

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA V^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 248.543 du 9 octobre 2020

A. 230.471/V-2000

En cause : 1. la S.R.L. BV SENIORS CARE-ION
2. la S.A. MAJIC HOLDING
3. la S.A. COFINIMMO
assistées et représentées par
Mes Kristiaan Caluwaerts et Joachim Lebeer, avocats,
ayant leur cabinet à 2600 Berchem,
Potvlietlaan 4,
où il est fait élection de domicile

contre :

la RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
assistée et représentée par
Mes Tangui Vandenput, Patrik De Maeyer et
Dominique Vermer, avocats,
ayant leur cabinet à 1160 Bruxelles,
avenue Tedesco 7,
où il est fait élection de domicile

Partie intervenante :

la RADIO-TÉLÉVISION BELGE DE LA COMMUNAUTÉ
FRANÇAISE,
assistée et représentée par
Mes France Maussion, Olivier Di Giacomo et
Renaud Smal, avocats,
ayant leur cabinet à 1000 Bruxelles,
rue de Loxum 25,
où il est fait élection de domicile

I. Objet de la demande

1. La demande, introduite le 6 avril 2020, a pour objet la suspension de l'exécution de l'arrêté du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 février 2020 délivrant à la 'Radio-télévision belge de la

v-2000-1/12

Communauté française' (ci-après : la RTBF) le permis d'urbanisme pour la démolition partielle de bâtiments et la construction d'un nouveau siège, sur un terrain sis boulevard Auguste Reyers 52, à Schaerbeek (ci-après : le terrain de la RTBF).

II. Déroulement de la procédure

2. La partie adverse a déposé une note et un dossier administratif.

Par une requête du 20 mai 2020, la RTBF a demandé à pouvoir intervenir dans le référé administratif.

An Van den Broeck, premier auditeur, a rédigé un rapport.

Les parties ont été convoquées à l'audience, qui a eu lieu le 5 octobre 2020.

Jan Clement, conseiller d'État, a fait rapport.

Mes Joachim Lebeer et Jannick Grauwels, avocats, *loco* Me Kristiaan Caluwaerts, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Laurens De Breucker, avocat, *loco* Mes Tangui Vandenput, Patrick De Maeyer et Dominique Vermer, avocats, comparaissant pour la partie adverse et Mes Renaud Smal et Hannah Dusauchot, avocat, *loco* Mes France Maussion et Olivier Di Giacomo, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus.

Mme An Van Den Broeck, premier auditeur, a donné un avis conforme au présent arrêt.

Il a été fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, énoncées au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

v-2000-2/12

III. Faits

3. Les requérantes sont respectivement l'exploitant et les propriétaires d'une maison de repos et de soins, sise rue Colonel Bourg 74-78 à Schaerbeek (ci-après : le terrain de la maison de repos et de soins). Sur le terrain de la maison de repos et de soins se trouve un jardin, avec un mur à l'arrière. Le mur du jardin est pourvu d'un portail (ci-après : le portail du jardin) donnant accès à un résidu de parcelle triangulaire, qui fait partie du terrain de la maison de repos et de soins (ci-après : le résidu de parcelle triangulaire). Le mur du jardin précité longe deux des trois côtés du résidu de parcelle triangulaire. Du côté ouvert du résidu de parcelle triangulaire, le terrain de la maison de repos et de soins jouxte le terrain de la RTBF.

