

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 253.264 du 17 mars 2022

A. 226.617/XIII-8504

En cause : 1. **D'ANS** Gérard,
 2. **GUILLAUME** Rudy,
 ayant élu domicile chez
 M^{es} Frédéric VAN DEN BOSCH et
 Luca CECI, avocats,
 rue du Panier Vert 70
 1400 Nivelles,

contre :

la Commune de Braine-l'Alleud,
ayant élu domicile chez
M^{es} Benoît HAVET et
Audey ZIANS, avocats,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles,

Partie intervenante :

PERDAENS Jean-Luc,
ayant élu domicile
chemin de la Bruyère d'Alconval 20
1420 Braine-l'Alleud.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 7 novembre 2018, Gérard D'Ans et Rudy Guillaume demandent l'annulation de la décision du 2 août 2018 par laquelle le collège communal de Braine-l'Alleud octroie à Jean-Luc Perdaens un permis d'urbanisme pour construire des bureaux sur un bien situé rue de l'Hôpital n° 6 à Braine-l'Alleud.

II. Procédure

Par une requête introduite par la voie électronique le 12 avril 2019, les parties requérantes ont sollicité la suspension de l'exécution du même acte.

L'arrêt n° 245.358 du 4 septembre 2019 a réputé non accomplie la requête en intervention introduite par Véronique Bruneau et rejeté la demande de suspension. Il a été notifié aux parties.

Une demande de poursuite de la procédure a été introduite le 17 septembre 2019 par les parties requérantes.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M. Éric Thibaut, auditeur général adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérantes et adverse ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 17 janvier 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 24 février 2022.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Luca Ceci, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^{es} Mélanie De Baere et Gentsy George, *loco* M^{es} Benoît Havet et Audey Zians, avocats, comparaissant pour la partie adverse, et M. Jean-Luc Perdaens, partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Éric Thibaut, auditeur général adjoint, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits

Les faits utiles à l'examen de la cause sont exposés dans l'arrêt n° 245.358 du 4 septembre 2019. Il y a lieu de s'y référer.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèses des parties

A. Les parties requérantes

Les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation des articles D.IV.35, alinéa 2, et R.IV.35-1 du Code du développement territorial (CoDT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de motivation interne de l'acte administratif et du principe de bonne administration « qui impose notamment à l'autorité d'analyser avec soin les dossiers qui lui sont soumis », de l'erreur de droit, de l'erreur de fait, de l'insuffisance, de l'absence et de l'inadéquation des motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Elles relèvent qu'à la lecture de l'acte attaqué, il ne ressort pas que le service d'incendie a été consulté alors que, suivant l'article R.IV.35-1 du CoDT qui détermine les consultations obligatoires dans le cadre de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme, une telle consultation s'impose lors de la construction de bâtiments ou espaces ouverts au public et notamment lorsqu'il s'agit d'immeubles à usage de bureaux (12°). Elles en déduisent que l'acte attaqué ne pouvait pas légalement être délivré en raison de l'absence d'avis du service incendie.

Elles précisent que, dès lors que le projet vise à construire des bureaux en zone de fond de parcelle, laquelle n'est à leur estime pas accessible aux véhicules du service d'incendie, les règles de prévention dans ce domaine pourraient ne pas être respectées. Elles en déduisent que la consultation du service d'incendie était importante afin d'assurer la sécurité des futurs travailleurs.

Dans leur mémoire en réplique, elles soutiennent, s'agissant de la recevabilité de leur moyen, que la violation d'une formalité substantielle peut fonder une annulation lorsque l'irrégularité a été susceptible d'exercer une influence sur le sens de la décision prise. À leur estime, si le service d'incendie avait été consulté, son avis aurait pu influencer la décision litigieuse, notamment en ce que les caractéristiques du bâti existant et du futur projet ne sont pas compatibles avec les exigences de prévention en matière d'incendie. Sur le fond, elles estiment que la partie adverse ne peut soutenir que le bien litigieux, appelé à accueillir un bureau d'architectes, ne sera pas ouvert au public. Selon elles, les plans de l'annexe projetée démontrent d'ailleurs que la configuration des différentes pièces permet notamment l'utilisation d'une salle de réunion. Elles affirment en outre qu'il suffit d'analyser les photographies prises depuis la voie publique pour constater que le tunnel servant

d'accès à la partie arrière du bien est trop étroit pour permettre le passage des véhicules d'incendie.

Dans leur dernier mémoire, elles soutiennent que « les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion » sont applicables au projet qu'elles contestent, outre que l'obligation de solliciter l'avis du service d'incendie demeure obligatoire même dans l'hypothèse où cette réglementation ne trouve pas à s'appliquer. Elles font valoir que l'absence de consultation du service d'incendie a pu influencer le sens de la décision prise et qu'elle les a également privées d'une garantie.

B. La partie adverse

À titre principal, la partie adverse répond que le moyen est irrecevable à défaut d'intérêt. Elle reproche aux parties requérantes de ne pas démontrer *in concreto* le désavantage qu'elles tirent de l'absence de consultation du service d'incendie, alors qu'elles ne sont pas appelées à fréquenter les bureaux projetés, ceux-ci étant destinés aux seuls travailleurs de l'entreprise.

À titre subsidiaire, elle déduit du libellé de l'article R.IV.35-1 du CoDT que l'avis du service d'incendie ne doit être sollicité que dans le cadre des demandes de permis relatives à des bâtiments ou espaces qui sont ouverts au public. Elle considère en l'espèce que les espaces projetés ne sont pas ouverts au public, de sorte que l'autorité n'avait pas à solliciter l'avis du service d'incendie.

Enfin, elle affirme que les parties requérantes ne démontrent pas en quoi la zone arrière n'est pas accessible aux véhicules de secours, ni en quoi les règles de prévention d'incendie ne sont pas respectées.

