

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 262.161 du 29 janvier 2025

A. 233.025/XIII-9197

En cause : **M.P.**,
 ayant élu domicile chez
 M^e Nicolas DUBOIS, avocat,
 chaussée de Louvain 523
 1380 Lasne,

 contre :

 la ville de Tubize,
 représentée par son collègue communal,
 ayant élu domicile chez
 M^e Frédéric van den BOSCH, avocat,
 rue du Panier Vert 70
 1400 Nivelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 22 février 2021, la partie requérante demande l'annulation de la décision du 18 décembre 2020 par laquelle le collège communal de la ville de Tubize lui demande de convenir avec la zone de secours du Brabant wallon d'une solution de mise en conformité du bâtiment sis Grand'Place 15 à Tubize avec les normes de sécurité en matière d'incendie, de préciser à son promoteur que la hauteur des logements contenus dans ce bâtiment est limitée à trois étages au-dessus du rez-de-chaussée, et d'informer la ville de la solution trouvée dans un délai de deux mois suivant la notification de cette décision.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Ambre Vassart, auditeur 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.

La partie adverse a déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 21 novembre 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 19 décembre 2024 et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

M^{me} Laure Demez, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Philippe Herman, *loco* M^e Nicolas Dubois, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Jean-Marc Rigaux, *loco* M^e Frédéric van den Bosch, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Ambre Vassart, auditeur, a été entendue 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 utiles à l'examen de la cause

1. Par un courrier du 15 février 2017, le collège communal de Tubize accuse réception de la demande de permis introduite par le requérant et ayant pour objet la transformation d'un immeuble existant comprenant un snack et un logement en un immeuble comprenant un snack et deux logements, sur un bien situé Grand'Place, 15 à Tubize.

2. Le 10 mars 2017, la zone de secours transmet à la commune un rapport favorable conditionnel sur la demande. Ce rapport précise qu'une visite de contrôle de l'application des mesures qu'il comporte est requise à l'issue des travaux, faute de quoi l'avis de la zone de secours devra être réputé défavorable.

D'autres avis sont émis sur la demande de permis, notamment ceux d'Ores et de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM).

3. Le 24 mars 2017, le collège communal décide de demander au requérant de revoir son projet, en déposant des plans modificatifs supprimant la rehausse de la hauteur sous-corniche à l'avant et proposant un logement duplex mieux équipé. Ces plans modificatifs sont déposés.

4. Le 1^{er} décembre 2017, le collège communal octroie le permis d'urbanisme sollicité, sous les conditions d'enlever l'enseigne perpendiculaire à la façade, d'installer un cendrier public en façade et de respecter les indications de la zone de secours, du gestionnaire de voirie et des impétrants.

5. Le 4 juillet 2019, la commune informe le requérant qu'à la suite de la visite effectuée par l'officier de la zone de secours, le placement d'au minimum un exutoire de fumée, en toiture, au-dessus de la cage d'escalier est recommandé « vu le développement d'un logement en triplex », et ce afin de s'assurer de la réception du bâtiment par les services de secours. Ces travaux sont réalisés par le requérant.

6. Le 4 septembre 2020, le fils du requérant demande à la zone de secours un rendez-vous destiné à confirmer la réception du bâtiment.

7. Le 14 octobre 2020, la zone de secours transmet à la commune un second rapport de prévention incendie établi à la suite de la visite de l'immeuble réalisée avec le requérant le 13 octobre 2020. Ce rapport est défavorable à l'occupation de l'immeuble de logement au motif que « le bâtiment ne correspond pas aux plans étudiés par la zone de secours et ne respecte pas les prescriptions reprises dans le rapport de prévention TU076015/003/1GPY/RP », soit le rapport de prévention incendie du 10 mars 2017 précité.

8. Le 4 décembre 2020, le fils du requérant adresse un courriel au collège communal afin de solliciter auprès de ce dernier une solution au problème de réception du bâtiment, à la suite de l'avis défavorable de la zone de secours.

