

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 221.241 du 30 octobre 2012

A. 198.808/XV-1419

En cause : **la s.a. IMMOEL**,
ayant élu domicile chez
Me Th. FRANKIN, avocat,
avenue Brugmann 451
1180 Bruxelles,

contre :

- 1. la commune d'Uccle,**
- 2. la région de Bruxelles-Capitale.**

Partie intervenante:

la s.a. AREA REAL ESTATE,
ayant élu domicile chez
Me M. SCHOLASSE, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

LE CONSEIL D'ETAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 12 janvier 2011 par la société anonyme IMMOEL, qui tend à l'annulation de:

- la décision du 19 août 2010 (*en réalité* : du 17 août) du collège des bourgmestre et échevins d'Uccle prorogeant le permis d'urbanisme n° 16-37.981-07 délivré le 2 septembre 2008 à la société AREA REAL ESTATE;
- la décision de date inconnue de modifier le même permis;

Vu la requête introduite le 31 janvier 2011 par laquelle la s.a. AREA REAL ESTATE, bénéficiaire de la décision de prorogation du permis d'urbanisme du 2 septembre 2008, demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la présente cause;

Vu l'ordonnance du 4 mai 2011 accueillant cette requête dans la procédure en annulation;

Vu le mémoire en intervention;

Vu l'arrêt n° 212.558 du 7 avril 2011 rejetant la demande de suspension;

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

Vu le dossier administratif déposé par la première partie adverse;

Vu le mémoire en réponse et le mémoire en réplique et ampliatif, régulièrement échangés;

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

Vu la notification du rapport aux parties, les derniers mémoires de la partie requérante et de la première partie adverse, et la lettre valant dernier mémoire de la partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 26 juillet 2012, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 25 septembre 2012 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, M. Ph. QUERTAINMONT, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me Th. FRANKIN, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Mme L. JERKOVIC, secrétaire d'administration, comparaisant pour la première partie adverse, et Me A. TRIGAUX *loco* Me M. SCHOLASSE, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

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

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

I. Les faits de la cause

1. Le 30 mai 2007, la société HUBIMMO introduit auprès de la commune d'Uccle une demande de permis d'urbanisme.

Les travaux projetés consistent en la démolition d'une maison unifamiliale et la construction d'un immeuble à appartements, avenue de Floréal 71-73.

2. Une enquête publique a lieu du 19 novembre au 3 décembre 2007. Sept réclamations sont introduites, dont une émane de la société requérante.

Les réclamations portent essentiellement sur la massivité de la façade, les jeux de volumes restreints, les couleurs peu attrayantes, le gabarit imposant, le mauvais état du sol (ancienne sablonnière) et la profondeur des sous-sols, la perte d'un poumon vert, l'affectation commerciale peu adaptée au quartier, les terrasses proches des parcelles voisines.

3. Le 18 décembre 2007, le collège des bourgmestre et échevins d'Uccle émet un avis favorable sur la demande.

Le 23 janvier 2008, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel. Le collège des bourgmestre et échevins se rallie à cet avis le 5 février suivant.

Le 4 avril, le fonctionnaire délégué émet également un avis favorable sous condition et accorde des dérogations au Règlement régional d'urbanisme.

4. Le 22 avril 2008, le collège des bourgmestre et échevins délivre un premier permis, qui sera cependant retiré par une nouvelle décision du collège datée du 2 septembre 2008; il est apparu en effet que le permis délivré le 22 avril ne reprenait pas l'ensemble de la motivation qui fondait la délivrance du permis par le collège.

À la même date du 2 septembre 2008, le collège délivre un nouveau permis d'urbanisme à la société HUBIMMO. Ce permis a fait l'objet d'un recours en annulation introduit devant le Conseil d'État par la société IMMOEL (enrôlé sous le n° 190.347/XV-879); ce recours a été jugé irrecevable par l'arrêt n° 199.684 du 20 janvier 2010.

5. Le 1^{er} juillet 2010, l'avocat de la société AREA REAL ESTATE (société qui a repris le projet de construction concerné) sollicite une prorogation du délai de mise en œuvre du permis octroyé le 2 septembre 2008 à HUBIMMO.