Dans son dernier mémoire, elle soutient que l'avis du service d'incendie, s'il avait été sollicité, n'aurait pas pu être défavorable pour la raison que l'arrêté royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire, exclut de son champ d'application les bâtiments bas ayant une superficie totale égale ou inférieure à 100 m². Elle considère en outre que le CoDT ne fixe pas avec précision les contours de l'obligation de consulter cette instance, qui ne s'applique selon elle qu'en présence d'un local « ouvert au public », de sorte que l'autorité dispose d'un pouvoir d'appréciation lorsqu'elle est amenée à interpréter l'article R.IV.35-1 du Code.

IV.2. Examen

L'article D.IV.35, alinéa 2, du CoDT dispose que le Gouvernement détermine les cas où la consultation d'un service ou d'une commission est obligatoire en tenant compte de la situation du projet et de ses spécificités.

Pris en exécution de cette disposition, l'article R.IV.35-1 du CoDT dispose notamment que les consultations obligatoires dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis visées à l'article D.IV.35, alinéa 2, du Code sont reprises dans un tableau.

Il résulte de ce tableau que, s'agissant de la sécurité et des normes en matière d'incendie, le service d'incendie doit être consulté dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis relative à la « construction de bâtiments ou espaces ouverts au public », parmi lesquels figurent expressément « les immeubles à usage de bureaux » (12°).

L'autorité ne dispose d'aucun pouvoir discrétionnaire pour décider de solliciter ou non un avis dès le moment où cette consultation est imposée par les prescriptions du CoDT.

De l'analyse des pièces du dossier, il résulte que la demande de permis a été introduite pour répondre aux « besoins d'extension de l'entreprise ». Si la partie adverse affirme, dans son mémoire en réponse, que cette extension est créée pour satisfaire aux besoins exclusifs des travailleurs, ni la demande de permis ni les autres pièces du dossier ne permettent d'établir que la construction du volume annexe sera exclusivement affectée aux seuls travailleurs de l'entreprise.

Il ne peut raisonnablement être exclu que cette construction n'accueillera pas de public dès lors que l'entreprise comprend des bureaux d'architectes, de gestion immobilière et de géomètres, professions dont les activités sont susceptibles d'impliquer un accès aux locaux au profit de tiers. Dès lors, rien n'indique que les bureaux visés par l'extension seraient affectés aux besoins exclusivement internes des activités, sans accueil de public.

Il en résulte qu'en l'espèce, la demande portant sur la construction d'un immeuble à usage de bureaux relève bien de la catégorie des « construction[s] d'un bâtiment ouvert au public » visée dans le tableau figurant à l'article R.IV.35-1 du CoDT, de sorte que la consultation du service d'incendie était obligatoire. Dès lors que l'obligation de solliciter l'avis de cette instance découle directement du Code,

l'application éventuelle de l'arrêté royal du 7 juillet 1994 précité qui est évoqué par la partie adverse importe peu.

Enfin, l'intérêt au moyen des parties requérantes ne peut être contesté dans la mesure où l'absence de la consultation d'une instance spécialisée, alors qu'elle était obligatoire, est susceptible d'avoir influencé le sens de la décision prise, surtout lorsque, comme en l'espèce, il n'apparaît pas des pièces du dossier que son auteur a été en mesure de statuer en connaissance de cause sur la problématique concernée par cet avis.

Il s'ensuit que le premier moyen est fondé.

V. Autres moyens

Les autres moyens, s'ils étaient fondés, ne pourraient mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

VI. Indemnité de procédure et dépens

Les parties requérante sollicitent une indemnité de procédure de 700 euros dans leur demande de suspension et de 700 euros dans leur requête en annulation, sans cependant faire état d'éléments spécifiques justifiant que l'on s'écarte du montant de base. En vertu de l'article 67, §§ 1^{er} et 2, du règlement général de procédure, le montant de base est de 700 euros et est majoré d'une somme correspondant à 20 pourcents de ce montant si le recours en annulation est assorti d'une demande de suspension. En conséquence, l'indemnité de procédure est fixée à 840 euros.

Les dépens comprenaient le droit de rôle de 200 euros par partie requérante et par procédure, ainsi que la contribution de 20 euros par partie requérante et par procédure, telle que prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure.

Toutefois, par un arrêt n° 22/2020 du 13 février 2020, la Cour constitutionnelle a annulé, dans le cadre d'un recours en annulation de la loi du 19 mars 2017 « instituant un fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne » et de la loi du 26 avril 2017 « réglant l'institution d'un fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne en ce qui concerne le Conseil d'État et le Conseil du Contentieux des Étrangers », les mots « par partie requérante » dans l'article 4, § 4, alinéas 1^{er} et 3, de la loi du 19 mars 2017, inséré par l'article 2 de la loi du 26 avril 2017.

Dès lors, en vertu de l'effet *erga omnes* et rétroactif de cet arrêt d'annulation, il y a lieu d'ordonner le remboursement des deux contributions indûment perçues.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du 2 août 2018 par laquelle le collège communal de Braine-l'Alleud octroie à Jean-Luc Perdaens un permis d'urbanisme pour construire des bureaux sur un bien situé rue de l'Hôpital n° 6 à Braine-l'Alleud.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 840 euros est accordée aux parties requérantes, à concurrence de la moitié chacune, à la charge de la partie adverse.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 40 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 950 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 800 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Article 3.

Les deux contributions de 20 euros indûment perçues seront remboursées aux parties requérantes par le service désigné au sein du Service public fédéral Finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'État.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
17 mars 2022 par :

Colette Debroux,
Anne-Françoise Bolly,
Luc Donnay,
Céline Morel,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux