

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 211.122 du 8 février 2011

A. 197.385/XV-1344

En cause : **1. DE BACKER** Martine,
 2. BOUCHENY Sylvie,
 ayant élu domicile chez
 Me J. SAMBON, avocat,
 rue des Coteaux 227
 1030 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
ayant élu domicile chez
Me Ph. COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. la s.a. **SFAR**,
2. la s.a. **SFAR Alseberg**,
ayant élu domicile chez
Mes M. SCHOLASSE
et G. VAN HOOREBEKE, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XV^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 13 août 2010 par Martine De Backer et Sylvie Boucheny, qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution:

«1) du permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale le 4 juin 2010 à la s.a. SFAR pour "construire un immeuble de 43 logements sociaux et de 44 logements moyens" [...];
2) de la décision du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 janvier 2010 de demander des plans et documents modifiés sur six points, en application de l'article 191 du CoBAT [...]»;

Vu le rapport de M. P. DEBROUX, auditeur au Conseil d'État, rédigé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État;

Vu la notification aux parties du rapport et de l'ordonnance du 29 novembre 2010, les convoquant à comparaître le 22 décembre 2010 à 14 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour les requérantes, Me Chr. LEPINOIS, *loco* Me Ph. COENRAETS, comparaissant pour la partie adverse et Me G. VAN HOOREBEKE, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

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

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

Considérant que les faits de la cause se présentent comme suit:

Le 26 mai 2009, le fonctionnaire délégué de l'administration de l'aménagement du territoire et du logement établit un accusé de réception incomplet relatif à une demande de permis d'environnement et de permis d'urbanisme pour un projet mixte, introduite le 6 mai 2009 par Serge Vilain au nom de la s.a. SFAR. La demande porte sur la construction d'un immeuble de 43 logements sociaux et de 44 logements moyens sur un terrain sis chaussée d'Alseberg, 1091 à Bruxelles.

Le 25 juin 2009 parviennent des compléments d'information relatifs à la demande. Le 5 août 2009, le fonctionnaire délégué constate que le dossier est complet sous réserve, comme il s'agit d'un projet mixte, du caractère complet du dossier constaté par l'I.B.G.E.

Une enquête publique est organisée du 12 au 26 octobre 2009. Elle donne lieu à de nombreuses réclamations.

Le 8 décembre 2009, la commune d'Uccle émet, sur la demande, un avis favorable sous réserve.

Le 15 janvier 2010, le fonctionnaire délégué s'adresse à la s.a. SFAR pour demander des plans et documents modifiés sur six points, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT). La décision contenue dans cette lettre constitue le second acte attaqué.

Le 11 février 2010, une demande de permis d'urbanisme est signée par Serge Vilain, «représentant permanent de la S.R.I.B., administrateur de la SFAR». Le 23 février 2010, les plans modifiés sont envoyés au Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. Ces documents portent un cachet (d'entrée) à la date du 25 février 2010.

Le 30 mars 2010, l'architecte du projet envoie des précisions quant à l'accès des personnes à mobilité réduite.

Le 4 juin 2010, le fonctionnaire délégué délivre à la s.a. SFAR un permis d'urbanisme en vue de la construction d'un immeuble de 43 logements sociaux et de 44 logements moyens. Il s'agit du premier acte attaqué;

Considérant que, pour justifier son intérêt à intervenir dans la présente procédure, la s.a. SFAR Alseberg expose qu'ayant été créée le 22 juin 2010, elle a ratifié l'ensemble des actes posés par la s.a. SFAR en rapport avec le «projet Alseberg» et ce, avec effet au 1^{er} janvier 2007; que, sans qu'il soit besoin de se prononcer sur les conséquences d'une telle ratification sur le permis attaqué, il suffit de constater qu'il résulte des pièces déposées par la seconde requérante en intervention qu'elle est devenue titulaire d'un droit de superficie sur le terrain concerné par le projet litigieux; que cette circonstance justifie son intérêt à intervenir;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport déposé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État, il conclut que le premier moyen de la requête est fondé et que le permis d'urbanisme délivré le 4 juin 2010 à la SFAR doit être annulé, la requête devant être rejetée pour le surplus;