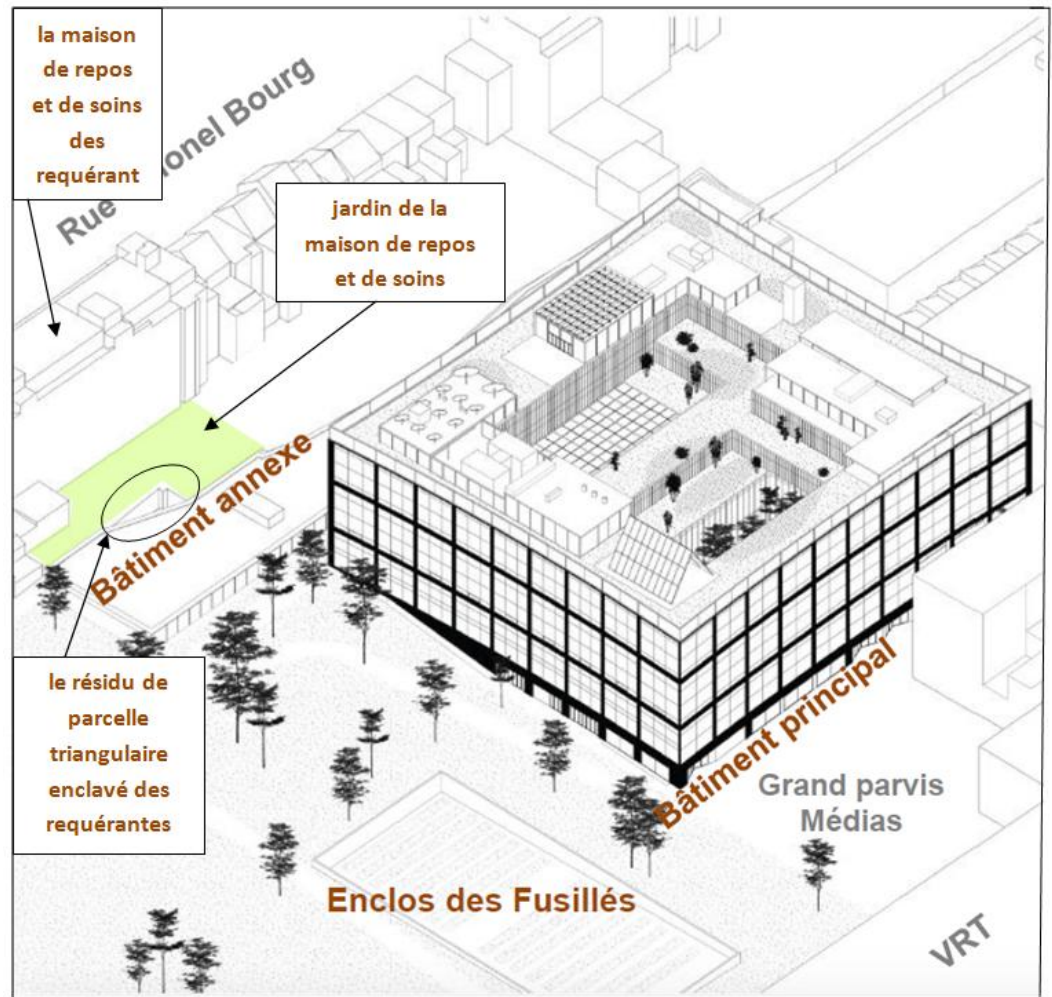
Selon les requérantes, en cas de sinistre, les résidents de la maison de repos et de soins peuvent être successivement évacués par le portail du jardin, le résidu de parcelle triangulaire et le parking en plein air sur le terrain de la RTBF (ci-après : le prétendu chemin d'évacuation).

4. Le 30 juin 2017 (date figurant sur l'accusé de réception), la partie intervenante introduit auprès du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale une demande de permis d'urbanisme visant à démolir partiellement des bâtiments et à construire un nouveau siège sur le terrain de la RTBF.

Selon les prescriptions urbanistiques du plan régional d'affectation du sol, le terrain de la RTBF est situé dans une « zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public ».

La demande prévoit entre autres la construction du mur latéral orbe de la nouvelle annexe de la RTBF le long du côté libre du résidu de parcelle triangulaire, de sorte que cette petite parcelle serait désormais enclavée.

Pour plus de clarté, on se reportera à un extrait d'une image de la nouvelle situation, comportant des indications approximatives.



5.1. Le 30 mai 2019, le Comité d'accompagnement clôt l'étude d'incidences.

5.2. Le résumé non technique de l'étude d'incidences mentionne ce qui suit :

« Accès de secours de la maison de repos

L'implantation du projet est susceptible de réduire la praticabilité d'une issue de secours de la maison de repos rue Colonel Bourg. À ce sujet, un échange pris entre le demandeur et l'établissement, a conduit à un principe de solution qui doit garantir l'usage de cette sortie de secours ».

6. Le 19 juillet 2019, le demandeur introduit une demande amendée, accompagnée de plans adaptés.

7.1. Au cours de l'enquête publique organisée du 11 septembre 2019 au 10 octobre 2019, 33 réclamations sont introduites.

7.2. Dans leur réclamation, les requérantes mentionnent notamment que la construction de la nouvelle annexe de la RTBF aura pour effet de rendre inutilisable le chemin d'évacuation à l'arrière de leur maison de repos et de soins. Elles demandent que les plans soient adaptés afin de prévoir un chemin de service ou un chemin d'évacuation rejoignant la sortie de secours existante par le portail du jardin.

8.1. Le 7 novembre 2019, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel.

8.2. Il est considéré dans ce dernier avis que la gestion du résidu de parcelle triangulaire pose question et qu'il y a lieu que les intéressés prennent toutes les dispositions nécessaires, préalablement au début des travaux, afin d'en déterminer les nécessités d'accès et d'entretien (ci-après : le considérant concernant le résidu de parcelle triangulaire, figurant dans l'avis de la commission de concertation).

9. Le 7 février 2020, le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale délivre à la RTBF le permis demandé. Ce dernier prévoit entre autres la construction d'un mur latéral orbe de la nouvelle annexe de la RTBF le long du côté libre du résidu de parcelle triangulaire des requérantes.

IV. Intervention

10. La requête en intervention de la RTBF, titulaire du permis attaqué, doit être accueillie.

V. Conditions de la demande de suspension

11. En vertu de l'article 17, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée qu'à la double condition qu'au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement soit invoqué et qu'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation.

VI. Examen du premier moyen

Point de vue des parties

12.1. Les requérantes prennent notamment un premier moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1981 'relative à la motivation formelle des actes administratifs', de l'obligation de motivation matérielle ainsi que du principe de sécurité juridique, du principe de prudence et du principe du raisonnable comme principes généraux de bonne administration.

12.2. Les requérantes allèguent entre autres que l'acte attaqué ne répond pas de manière satisfaisante à l'objection qu'elles ont émise au cours de l'enquête publique au sujet de la nécessité de maintenir le chemin d'évacuation à l'arrière du terrain de la maison de repos et de soins.

Certes, la partie adverse a reconnu ce problème, mais la solution qui doit être mise en œuvre reste extrêmement vague de sorte qu'il ne saurait être question d'une condition claire. Aucune motivation rigoureuse au sujet de la problématique de la sortie de secours nécessaire à la maison de repos et de soins ne figure dans l'acte attaqué.

13.1. Dans sa note, la partie adverse soutient que le problème du sort réservé au prétendu chemin d'évacuation a trait à la question de savoir s'il existe ou non une servitude. Dans la mesure où le moyen tend à la reconnaissance d'une servitude au profit des requérantes, il est irrecevable. En effet, pareille

v-2000-6/12

reconnaissance est de nature purement civile et les contestations en matière de droits civils ne relèvent pas de la compétence du Conseil d'État, mais bien de celle des cours et tribunaux ordinaires. En outre, les permis sont délivrés sous réserve de droits civils. Ce n'est que si la méconnaissance, par le projet, d'une règle de droit civil entraîne un mauvais aménagement du territoire que l'autorité chargée d'examiner la demande doit se prononcer sur ce point en rapport avec le bon aménagement des lieux.

Dans sa note, la partie adverse ajoute que les requérantes ne produisent aucune pièce dont il pourrait se déduire qu'elles disposeraient d'un droit de passage via le parking de la RTBF. En l'absence de preuve d'une quelconque méconnaissance d'une règle de droit civil qui serait préjudiciable au bon aménagement des lieux, la partie adverse ne devait dès lors pas tenir compte de la contestation relative à la sortie de secours dans le cadre de son appréciation de la demande.

