Auto Safi a introduit un recours devant le collège d'urbanisme, dont il a été accusé réception le 28 août.

La s.a. Auto Safi a été déclarée en faillite le 10 décembre 2003, et par convention du 19 janvier 2004, le curateur a cédé son fonds de commerce à la s.a. Auto Sam, actuelle requérante. Celle-ci en a informé l'I.B.G.E le 17 février. Le 15 septembre, le collège d'urbanisme a refusé le permis. Le 14 octobre, la requérante a introduit un recours auprès du Gouvernement. Le 14 juillet 2005, le Gouvernement a refusé à son tour le permis. Cet arrêté, qui constitue l'acte attaqué, retrace les étapes de la procédure et cite les principaux avis qui ont été émis au cours de celle-ci, puis poursuit en ces termes:

« Considérant que les requérantes contestent la motivation – d'ailleurs très sommaire – de la décision rendue par le Collège d'urbanisme car celui-ci n'a tenu aucun compte, d'une part, du dossier déposé par les requérantes, ni, d'autre part, des explications données par celles-ci lors de la séance d'audition;

Attendu qu'ils invoquent également que la décision rendue par le Collège d'urbanisme se réfère à la situation du dossier tel qu'il était en juillet 2000 et n'a pas tenu compte des importants travaux réalisés par les requérantes depuis cette date dans leur bien en vue de l'exploitation de celui-ci;

Que les requérantes, ainsi que cela a été exposé et déposé dans le dossier pièces, ont effectué pour plus de 150.000 euros de travaux afin de remettre le bien en état;

Qu'en ce qui concerne la solidité de la structure du bâtiment, un rapport d'ingénieur déposé dans le dossier confirmait qu'il n'y avait aucun risque quant à la stabilité structurelle du bâtiment;

Que l'état de vétusté du bâtiment décrit par le Collège d'urbanisme dans sa décision est dès lors totalement dépassé;

Que si effectivement le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale avait émis dans son avis du 3 juillet 2000 des réserves, celles-ci sont entièrement levées, puisqu'un nouveau rapport déposé le 6 septembre 2004, fait état que tout est conforme et que le service d'incendie n'a plus aucune remarque à formuler concernant ce dossier, les avis donnés ayant été entièrement respectés par les requérantes;

Que l'on ne peut que s'étonner d'une telle décision émanant du Collège d'urbanisme, qui démontre de façon flagrante que tout le dossier de pièces, communiqué par les requérantes, n'a même pas été examiné par ledit Collège;

Considérant que la requérante qualifie sa demande comme étant la régularisation de la rampe d'accès au 1^{er} étage et de la baie (quai de Mariemont, 57, angle rue de Bonne);

Que la commune en revanche estime que la demande a pour objet la régularisation d'un dépôt de 109 véhicules d'occasion par:

- une rampe d'accès de la cour vers le 1^{er} étage du 57, quai de Mariemont;
- le percement du mur mitoyen au 1^{er} étage entre le 57 et le 56;
- l'affectation des bâtiments en grand commerce spécialisé;
- la mise en conformité des immeubles avec les prescriptions de l'avis du service SIAMU pour un bien sis quai de Mariemont, 56 (1^{er} étage) - 57 angle rue de Bonne, 68;

Considérant que la demande, telle que formulée, porte sur la régularisation d'une rampe d'accès de la cour vers le premier étage du 57, quai de Mariemont;

Que cette rampe vise à permettre l'affectation du premier étage de l'immeuble, comme le rez-de-chaussée, à du commerce;

Que la superficie affectée au commerce est supérieure à 500 m²;

Que la demande se situe en zone de forte mixité au PRAS;

Que l'article 4.2 du PRAS relatif à ces zones indique:

"En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés au commerce ainsi qu'au commerce de gros. Le premier étage peut également être affecté aux commerces ainsi qu'aux commerces de gros lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux commerces, autres que les grands commerces spécialisés, ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 200 m² et celle affectée au commerce de gros ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 500 m².