Considérant que le premier moyen est pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, des articles 98 et 175 du CoBAT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ainsi que de l'excès de pouvoir; que les requérantes font valoir que si l'article 175 du CoBAT dispose que le permis est délivré par le fonctionnaire délégué lorsqu'il est sollicité par une personne de droit public désignée par le Gouvernement et à condition que les actes et travaux soient directement liés à l'exercice de ses missions, cette disposition déroge aux articles 98 et 108 dudit Code; qu'elles soulignent que son application est soumise à une double limitation: il doit s'agir d'une personne de droit public et celle-ci doit agir dans l'exercice de ses missions; que, relevant que le permis a été octroyé à

la s.a. SFAR, elles exposent que cette société est une personne de droit privé dont l'objet social est de réaliser des opérations immobilières ou financières sans autre finalité particulière et qu'en l'insérant, par des arrêtés des 21 novembre 2007 et 19 février 2009, dans la liste des personnes de droit public pour lesquelles les permis d'urbanisme, permis de lotir et certificats d'urbanisme sont délivrés par le fonctionnaire délégué, le Gouvernement a violé l'article 175 du CoBAT; qu'elles soutiennent qu'en application de l'article 159 de la Constitution, il y a lieu d'écarter l'application desdits arrêtés et d'en conclure que le fonctionnaire délégué n'était pas compétent pour accorder le permis d'urbanisme du 4 juin 2010;

Considérant qu'aux termes de l'article 175 du CoBAT:

«Par dérogation aux articles 98 et 103, le permis est délivré par le fonctionnaire délégué dans les cas suivants:

1° lorsqu'il est sollicité par une personne de droit public désignée par le Gouvernement et à condition que les actes et travaux soient directement liés à l'exercice de ses missions;

[...]»;

Considérant que, le 24 juin 1993, le Gouvernement a adopté l'arrêté déterminant les personnes de droit public pour lesquelles les permis d'urbanisme, permis de lotir et certificats d'urbanisme sont délivrés par le fonctionnaire délégué; qu'en son article 1^{er}, 15°, y inséré par l'arrêté du 21 novembre 2007 et modifié par l'arrêté du 19 février 2009, ledit arrêté mentionne «la SFAR ainsi que ses filiales contrôlées à 100 %»; que le préambule de l'arrêté du 21 novembre 2007 motive comme suit l'insertion de la s.a. SFAR et de ses filiales dans la liste établie par l'arrêté du 24 juin 1993:

« Vu la création par la Société régionale d'investissement de Bruxelles de sa filiale SFAR, dont la mission est de construire des logements sociaux en région de Bruxelles-Capitale;

Qu'elle constitue, à cette fin, avec la SRIB, des filiales projet par projet»;

que la modification apportée par l'arrêté du 19 février 2009 est motivée de la manière suivante:

« Vu que la mission de la SFAR est toutefois de construire des logements sociaux en Région de Bruxelles-Capitale;

Qu'il convient dès lors de supprimer la limitation reprise dans l'arrêté à la construction de logements sociaux»;

Considérant que l'examen de la conformité des arrêtés des 21 novembre 2007 et 19 février 2009 à l'article 175 du CoBAT requiert un débat approfondi; qu'un tel débat dépasse le cadre de l'application de l'article 93 du règlement général de procédure; que l'affaire n'est pas en état d'être tranchée définitivement; qu'il y a par conséquent lieu de la renvoyer à la procédure ordinaire,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

Les requêtes en intervention introduites par la s.a. SFAR et par la s.a. SFAR Alseberg sont accueillies.

Article 2.

Les débats sont rouverts.

Article 3.

L'affaire est renvoyée à la procédure ordinaire.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^{ème} chambre,
le huit février deux mille onze par :

M.	I. KOVALOVSKY,	conseiller d'État, président f.f.,
M.	Fr. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN

M. KOVALOVSKY