

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 211.839 du 7 mars 2011

A. 197.917/XV-1362

En cause : **la s.p.r.l. B&H International,**
ayant élu domicile chez
Me D. BAJKOWSKI, avocat,
rue Saint-Bernard 49A
1060 Bruxelles,

contre :

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

LE PRÉSIDENT F.F. DE LA XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 11 octobre 2010 par la société privée à responsabilité limitée B&H International qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juillet 2010 refusant de lui accorder un permis d'urbanisme relatif à la construction d'un volume additionnel sur le toit plat du 4^e étage et à l'aménagement d'un parking dans la cour intérieure d'un immeuble sis rue des Compagnons 54 à Schaerbeek;

Vu le rapport de M. P. DEBROUX, auditeur au Conseil d'État, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me G. VAN HOOREBEKE, *loco* Me D. BAJKOWSKI, avocat, comparaissant pour la partie requérante et Me Chr. LEPINOIS, *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, 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 12 août 2005, la commune de Schaerbeek dresse un procès-verbal de constat d'une infraction pour la construction, sans permis d'urbanisme, d'un volume additionnel sur le toit plat du 4^e étage et l'aménagement d'un parking dans la cour intérieure d'un immeuble sis rue des Compagnons 54.

Le 21 février 2006, une demande de permis d'urbanisme de régularisation est introduite auprès de l'administration communale. Le dossier est considéré deux fois incomplet avant de faire l'objet d'un accusé de réception de dossier complet le 4 juin 2006.

Une enquête publique a lieu du 9 au 23 juin 2006. Elle recueille une réclamation sous la forme d'une pétition signée par seize personnes.

Le 14 juillet, la commission de concertation donne un avis défavorable sur la demande.

Le 14 septembre, le fonctionnaire délégué émet, à son tour, un avis défavorable.

Le 26 septembre, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis.

Saisi d'un recours, le Collège d'urbanisme refuse le permis le 17 juin 2009.

Le 14 juillet 2009, un recours est introduit auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, qui refuse le permis le 16 juillet 2010. Il s'agit de l'acte

attaqué, qui reproduit l'avis de la commission de concertation, l'avis du fonctionnaire délégué ainsi que la décision du Collège d'urbanisme, et résume les arguments de la demanderesse de permis, et qui est motivé comme suit:

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol, adopté par l'AG du 3 mai 2001;

Considérant que la demande vise la régularisation des infractions relevées dans le PV précité en réduisant le nombre d'emplacements de stationnement à 4;

Considérant que l'infraction urbanistique avait été commise par le propriétaire précédent du bâtiment; que la SPRL B&H International a été subrogée dans les droits et obligations du vendeur et a dès lors l'obligation de régulariser la situation puisque le maintien d'une situation irrégulière constitue une infraction continue (J. VAN YPERSELE et B. LOUVEAUX, *Le droit de l'urbanisme*, Larcier, 2006, 925);

Considérant que le permis d'urbanisme du 22 septembre 1998 a autorisé un immeuble de rapport aux rehausses de murs mitoyens moins importantes que celles réalisées en infraction et que ce permis s'opposait expressément à l'aménagement d'une cour carrossable;

Considérant que le local en toiture est réalisé en infraction dans le cadre d'une nouvelle construction;

Que le local concerné contient le cabanon technique de l'ascenseur et l'installation de chauffage;

Que plusieurs alternatives (contre l'autre mitoyen en inversant la circulation verticale ou un autre modèle d'ascenseur sans cabine en toiture) auraient pu éviter cette rehausse de mur mitoyen;

Que l'immeuble autorisé, avec un 4^e étage en recul côté rue et un retrait latéral dans le gabarit arrière aux 3^e et 4^e étages, permettait une articulation harmonieuse des gabarits voisins à savoir l'immeuble d'angle dominant de R+5+TP et la maison de R+2+TV;

Que l'ajout du volume au 5^e étage, à l'aplomb de la construction voisine la plus basse, rompt cet équilibre;