9. En séance du 18 décembre 2020, le collège communal décide ce qui suit :

« 20201218 (41) Permis d'urbanisme n° 2016/133 — Grand'Place 15 — Réception par la zone de secours :

Le Collège,

Considérant le mail de [S.P.] réceptionné le 4 décembre 2020 sollicitant du collège une solution face au refus de la zone de secours de réceptionné son bâtiment sis Grand Place, 15 ;

Considérant qu'il résulte de ce refus que le bâtiment ne peut être exploité qu'aucun ménage ne peut s'y domicilié ;

Considérant que le commerce au rez-de-chaussée est cependant en ordre en matière de prévention incendie ;

Considérant le rapport du service Urbanisme – département Cadre de vie ;

DÉCIDE :

Article 1^{er} – de prendre connaissance du rapport du Service Urbanisme – département Cadre de vie.

Article 2 – de demander à [M.P.] et son architecte d’organiser un rendez-vous avec la zone de secours afin de conclure sur une solution de mise en conformité incendie du bâtiment sis Grand Place 15 permettant l’exploitation de celui-ci.

Article 3 – de préciser au promoteur que la hauteur du logement est limitée au 0 + à trois niveaux.

Article 4 et dernier – de demander à [M.P.] et son architecte d’informer de la ville de la solution trouvée dans un délai maximum de 2 mois après l’envoi de la présente décision ».

Il s’agit de l’acte attaqué.

V. Recevabilité

V.1. Recevabilité rationae temporis

V.1.1. Thèses des parties

Le requérant expose que l’acte attaqué a été notifié à la mauvaise adresse par courrier daté du 21 décembre 2020. La requête datant du 22 février 2021, il en infère qu’elle est recevable *rationae temporis*.

La partie adverse répond que l’adresse utilisée pour la notification de l’acte attaqué est celle qui a été utilisée tout au long de la procédure d’octroi du permis ainsi que par le conseil du requérant dans ses communications avec la commune.

Le requérant réplique que son domicile légal est situé au n° 89 et non au n° 91 de la rue mentionnée sur les différents échanges. Il rappelle qu’en tout état de cause le recours est recevable *rationae temporis* dès lors qu’introduit dans les 60 jours qui suivent le lendemain de la réception de l’acte, ce dernier étant délivré « pour extrait conforme le 21 décembre ».

V.1.2. Examen

1. Selon les termes de l’article 4, § 1^{er}, alinéa 3, du règlement général de procédure, le recours pour excès de pouvoir est prescrit soixante jours après que la décision incriminée a été publiée ou notifiée. Si elle ne doit être ni publiée ni notifiée, le délai court à dater du jour où le requérant en aura eu connaissance.

2. En l’espèce, il n’est pas contesté que l’acte attaqué a été notifié au requérant le 21 décembre 2020 et réceptionné au plus tôt le lendemain.

Le délai de recours a, par conséquent, commencé à courir au plus tôt le 23 décembre 2020 pour venir à expiration le samedi 20 février 2021, reporté au plus prochain jour ouvrable, à savoir le 22 février 2021.

3. Le recours ayant été introduit le 22 février 2021, il l'a été dans le délai de 60 jours et, partant, est recevable *rationae temporis*.

V.2. Recevabilité *rationae materiae*

V.2.1. Thèses des parties

A. La partie adverse

La partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité tenant à la nature de l'acte qui n'est, selon elle, pas susceptible de recours. Elle soutient, dans un premier temps, que l'acte attaqué ne cause, par lui-même, aucun grief au requérant dès lors qu'il n'interdit pas l'occupation du logement, cette interdiction étant uniquement une conséquence du rapport défavorable de prévention incendie. Dans un second temps, elle soutient que l'acte attaqué ne modifie pas l'ordonnancement juridique dès lors qu'il ne contient aucune décision définitive, ne fait que rappeler le contenu du rapport de prévention incendie et inviter le requérant à rechercher une solution avec la zone de secours.