Cette superficie peut être portée à 1.000 m² pour les commerces et à 2.500 m² pour les commerces de gros, par projet et par immeuble, aux conditions suivantes:

1° l'augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;

2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la mixité de la zone;

3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité";

Qu'en outre, la prescription 4.5 du PRAS ajoute que dans ces zones

"1° Les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité;

2° la nature des activités est compatible avec l'habitation";

Que force est de constater qu'en l'espèce, ces conditions ne sont pas remplies;

Qu'en effet, comme l'a souligné la commission de concertation, cette activité renforce la mono-fonctionnalité du quartier, ce qui est contraire aux objectifs de la zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol;

Considérant que cette mono-fonctionnalité engendre des nuisances au point de vue mobilité (chargement / déchargement au niveau de la rue, stationnement sur les voiries de l'excédent de voitures de ce dépôt);

Considérant que l'objectif des autorités communales est d'insuffler une vie nouvelle au quartier (contrat de quartier Heyvaert) en diminuant d'une part le nombre de commerce de voitures d'occasion et en luttant contre la taudisation; qu'en l'occurrence l'immeuble objet de la demande témoigne d'un manque d'entretien flagrant et présente un aspect très peu esthétique; qu'une telle situation est contraire au bon aménagement des lieux et est incompatible avec les options du contrat de quartier Heyvaert, lequel prévoit la construction d'un immeuble de logements, rue de Bonne, en face du bâtiment litigieux;

Qu'il convient dès lors de refuser le permis sollicité;

Considérant que la requérante a demandé à être entendue; que l'audition prévue à l'article 171 du CoBAT a eu lieu le 14 décembre 2004».

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation de l'ordonnance du 18 juillet 2002 modifiant l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, notamment de son article 64 insérant un paragraphe 3 à l'article 208 de l'OPU, de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs, notamment de ses articles 2 et 3, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, notamment en son article 330, du PRAS, notamment en ses prescriptions littérales 4.2. et des principes généraux de bonne administration, de bon aménagement du territoire et de motivation;

Que, dans une deuxième branche, elle relève notamment qu'il est inexact de prétendre que la rampe d'accès au premier étage nécessitait un permis d'urbanisme dès lors qu'elle est préexistante à la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme; qu'elle soutient qu'aucune disposition légale ou aucun plan particulier n'interdisait, précédemment à cette loi, la construction d'une rampe d'accès et fait valoir qu'en toute hypothèse, ni la partie adverse, ni la commune de Molenbeek-Saint-Jean n'apportent la preuve d'une quelconque disposition en ce sens; qu'elle demande que la commune de Molenbeek-Saint-Jean soit invitée à produire, sur la base de l'article 132 de la nouvelle loi communale ou à tout le moins sur la base de la loi du 24 juin 1955 relative aux archives, les éléments de ses archives relatifs à la construction de l'immeuble concerné et plus particulièrement de la rampe d'accès au premier étage; qu'elle estime que l'article 132 de la nouvelle loi communale démontre bien qu'il ne peut être question d'imposer aux particuliers la preuve d'éléments urbanistiques auxquels ils n'ont pas été parties, n'étant pas encore propriétaires du bien, et fait valoir qu'en l'espèce, l'affectation du bien et la

construction de la rampe étant antérieures à l'installation d'une activité de dépôt et de transport d'automobiles, elle est dans l'impossibilité de démontrer la date exacte de la création de la rampe d'accès; qu'elle relève qu'à défaut d'éléments démontrant l'inexactitude de ses affirmations, celles-ci doivent être considérées comme établies étant donné leur vraisemblance; qu'elle ajoute qu'il est impossible de démontrer l'existence d'un permis de bâtir pour des travaux qui ont été effectués sous l'empire d'une législation autorisant ladite construction sans permis et qu'exiger la preuve de sa part reviendrait à lui imposer une preuve impossible;

