

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 234.660 du 10 mai 2016

215.883/XV-2808

En cause : **1. FISCHER** Olivier,
 2. FISCHER Claudia,
 ayant élu domicile chez
 Me Chr. LEPINOIS, avocat,
 boulevard de la Cambre 27
 1050 Bruxelles,

contre :

la commune de Molenbeek-Saint-Jean,
ayant élu domicile chez
Me Y. van YPERSELE, avocat,
rue des Colonies 56/6
1000 Bruxelles.

Partie intervenante:

la s.a. URBANI,
ayant élu domicile chez
Me S. GRUBER, avocat,
rue des Colonies 56/6
1000 Bruxelles.

LE PRÉSIDENT DE LA XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 18 mai 2015 par Olivier et Claudia Fischer, qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution du «permis délivré à la s.a. Urbani le 21 mai 2014 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Molenbeek-Saint-Jean tendant à la construction d'un immeuble de 5 étages à front de la rue Picard avec une surface bureau/profession libérale au rez-de-chaussée, la transformation d'un immeuble à front de la rue Vanderstichelen de trois étages ainsi que la construction de 3 bâtiments en intérieur d'îlot»;

Vu la requête introduite le 18 juin 2015 par laquelle la s.a. Urbani demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure;

Vu le rapport de Mme G. MARTOU, premier auditeur au Conseil d'État, rédigé sur la base des articles 93 du règlement général de procédure et 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État;

Vu la notification aux parties du rapport et de l'ordonnance du 26 janvier 2016, les convoquant à comparaître le 18 février 2016 à 9 heures 30;

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

Entendu, en leurs observations, Me Chr. LEPINOIS, avocat, comparaisant pour les requérants, Me L. OLIVIER, *loco* Me J. van YPERSELE, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me P. CRABBÉ, *loco* Me S. GRUBER, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, Mme G. MARTOU, premier auditeur au Conseil d'État;

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

Considérant que, par requête introduite le 18 juin 2015, la s.a Urbani demande à intervenir dans la procédure; qu'elle est la bénéficiaire du permis d'urbanisme attaqué; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Faits

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

Le 12 juin 2013, la s.a. Urbani introduit auprès de la commune de Molenbeek-Saint-Jean une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet «la construction de 6 étages à front de la rue Picard avec une surface de bureau/profession libérale au rez-de-chaussée, la transformation d'un immeuble à front de la rue Vanderstichelen de 3 étages ainsi que la construction de 3 bâtiments en intérieur d'îlot; [...] le projet comprend au total 24 logements et 20 emplacements de parking» pour un bien sis rue Picard de 204 à 208 et rue Vanderstichelen 122.

La demande est déclarée complète le 5 juillet 2013.

Une enquête publique a lieu du 27 août au 10 septembre; elle donne lieu à 6 réclamations et une pétition de 4 signatures.

Le 24 septembre, la commission de concertation émet un avis favorable unanime conditionnel.

Le 24 décembre, le demandeur de permis dépose des plans modificatifs en vue de répondre aux conditions émises par la commission de concertation.

À la suite du dépôt de ces plans modifiés, l'objet du projet est reformulé comme suit: «construction d'un immeuble de 5 étages à front de la rue Picard avec une surface de bureau/profession libérale au rez-de-chaussée, la transformation d'un immeuble à front de la rue Vanderstichelen de 3 étages ainsi que la construction de 3 bâtiments en intérieur d'îlot; [...] le projet comprend au total 22 logements et 21 emplacements de parking (+1 pour un véhicule de type Smart)».

Le 28 janvier 2014, la commission de concertation émet un nouvel avis unanime favorable conditionnel sur le projet, qui impose de réduire la terrasse à maximum 12 m² au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment rue Picard et de réduire la terrasse au 1^{er} étage du bâtiment rue Picard afin d'éviter des vis-à-vis vers le voisin de droite.

Le 24 février, la commune adresse un courrier au demandeur l'invitant à déposer des plans modifiés en vue de répondre aux deux conditions imposées par la commission de concertation.

Le 12 mars, l'architecte du demandeur dépose les plans demandés; il en est accusé réception le 24 avril.

Le permis d'urbanisme est délivré le 21 mai. Il s'agit de l'acte attaqué.

Le 17 septembre, un géomètre-expert écrit à la requérante dans les termes suivants:

« Comme vous le savez peut-être, la société Urbani va faire réaliser des travaux importants près de votre immeuble. Nouvelle construction rue Picard entre les n^{os} 202 et 210 ainsi que transformation et rénovation dans l'intérieur d'îlot Picard / Hanssens / Vanderstichelen.

Préalablement à ces travaux, Urbani nous a demandé de faire un état des lieux de votre immeuble ou du mur de clôture du fond de votre jardin.

Ceci est une précaution utile afin de vous garantir réparation par le maître de l'ouvrage ou par la compagnie d'assurance, si, malgré tous les soins pris lors des travaux, vous auriez à subir des dommages.

Il s'agit bien sûr d'une intervention gratuite pour vous.»

Interrogée par un courriel de la requérante le 9 octobre, l'administration communale a répondu le 13 comme suit:

« Suite à votre demande, nous vous informons qu'une demande de permis d'urbanisme a été délivrée en date du 21/05/2014 ayant pour objet *“la construction d'un immeuble de 5 étages à front de la rue Picard avec une surface bureau/profession libérale au rez-de-chaussée, la transformation d'un immeuble à front de la rue Vanderstichelen de 3 étages ainsi que la construction de 3 bâtiments en intérieur d'îlot; que le projet comprend au total 22 logements et 20 emplacements de parking”*». ».

Le même jour, les requérants ont interrogé la commune en ces termes:

« Merci beaucoup pour votre prompt réponse. Nous vous serions reconnaissants de bien vouloir nous préciser les différentes étapes entre la demande et l'accord au permis: les voisins “directs”, sont-ils informés personnellement de la part de la commune ou uniquement via un affichage rouge dans la rue ? Quels sont les délais ? Toute information complémentaire sera bienvenue. ».

Ce à quoi l'administration a répondu par un courriel du 20 octobre qu'elle informait «les riverains et les voisins directs seulement par l'affiche d'enquête publique affichée à proximité de la façade.».

Les requérants ont, par un nouveau courriel du 21, demandé à l'administration communale ce qui suit :

« Pourriez-vous nous informer, s.v.p., si dans ce cas précis une affiche d'enquête publique a déjà été mise ? Et si oui, si le délai de l'enquête publique concernant ce projet est déjà passé ? ».

Le 18 décembre, le géomètre-expert a écrit en ces termes aux requérants:

« Par la présente nous actons votre absence de réaction à notre demande de rendez-vous pour procéder à un état des lieux avant travaux du mur de clôture du fond de votre jardin préalablement au chantier qui va démarrer.

Nous clôturons notre dossier ce jour. ».

Les travaux ont commencé le 19 janvier 2015.

Le 4 mars, l'avocat des requérants a écrit en ces termes à la commune:

« Suite à l'interpellation de mes clients, vous avez fait part, dans un précédent courriel du 13 octobre 2014, d'une demande de permis d'urbanisme introduite par la société Urbani.

Toutefois, il y a peu, mon client a aperçu une affiche indiquant l'existence d'un permis d'urbanisme qui aurait été délivré par le Collège des bourgmestre et échevins le 21 avril 2014 (sic).

Mes clients sont d'autant plus surpris de cette information qu'ils n'ont pas eu connaissance d'une enquête publique organisée pour le projet en question.

Dès lors que le projet en question porte atteinte à l'intérieur d'îlot, une telle enquête était, cependant, requise.

Je vous remercie dès lors de me communiquer, au plus tôt, une copie du permis d'urbanisme en question.».

Une copie du permis attaqué a été communiquée à l'avocat des requérants le 17 mars.

Recevabilité

Considérant que les requérants exposent ce qui suit:

« Il ressort de la jurisprudence de votre Conseil que lorsqu'un permis d'urbanisme ne doit être ni notifié ni publié, c'est la connaissance effective de ce dernier qui fait courir le délai [...].

S'il est vrai que le permis d'urbanisme est daté du 21 mai 2014, ce n'est que le 17 mars 2015 que les requérants ont eu une connaissance effective de ce permis.

Les requérants ont par ailleurs fait toute diligence pour prendre connaissance de ce permis.

Suite à un courrier ordinaire de la société Urbani du 17 septembre 2014 faisant état d'un projet sur un terrain voisin à celui des requérants, ces derniers ont interrogé la commune quant à l'existence d'un éventuel permis d'urbanisme et ce, par un courriel du 9 octobre 2014.

Par un courriel du 13 octobre 2014, le service de l'urbanisme de la commune leur a seulement fait part de l'existence d'une demande de permis d'urbanisme.

Le même jour, les requérants ont, toutefois, adressé le courriel suivant au service de l'urbanisme :

“Merci beaucoup pour votre prompt réponse. Nous vous serions reconnaissants de bien vouloir nous préciser les différentes étapes entre la demande et l'accord au permis : les voisins "directs" sont-ils informés personnellement de la part de la commune ou uniquement via un affichage rouge dans la rue ? Quels sont les délais ? Toute information complémentaire sera bienvenue”.