Que, par conséquent le volume supplémentaire sur la toiture plate du 4^e étage ne peut être accordé;

Considérant que l'aménagement du parking dans la cour en intérieur d'îlot n'entraîne aucune amélioration de la qualité verte de l'intérieur de l'îlot; qu'en plus il a été explicitement refusé dans le permis d'urbanisme délivré le 22 septembre 1998 l'accès à la cour intérieure à tous les véhicules;

Qu'en effet la prescription 0.6 du PRAS dispose ce qui suit: "*Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre*";

Que, dès lors, l'aménagement de parking projeté dans la cour en intérieur d'îlot situé en zone d'habitation du PRAS jouxtant la cour d'un équipement scolaire ne permet pas d'atteindre les objectifs que s'est fixé le gouvernement au travers du PRAS;

Considérant que la requérante a demandé à être entendue; Que l'audition prévue à l'article 171 du CoBAT a eu lieu le 29 septembre 2009»;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration et du principe de protection ou de respect de la confiance légitime; qu'elle reproche à l'acte attaqué de ne contenir ni explication ni justification du refus du permis sollicité; qu'après avoir rappelé les

obligations découlant des articles précités, elle reproduit les arguments qu'elle avait développés à l'encontre de la décision du collège d'urbanisme et reproche à l'acte attaqué de ne contenir aucune réponse à ce sujet; que ces arguments sont les suivants:

- l'ascenseur n'est pas visible depuis la rue, le remplacement de la cage d'escalier est techniquement impossible et la suppression du volume causerait également la suppression des deux appartements situés au 4^e étage; le permis autorisant la construction de l'immeuble «octroyait le rehaussement des murs mitoyens ou sensiblement moins élevés de ce qui a été finalement construit»; la régularisation demandée ne tend qu'à autoriser le rehaussement du mur mitoyen de droite par un volume invisible depuis l'espace public; il y a abus de droit dans le chef de la partie adverse dès lors qu'elle use de son droit d'exiger la démolition du volume additionnel en vue de retirer un avantage disproportionné par rapport aux inconvénients qu'elle fait subir, le volume additionnel n'étant pas visible depuis l'espace public;
- en ce qui concerne le parking, l'infraction serait inexistante selon la requérante, qui propose de déposer des photos et reproche à l'acte attaqué de ne pas se prononcer sur l'usage de la cour intérieure; qu'elle soutient que l'acte attaqué ne contient aucune motivation quant à l'usage du volume additionnel et quant à celui de la cour intérieure si bien qu'il n'est, selon elle, pas régulièrement motivé;

Considérant que lorsqu'elle statue sur un recours contre une décision de refus de permis, l'autorité n'est pas tenue de rencontrer tous les arguments soulevés dans ce recours; qu'il suffit qu'elle expose les motifs de droit et de fait qui justifient l'adoption de son acte; que la requérante ne critique ni le motif relatif à la construction d'un volume additionnel sur le toit plat du 4^e étage, soit la rupture de l'articulation harmonieuse des gabarits voisins, ni le motif relatif au parking, soit la méconnaissance de la prescription 0.6 du PRAS; que ces motifs sont suffisants pour que le destinataire de l'acte attaqué comprenne les raisons du refus; que les griefs formulés dans la requête en ce qui concerne la construction d'un volume additionnel sur le toit plat du 4^e étage ne remettent pas en question l'appréciation de la partie adverse, qui a bien pris en compte l'utilisation de cette construction additionnelle (chauffage et ascenseur); que, s'agissant du parking, la demande de permis vise expressément cette affectation de l'intérieur de l'îlot; qu'il ne peut donc être reproché à la partie adverse de s'être prononcée sur ce volet de la demande; que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, «de la motivation absente, inexacte, insuffisante ou contradictoire et dès lors de l'absence de motifs légalement admissibles»; qu'elle soutient qu'en visant une réclamation de seize personnes, la

partie adverse adopte une motivation inexacte, ces personnes estimant aujourd'hui que le volume additionnel ne pose pas de problème; qu'elle ajoute que le volume litigieux est invisible de la rue et pour les voisins et relève que l'immeuble situé au n° 56 est plus haut que le sien; qu'elle fait également état de l'intervention de plusieurs entrepreneurs en vue de réparer les lieux ainsi que de contacts avec les autorités sans que la partie adverse n'ait tenu compte de ces deux éléments;

Considérant que le dossier administratif contient une réclamation signée par 16 personnes, que l'acte attaqué vise; que le motif relatif à la rupture de l'articulation harmonieuse des gabarits voisins n'est pas critiqué et que les griefs énoncés dans la requête unique en ce qui concerne la construction d'un volume additionnel sur le toit plat du 4^e étage ne remettent pas en question l'appréciation de la partie adverse qui a bien pris en compte le caractère dominant de l'immeuble d'angle; que le deuxième moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un troisième moyen de la violation du principe général de bonne administration, du «principe selon lequel l'administration est tenue de statuer en prenant connaissance de tous les éléments de la cause, des principes généraux de droit, notamment de ceux relatifs à la charge de la preuve et aux droits de la défense»; qu'elle soutient que son conseil n'a pas comparu devant le Collège d'urbanisme et qu'il ne l'a pas informée «de la comparution devant le Collège d'urbanisme», qu'elle n'a pas pu défendre son dossier devant ledit Collège et que le constat des prétendues infractions n'a pas été dressé contradictoirement;

Considérant que la décision attaquée s'est substituée à la décision adoptée par le Collège d'urbanisme le 17 juin 2009, laquelle a disparu de l'ordonnancement juridique; que les critiques dirigées contre cette dernière décision sont irrecevables; que le troisième moyen ne peut être retenu;

Considérant que la requérante prend un quatrième moyen de la «violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, de la motivation absente, inexacte, insuffisante ou contradictoire et dès lors de l'absence de motifs légalement admissibles»; qu'elle soutient que «le dispositif de l'arrêté est lacunaire», qu'il lui refuse le permis «sans autre motivation» et qu'il «n'ordonne pas la régularisation de l'immeuble»; qu'elle reproche à la partie adverse de ne pas avoir indiqué dans l'acte attaqué les effets liés au refus et de ne pas avoir précisé s'il faut mettre l'immeuble en conformité avec le permis d'urbanisme délivré le 22 septembre 2008;

Considérant que la partie adverse s'est prononcée sur la demande qui lui a été soumise dans les limites imposées par le CoBAT; qu'il ne lui incombait pas de se prononcer sur les conséquences de son refus; qu'au surplus, l'acte attaqué contient une motivation formelle; que le quatrième moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un cinquième moyen de la violation du principe général de bonne administration et du «principe de protection ou de respect de la confiance légitime»; qu'elle reproche à la partie adverse de ne pas avoir procédé aux vérifications nécessaires au cadastre, qui lui auraient permis de constater que le volume additionnel n'était pas de nature à gêner la vue de l'espace public;

Considérant qu'ainsi qu'il a été constaté ci-avant, le motif relatif à la rupture de l'articulation harmonieuse des gabarits voisins n'est pas critiqué et les griefs énoncés dans la requête unique en ce qui concerne la construction d'un volume additionnel sur le toit plat du 4^e étage ne remettent pas en question l'appréciation de la partie adverse; que cette dernière a pris en compte les hauteurs différentes des deux immeubles voisins pour refuser le permis sollicité; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant qu'il résulte de l'examen qui précède qu'aucun des moyens de la requête n'est fondé; que le Conseil d'État peut partager les conclusions du rapport et trancher définitivement l'affaire,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 3.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le sept mars deux mille onze par :

M.	I. KOVALOVSKY,	président de chambre f.f.,
M.	Fr. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN

I. KOVALOVSKY