13.2. La partie adverse indique qu'elle a fait siens les motifs de l'avis de la commission de concertation. Dans l'arrêté attaqué, le fonctionnaire délégué s'est rallié au considérant concernant le résidu de parcelle triangulaire, figurant dans l'avis de la commission de concertation. Selon la partie adverse, ce considérant est toutefois sans rapport avec la demande des requérantes de maintenir le prétendu chemin d'évacuation. En effet, ce considérant concerne uniquement l'accès au résidu de parcelle triangulaire des requérantes. Du reste, l'obligation de motivation n'implique pas que l'autorité délivrante doit répondre directement et point par point à toutes les réclamations préalables. Il suffit qu'elle indique clairement les considérations sur lesquelles elle s'est fondée ainsi que les arguments pertinents retenus dans le cadre de l'évaluation (relative à l'aménagement) de la demande pour son appréciation et sa décision, ce qui a été le cas en l'espèce.

14.1. En ce qui concerne le premier moyen, la partie intervenante reproduit, dans sa requête en intervention, les arguments de la partie adverse exposés ci-dessus.

v-2000-7/12

14.2. La partie intervenante ajoute que le 25 septembre 2019, une réunion a eu lieu sur place entre elle-même, les requérantes et une attachée en prévention des pompiers. Selon la partie intervenante, il serait apparu au cours de cette réunion que la maison de repos et de soins n'aurait pas besoin de ce prétendu chemin d'évacuation. L'attachée en prévention concernée aurait rédigé un rapport sur la question, mais malgré les demandes répétées en ce sens adressées aux requérantes, celles-ci n'ont jamais voulu communiquer à la partie intervenante la réponse de l'attachée en prévention.

Enfin, la partie intervenante insiste sur le fait que le considérant concernant le résidu de parcelle triangulaire, figurant dans l'avis de la commission de concertation, se réfère uniquement à l'accès et à l'entretien de ce résidu de parcelle des requérantes. Les nouvelles constructions de la RTBF n'empêcheront nullement les requérantes d'accéder à leur résidu de propriété triangulaire, ni de l'entretenir. Par ailleurs, jusqu'au moment de l'introduction de la demande de permis, ce résidu de parcelle n'était pas entretenu et était utilisé pour stocker des déchets verts.

Appréciation

15. L'obligation de motivation matérielle emporte que la décision attaquée doit se fonder sur des motifs justifiés en droit pouvant se déduire soit de la décision elle-même, soit des pièces du dossier.

Le principe de prudence implique notamment que l'autorité doit préparer avec soin ses décisions en procédant à l'inventaire des données

v-2000-8/12

pertinentes et des intérêts en jeu et à une mise en balance de ces données et intérêts à la lumière du but de la décision.

L'obligation d'organiser une enquête publique emporte celle d'examiner les réclamations introduites avec le soin adéquat.

16. Il ressort de la branche du moyen invoquée ci-dessus (n° 12.2) que les requérantes ne demandent pas au Conseil d'État de se prononcer sur l'existence ou la portée d'une servitude de droit civil ou d'un autre droit civil, mais bien sur l'appréciation de leur réclamation relative à l'incompatibilité de la fermeture du prétendu chemin d'évacuation avec les exigences du bon aménagement des lieux. Le Conseil d'État a bel et bien juridiction pour apprécier pareille branche du moyen.

17. Il faut admettre *a priori* que lors de la rédaction de l'étude d'incidences pour le permis attaqué, il a été considéré – pour reprendre les termes du résumé non technique de cette étude (n° 5.2) – qu'une solution a été trouvée pour continuer à « garantir l'usage » de l'accès de secours de la maison de repos.

Le permis attaqué prévoit toutefois l'érection du mur latéral orbe du nouveau bâtiment annexe de la RTBF qui ferme le prétendu chemin d'évacuation, de sorte que – du moins à première vue – son usage est rendu impossible. La thèse de la partie intervenante selon laquelle il se serait avéré que la maison de repos et de soins n'a pas besoin du prétendu chemin d'évacuation n'est étayée par aucune pièce et ne peut convaincre, à tout le moins dans l'état actuel de la procédure.