Cette prorogation jusqu'au 4 septembre 2011 est accordée le 17 août 2010 par le collège des bourgmestre et échevins d'Uccle. Il s'agit du premier acte attaqué dans le présent recours.

6. Le 19 mars 2010, la s.a. AREA REAL ESTATE a par ailleurs introduit auprès de la commune une demande de permis modificatif, en vue notamment d'augmenter le nombre de logements de 10 à 13.

Cette demande a fait l'objet d'une enquête publique (clôturée le 8 juin 2010 et qui a donné lieu à 5 réclamations), d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation, repris par le collège d'Uccle, et d'un avis favorable conditionnel du

fonctionnaire délégué. Des plans modificatifs ont ensuite été introduits, le 10 janvier 2011, par la société AREA REAL ESTATE. Ce permis modificatif a été délivré le 28 août 2011 et a fait l'objet d'un recours introduit devant le Conseil d'État et enrôlé sous le n° 204.161/XV-1897.

7. Parallèlement, la société requérante IMMOEL, qui est propriétaire d'un immeuble situé avenue Brugmann 379, en face du projet concerné par le permis litigieux, a cité le 15 décembre 2009 la société AREA REAL ESTATE à comparaître devant le tribunal de première instance de Bruxelles en vue de lui faire interdiction d'entamer ou de poursuivre des travaux en exécution du permis délivré le 2 septembre 2008.

La procédure au fond est pendante devant ce tribunal.

8. À l'appui du présent recours, la société IMMOEL invoque essentiellement une minéralisation de la presque totalité d'un parc et d'un verger attenant aux travaux, une atteinte au milieu naturel et au caractère agreste ou rural de l'avenue de Floréal, ainsi qu'un préjudice d'ordre financier qui découlerait du caractère moins attractif de sa propriété et d'une décote significative;

II. La recevabilité de la demande de suspension au regard du deuxième acte attaqué

Considérant que la première partie adverse et la partie intervenante soulèvent une exception d'irrecevabilité de la demande en ce qui concerne le second acte attaqué, c'est-à-dire la décision de modifier le permis d'urbanisme du 2 septembre 2008;

Considérant que cette exception est fondée: il résulte en effet du dossier que la demande de permis modificatif introduite le 19 mars 2010 par la s.a. AREA REAL ESTATE a fait l'objet d'une décision du collège des bourgmestre et échevins en date du 28 août 2011 et que ce permis modificatif a fait l'objet d'un nouveau recours au Conseil d'État introduit par la s.a. IMMOEL, enrôlé sous le n° 204.161/XV-1897;

III. Examen des moyens de droit invoqués par la requérante

Considérant qu'à l'appui de son recours, la société requérante soulève un premier moyen pris de «la violation des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes de l'administration, de la violation de l'article 6 du RRU et de l'article 207 du CoBAT», en ce que la partie adverse n'a

valablement motivé ni la prorogation du permis qu'elle délivrait initialement le 2 septembre 2008 ni sa modification, sollicitée le 11 mai 2010, au regard des réclamations émises dans le cadre de l'enquête publique;

que la requérante estime également que ses observations émises le 3 juin 2010 n'ont été ni évaluées ni résumées à l'attention du fonctionnaire délégué qui ne s'y réfère pas, et que la partie adverse n'a pas valablement motivé la prorogation du permis initialement délivré au regard des dérogations accordées;

que la requérante critique encore la circonstance que la commission de concertation n'a pas justifié son choix de ne pas consulter la Commission des monuments et sites;