En guise de réponse à cette demande, la commune s'est contentée, par un courriel du 20 octobre 2014, de rappeler les modalités de l'enquête publique sans mention d'un quelconque permis d'urbanisme, ce qui laissait croire qu'aucun permis n'avait été délivré.

Sur la base de cette information – trompeuse –, les requérants ont attendu des informations quant à une éventuelle enquête publique, information qui, par la force des choses (le permis ayant, en réalité, déjà été délivré), ne leur est jamais parvenue.

Toutefois, environ cinq mois plus tard, les requérants ont aperçu une affiche indiquant l'existence d'un permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins le 21 avril (*sic*) 2014¹.

Après avoir vu l'affiche, les requérants ont consulté un avocat afin de les éclairer quant aux démarches pouvant être entreprises.

Par un courrier du 4 mars 2015, adressé par courriel et courrier ordinaire, le conseil des requérants a écrit à la commune afin d'obtenir, au plus tôt, une copie du permis d'urbanisme en vue de connaître sa portée exacte.

1. Il est vrai qu'un courrier du géomètre-expert du 18 décembre 2014 invitait les requérants à un rendez-vous à un état des lieux avant travaux. Les requérants pouvaient, cependant, supposer que le permis n'avait pas encore été délivré (...) et ce à la lumière notamment des informations données par la commune. Après le précédent courrier du 17 septembre 2009 (relatif également à un état des lieux), les travaux n'avaient pas été entamés et la commune avait annoncé qu'ils seraient informés de la tenue d'une enquête publique.

En l'absence de réaction de la commune, le conseil des requérants s'est rendu au service de l'urbanisme afin de pouvoir prendre connaissance du permis².

Curieusement, il lui a été affirmé qu'il ne pouvait prendre copie du permis qu'après approbation du collège des bourgmestre et échevins ce qu'a confirmé le conseil des requérants le même jour par courriel (voyez le courriel du conseil des requérants du 13 mars 2015).

La délivrance d'une copie du permis d'urbanisme n'était donc, à ce stade, pas tributaire d'une quelconque démarche des requérants (ou de leur conseil) mais d'une décision (*sic*) du collège des bourgmestre et échevins.

Ce n'est que le 17 mars 2015 que le permis a été communiqué, par courriel, au conseil des requérants.

Le présent recours a été introduit moins de 60 jours après la prise de connaissance effective de ce permis et est, par conséquent, recevable *ratione temporis*.»

Considérant que par requête du 18 juin 2015, la s.a. Urbani demande à intervenir; qu'elle est le bénéficiaire du permis attaqué; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande;

Considérant que la procédure qui a abouti à la délivrance du permis a été engagée en juin 2013 et elle a donné lieu à une enquête publique en août et septembre de la même année; que les requérants ont été contactés par un géomètre-expert le 17 septembre 2014 en vue de faire un état des lieux, expliquant que le bénéficiaire du permis «va faire réaliser des travaux importants»; que dès ce moment, les requérants savaient que des travaux étaient imminents, et ils devaient en inférer qu'un permis avait été délivré; que s'il est vrai que le courrier du 13 octobre de la commune est maladroitement rédigé en ce qu'il porte qu'«une demande de permis d'urbanisme a été délivrée en date du 21/05/2014» alors que c'est le permis qui a été délivré, il convient d'observer qu'une «demande» ne peut pas être «délivrée», et que les requérants devaient savoir dès ce moment qu'un permis existait; que tout doute, s'il en restait, a été levé par le courrier du géomètre-expert du 18 décembre, qui faisait référence au «chantier qui va démarrer», et par le début des travaux, le 19 janvier 2015; que la requête, postée le 18 mai, est tardive, et, partant, irrecevable;

Considérant qu'il y a lieu d'appliquer 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; que des débats succincts suffisent à trancher le recours;

2. En effet, seul un avis mentionnant la date et l'existence d'un permis ayant pour objet, sans autre précision, la «construction/rénovation d'un ensemble de 22 logements» était affiché. Le permis, quant à lui, n'était pas affiché.

Considérant que, dans la note d'observations, la partie adverse sollicite que la partie adverse soit condamnée «aux dépens, liquidés à 700 euros», ce qu'il y a lieu d'interpréter comme constituant une demande que lui soit octroyée une indemnité de procédure d'un montant de 700 euros; que rien ne justifie de s'écarter de ce montant de base et qu'il y a lieu de faire droit à cette demande,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la s.a. Urbani est accueillie.

Article 2.

La requête en annulation est rejetée.

Article 3.

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

Article 4.

Une indemnité de procédure d'un montant de 700 euros est accordée à la partie adverse, à la charge des requérants.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge des requérants.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le dix mai deux mille seize par :

M.	M. LEROY,	président de chambre,
M.	Fr. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Fr. QUINTIN

M. LEROY