Prima facie, la partie adverse a simplement réfuté la réclamation des requérantes en répondant que des mesures doivent être prises en matière d'accessibilité et de gestion du résidu de parcelle triangulaire. Cette réponse méconnaît l'essence de la réclamation des requérantes, notamment que l'érection du mur latéral orbe du nouveau bâtiment annexe de la RTBF ferme le prétendu chemin d'évacuation de la maison de repos et de soins.

v-2000-9/12

Ainsi, à première vue, il ne s'avère pas que la partie adverse a examiné la réclamation des requérantes avec le soin adéquat.

18. La branche du moyen examinée est sérieuse.

VI. Urgence

Point de vue des parties

19. La partie requérante expose dans la requête que l'urgence de son affaire est incompatible avec un traitement de celle-ci dans le cadre d'un recours en annulation, dès lors que cette procédure interviendrait inévitablement trop tardivement pour éviter l'exécution du permis attaqué. Il ressort indubitablement des pièces que la partie intervenante a l'intention de procéder à très court terme à cette exécution. Le permis attaqué permet de bâtir jusqu'à l'extrême limite de la parcelle du terrain de la maison de repos et de soins, sans qu'il existe de solution pour le chemin d'évacuation.

20. Dans sa note, la partie adverse soutient que l'urgence de l'affaire n'est pas étayée par des faits concrets dans la requête, dès lors que l'urgence visée dans la loi suppose que l'on se trouverait, sans suspension de l'exécution, dans une situation aux conséquences dommageables irréversibles. L'urgence ne peut pas non plus être justifiée par le caractère sérieux éventuel de l'un des moyens invoqués.

Si, en l'espèce, il devait néanmoins être question d'une conséquence grave en ce qui concerne le prétendu chemin d'évacuation, *quod non*, cela tiendrait alors simplement au fait que les requérantes elles-mêmes n'ont pas effectué les travaux nécessaires pour créer une sortie de secours qui ne nécessite pas un passage sur la propriété d'un tiers.

Enfin, la partie adverse souligne que rien n'indique que la partie

V-2000-10/12

intervenante procédera immédiatement à l'exécution du permis attaqué.

21. Dans sa requête en intervention, la partie intervenante évoque les arguments de la partie adverse, reproduits au numéro précédent.

Appréciation

22. Une affaire est urgente et, partant, susceptible d'être jugée en référé, dès que la crainte de préjudices graves ou à tout le moins d'un dommage d'une certaine gravité, rend une décision immédiate souhaitable.

23. À l'audience, il est ressorti que la partie intervenante a entamé l'exécution du permis attaqué.

La circonstance que les requérantes auraient la possibilité de créer un autre chemin d'évacuation – ce qui ne semble pas évident à première vue – n'implique pas que la présente cause ne serait plus urgente.

Il faut admettre avec les requérantes que la fermeture du prétendu chemin d'évacuation, qu'ils redoutent, est à ce point imminente qu'il ne faut pas s'attendre à ce qu'il soit statué sur le recours en annulation avant ladite fermeture.

24. En conclusion, il est satisfait à la condition de l'urgence.

DÉCISION

1. La requête en intervention introduite par la Radio-télévision belge de la Communauté française est accueillie.

2. Le Conseil d'État ordonne la suspension de l'exécution de l'arrêté du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 février 2020 délivrant à la Radio-Télévision Belge de la Communauté française le permis

V-2000-11/12

d'urbanisme pour la démolition partielle de bâtiments et la construction d'un nouveau siège sur un terrain sis boulevard Auguste Reyers 52, à 1030 Schaerbeek.

Le présent arrêt a été prononcé à Bruxelles, en audience publique du neuf octobre deux mille vingt , par le Conseil d'État, Ve chambre, composée de :

Jan Clement,	président de chambre f.f.,
assisté de	
Frank Bontinck,	greffier.
Le greffier,	Le président,

Frank Bontinck

Jan Clement