B. La partie requérante

Le requérant réplique que les considérants de l'acte attaqué font état de ce que le bâtiment ne peut être exploité et qu'aucun ménage ne peut s'y domicilier. À son estime, l'article 2 rappelle cette interdiction et est de nature à dénuer d'effet le permis d'urbanisme délivré le 1^{er} décembre 2017 dès lors qu'il implique que la mise en conformité du bien est indispensable à son exploitation.

Il en déduit que la mise en conformité du bâtiment est indispensable pour à la fois exploiter le snack et permettre la domiciliation d'un ménage, ce qui a pour effet de dénuer le permis de son effet utile.

V.2.2. Examen

1. Sont seuls susceptibles d'être annulés, sur la base de l'article 14, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, les actes juridiques unilatéraux accomplis par les autorités administratives qui sont de nature à faire

grief par eux-mêmes. L'acte administratif dont le Conseil d'État peut connaître, est celui qui modifie l'ordonnancement juridique de manière certaine.

Afin de déterminer si l'acte attaqué est susceptible de recours, il y a lieu de vérifier, d'une part, si l'acte emporte des conséquences sur l'ordonnancement juridique et, d'autre part, si tel est le cas, s'il est de nature à causer grief par lui-même.

2. En l'espèce, l'acte attaqué ne contient aucune interdiction à l'égard du bien en cause. Les articles 1^{er} et 4 de son dispositif se bornent à demander au requérant de prendre connaissance du rapport du service urbanisme et d'informer la ville de la solution trouvée. L'article 2 ne fait en réalité qu'exprimer le constat du collège communal qu'en présence d'un rapport défavorable de la zone de secours, l'exploitation du logement de l'immeuble en cause est compromise. L'article 3 rappelle un état de fait qui correspond à la situation validée par le collège communal lors de la délivrance du permis d'urbanisme délivré le 1^{er} décembre 2017, lequel énonce que « le logement s'étend à présent sur les 3 étages afin de disposer de pièces de taille correcte et confortables et d'espaces de rangement ».

L'acte attaqué n'emportant pas d'effets juridiques, il ne modifie pas l'ordonnancement juridique et ne cause pas grief par lui-même.

3. Il résulte des éléments du dossier que le permis d'urbanisme a été délivré sur un projet ne correspondant pas au projet initial qui a donné lieu au rapport de prévention incendie favorable du 10 mars 2017. En effet, le collège communal a sollicité du requérant qu'il modifie son projet afin de proposer « un logement duplex mieux équipé ». Le requérant a alors opté pour la réalisation d'un seul logement en triplex en lieu et place des deux logements initialement prévus.

Lorsque le permis d'urbanisme est délivré le 1^{er} décembre 2017 sur le projet amendé, aucun rapport sur la prévention de l'incendie relativement aux nouveaux plans n'a été remis. Le permis, devenu définitif à défaut d'avoir été attaqué, stipule néanmoins qu'il est octroyé « sous réserve de respecter les indications de la zone de secours, du gestionnaire de voirie et des impétrants ». Ce n'est que dans le cadre de la réalisation des travaux que la zone de secours est sollicitée pour délivrer un nouvel avis, cette fois défavorable au projet autorisé.

L'acte attaqué s'identifie en réalité comme une mesure liée au suivi de la condition précitée, qui n'est pas susceptible de recours au Conseil d'Etat.

4. Quant au grief invoqué par le requérant résultant des difficultés que l'existence de l'acte peut poser lors de la domiciliation d'éventuels locataires dans le logement litigieux, il est inopérant dès lors que les autorités compétentes sont toujours tenues d'appliquer les règles de domiciliation qui s'appliquent par ailleurs dans le cadre de la police de l'état civil et de la population.

5. Le recours est irrecevable *rationae materiae*.

IX. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}

La requête est rejetée.

Article 2

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la partie adverse, à la charge de la partie requérante.

La contribution prévue à l'article 66, 6^o, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 29 janvier 2025, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Laure Demez,
Thierry Blanjean,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Thierry Blanjean

Laure Demez