Considérant qu'un deuxième moyen est également pris de la violation des principes généraux de droit administratif de bonne administration et de légitime confiance, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'excès de pouvoir, de la contradiction dans les motifs et de la violation des articles 1 à 3 de la loi précitée du 29 juillet 1991, en ce que, par leur comportement antérieur, tant le fonctionnaire délégué que le collège échevinal ont, à plusieurs reprises, fait naître une attente légitime dans le chef de la requérante; que celle-ci soutient qu'un permis d'urbanisme ne pouvait être délivré pour autoriser le projet critiqué, en raison de l'emprise au sol des bâtiments, des atteintes à l'intérieur de l'îlot, du bon aménagement des lieux, du périmètre des vues vers et au départ de plusieurs immeubles classés car repris à l'inventaire; elle estime en outre qu'en dérogeant à l'application des mesures de protection des intérieurs d'îlots, la partie adverse a modifié, sans motivation ni justification, la ligne de conduite qu'elle s'était fixée;

Considérant que la requérante prend encore un troisième moyen de la violation de l'article 9 du CoBAT et de l'arrêté du Gouvernement bruxellois du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, la requérante estimant que les avis de la commission de concertation des 19 décembre 2007 et 23 janvier 2008 sont entachés de diverses irrégularités, en l'occurrence l'absence de signature, l'absence de liste des présences, et l'absence d'indication que le quorum était atteint et que la majorité des membres ont adopté l'avis;

Considérant que la requérante prend enfin un dernier moyen, dont les développements recoupent en partie son premier moyen, qui invoque la violation du principe de bon aménagement des lieux, de l'obligation de motivation, le défaut d'examen concret du dossier et la violation du principe général de droit administratif de minutie, en ce que le permis attaqué s'abstient de répondre aux arguments et propositions développés par les réclamants au cours de l'enquête publique, et en ce

qu'il se fonde sur un avis de la commission de concertation dont les vices sont dénoncés sous le troisième moyen de la requête;

Considérant sur l'ensemble des moyens que les critiques y développées par la requérante – tant en ce qui concerne le vice de motivation, l'absence de réponse aux réclamations lors de l'enquête publique, l'atteinte à l'intérieur d'îlot et au bon aménagement des lieux, que l'irrégularité des avis de la commission de concertation – sont dirigées contre le permis initial délivré par la commune d'Uccle le 2 septembre 2008, permis simplement prorogé à la date du 17 août 2010; qu'une décision de prorogation d'un permis d'urbanisme ne peut être l'occasion pour l'autorité de remettre en cause le permis délivré initialement ni de réexaminer à nouveau si la construction projetée peut être admise ou non; qu'il y a d'ailleurs lieu de relever que les deuxième, troisième et quatrième moyens du présent recours sont rédigés de manière identique à ceux développés dans le recours en annulation déjà introduit par la s.a. IMMOEL à l'encontre de ce permis initial, recours qui a été rejeté par l'arrêt du Conseil d'État n° 199.684 du 20 janvier 2010; que les moyens ne peuvent dès lors pas être accueillis;

IV. Demande d'amende pour recours manifestement abusif

Considérant que, dans sa requête en intervention, la s.a. AREA REAL ESTATE sollicite la condamnation de la partie requérante à une amende pour recours manifestement abusif; qu'elle expose que la demande de la requérante est un «copier-coller» de la requête déposée contre le permis du 4 septembre 2008 sans que la requérante ne tienne compte des arrêts et rapports relatifs à cette précédente requête; qu'elle fait également état des procédures judiciaires entamées à son encontre par la requérante et estime que celle-ci persiste, en demandant la poursuite de la procédure malgré le rapport rédigé en suspension qui conclut à l'absence de moyens sérieux;

Considérant que l'article 37 des lois coordonnées sur le Conseil d'État ne permet pas à l'une des parties à la cause de demander la condamnation à une amende du chef de recours manifestement abusif; que cette prérogative appartient à l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire; qu'en l'espèce, celui-ci a conclu dans son rapport qu'«il n'apparaît pas que les actions de la requérante ont eu pour effet de retarder l'exécution des actes attaqués, les travaux ayant commencé» et qu'«une des conditions pour qu'une amende administrative puisse être prononcée fait défaut»;

Considérant qu'il n'y a dès lors pas lieu de faire droit à la demande formulée par l'intervenante,

D E C I D E :

Article 1^{er}

Le recours est rejeté.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

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

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

Le Greffier assumé,

Le Président,

R. GHODS

M. LEROY