Considérant que la partie adverse répond à cette partie de la branche, qu'en ce qui concerne la nécessité ou non d'obtenir un permis d'urbanisme pour la construction de la rampe d'accès, la partie requérante n'apporte pas la preuve nécessaire de la date de cette construction; qu'elle indique qu'il ne ressort nullement de l'acte d'achat de l'immeuble le 22 décembre 1978 que cette rampe était existante; qu'elle ajoute qu'à supposer qu'elle ait été construite après cette date, un permis d'urbanisme était requis en vertu de l'article 44, 1^o, de la loi du 29 mars 1962 précitée; qu'elle relève que la demande de production de documents est dirigée à l'encontre de la commune de Molenbeek-Saint-Jean et ne lui est pas destinée; que, dans le dernier mémoire, évoquant l'hypothèse où la rampe aurait été construite avant 1962, alors qu'il ne fallait pas de permis, elle fait valoir que la requérante n'aurait pas intérêt au recours, puisqu'un permis ne lui serait pas nécessaire ;

Considérant qu'il n'y a matière à régulariser qu'une construction qui est irrégulière; que la régularité d'une construction s'apprécie au jour où elle est érigée;

Considérant qu'en l'espèce, la date de construction de la rampe d'accès au 1^{er} étage du bâtiment sis au n^o 57 du quai de Mariemont n'est pas connue avec précision; que la requérante expose qu'elle aurait été construite par une des entreprises exportatrices de papier qui ont occupé le bâtiment de 1953 à 1959, c'est-à-dire avant l'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962; que le plus ancien document versé au dossier est un plan datant du 1^{er} juillet 1983 et déposé à l'appui de la demande qui a abouti, le 16 février 1984, à la délivrance à la s.a. Auto Safi, par la députation permanente, de l'autorisation d'exploiter un garage pour 50 automobiles au premier étage et un garage pour 40 automobiles au rez-de-chaussée de l'immeuble sis quai de Mariemont, n^o 57; que ce plan figure une «montée» correspondant à la rampe que l'arrêté attaqué refuse de régulariser; que rien n'indique qu'elle aurait alors été de construction récente; qu'il s'en déduit que la rampe était antérieure, et sans doute de beaucoup, à 1983;

Considérant que la question de la date de construction de la rampe litigieuse n'a pas été débattue devant l'autorité administrative, mais il se déduit implicitement mais nécessairement du seul fait qu'elle a statué sur une demande de permis de régularisation qu'elle a estimé que la construction de la rampe aurait dû faire l'objet d'un permis préalable à sa construction; que ceci ne serait exact que si la construction avait eu lieu après 1962; que le dossier n'établit pas qu'il en va ainsi; que l'affirmation, étayée d'une explication plausible, selon laquelle la rampe aurait été construite entre 1953 et 1959, n'est pas contournée; que, s'agissant d'une construction dont il y a lieu de considérer qu'elle a été érigée à une époque où aucun permis n'était requis pour ce faire, la partie adverse ne pouvait ni refuser ni accorder le permis mais seulement constater que la demande était sans objet; que le moyen est fondé en cette branche; que la requérante a intérêt à faire annuler un acte qui est de nature à accréditer l'idée que la construction de la rampe serait irrégulière, et que le moyen est recevable;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner les autres branches du moyen ni les autres moyens de la requête qui, à les supposer fondés, ne pourraient entraîner une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 juillet 2005 «refusant la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser un dépôt de 109 véhicules d'occasion, quai de Mariemont, 56-57 et rue de Bonne, 68 à Molenbeek-Saint-Jean, portée à la connaissance de la partie requérante par courrier recommandé portant la date du 27 juillet 2005».

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le sept décembre deux mille dix par:

M. M. LEROY,	président de chambre,
M. Ph. QUERTAINMONT,	conseiller d'État,
M. I. KOVALOVSKY,	conseiller d'État,
Mme N. ROBA,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

N. ROBA

M. LEROY