

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 62.327 du 4 octobre 1996

A.68.452/III-22.247

En cause : **1. la Société coopérative "LE CAMPUS",**
 2. UNAL Munir,
 ayant élu domicile chez
 Me Philippe COENRAETS, avocat,
 avenue Louise 409/3
 1050 Bruxelles,

 contre :

 la Région de Bruxelles-Capitale,
 représentée par son Gouvernement.

LE PRÉSIDENT DE LA III^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 5 avril 1996 par la société coopérative "LE CAMPUS" et Munir UNAL qui demandent l'annulation de "l'arrêté du 1^{er} février 1996 par lequel la partie adverse a décidé de ne pas accueillir le recours du 8 novembre 1995 exercé par la première requérante contre la décision du 9 octobre 1995 par laquelle le collège d'urbanisme refuse de délivrer un permis d'urbanisme en vue de régulariser l'extension d'une friagerie, sise avenue de l'Assomption à Woluwe-Saint-Lambert";

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demandent la suspension de l'exécution de cet arrêté;

Vu la note d'observations;

Vu le rapport de M. NEURAY, auditeur au Conseil d'Etat, sur la base de l'article 94 du règlement de procédure;

Vu l'article 94, deuxième alinéa, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section d'administration du Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 17 septembre 1996, notifiée aux parties, ordonnant le dépôt du rapport et convoquant celles-ci à comparaître le 25 septembre 1996;

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

Entendu, en leurs observations, Me COENRAETS, avocat, comparaissant pour les requérants et Me MAUSSION, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, auditeur;

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

Considérant que, le 17 août 1984, un permis de bâtir a été délivré à Eric CASIER, l'autorisant à installer une friagerie sur un bien situé avenue de l'Assomption à Woluwe-Saint-Lambert, implantée sur le domaine public le long d'une aire de parcage; que ce permis énonce qu'il "est délivré à titre précaire et toujours révocable"; que l'exploitation a fait l'objet de cessions successives pour être transférée à Munir UNAL le 3 février 1989; qu'à la suite d'un incendie, le chalet a été reconstruit avec ancrage au sol; qu'un procès-verbal du 10 août 1993 constate que "l'exploitant de la friagerie "LE CAMPUS" située en c/c avenue de l'Assomption a construit une annexe en dur à la friagerie existante. Il s'agit d'une

construction de 2,50 m. x 4,50 m., qui est en voie d'achèvement (...). L'exploitant nous déclare ne pas être en possession de permis de bâtir";

Considérant que la première requérante, représentée par Munir UNAL, a introduit le 4 novembre 1993 une demande de permis de régularisation portant sur l'extension et la transformation de la friterie; que l'avis des services communaux de l'urbanisme est rédigé comme suit : "Peu esthétique (...) Intégration nulle";

que le rapport au collège des bourgmestre et échevins précise qu'étant donné que l'extension de la friterie est construite en maçonnerie, l'exploitation ne peut plus être considérée comme un commerce ambulant; que, le 25 octobre 1994, la partie adverse a refusé de délivrer le permis demandé pour les motifs suivants :

" Considérant que la demande est située dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n° 45 approuvé par arrêté royal le 24 juillet 1973 et mis en révision le 17 juin 1976;

Considérant que la demande est située en zone de voirie du P.P.A.S.;

Considérant que le demandeur a construit sans demander un permis préalable, mettant de ce fait le collège des bourgmestre et échevins devant un fait accompli";

Considérant que, par un rapport du 28 novembre 1994, le service de l'urbanisme a proposé au collège des bourgmestre et échevins de révoquer le permis de bâtir délivré en 1984, en raison de ce que la construction litigieuse avait perdu son caractère démontable et qu'elle "est située dans une zone de voiries du P.P.A.S. 45 et est donc contraire aux termes de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, qui interdit d'octroyer un permis d'urbanisme en zone de voiries d'un P.P.A.S."; qu'en sa séance du 13 décembre 1994, le collège des bourgmestre et échevins s'est rallié à cette proposition; que cette décision a été annulée par l'arrêt n° 56.237 du 13 novembre 1995;

Considérant qu'entre-temps, les requérants ont introduit, le 14 février 1995, un recours auprès du collège d'urbanisme contre le refus de permis que leur avait opposé le collège des bourgmestre et échevins; que ce refus a été confirmé le 9 octobre 1995; que les requérants ont formé, contre la décision du collège d'urbanisme, un recours adressé le 8 novembre 1995 au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, dont la décision du 1^{er} février 1996, qui constitue l'acte attaqué, est motivée comme suit :

" Considérant que le titulaire d'un permis d'urbanisme peut (...) ne pas être propriétaire du fonds concerné, mais qu'il doit néanmoins disposer d'un titre lui permettant d'utiliser ce fonds; qu'en l'occurrence, ce titre ne peut résulter que de l'autorisation par le gestionnaire de la voirie d'utiliser une proportion déterminée du domaine public, par exemple par le biais d'une autorisation de voirie; que de plus la collectivité administrative qui a la garde, la surveillance et la gestion des biens du domaine public ne peut pas conférer sur ce domaine de droits réels, mais uniquement des droits de jouissance précaires; que cette collectivité peut, à tout moment, lorsque l'utilisation privative devient incompatible avec l'intérêt général, mettre fin à l'occupation du bien public;

Considérant que la demanderesse ne peut dès lors déduire de la renonciation à accession par la commune, d'ailleurs concédée dans le cadre d'un permis délivré en 1984 pour le stationnement d'une caravane, qu'elle serait titulaire d'un droit réel sur le domaine public, ou que la concession de ce droit témoignerait de la compatibilité du projet avec la destination de la zone de voirie;

Considérant que le projet faisant l'objet de la demande de permis d'urbanisme ne correspond à aucune des affectations prévues pour la prescription 4.1 - zone de voies publiques - des prescriptions littérales du P.P.A.S. n° 45; que c'est dès lors à bon droit que le collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Woluwe-Saint-Lambert a estimé que le projet était contraire aux prescriptions du P.P.A.S. en question; que si une utilisation privative précaire de la zone de voirie pour le stationnement d'une caravane-friterie a été jugée compatible avec la zone de voirie en 1984, il va de soi qu'un chalet en dur avec emprise au sol ne peut être assimilé à la première situation";

Considérant que la partie adverse conteste la recevabilité du recours; qu'elle soutient que s'il n'est

pas requis que le demandeur de permis soit propriétaire du terrain sur lequel sera érigée la construction, il doit en tout cas être titulaire d'un autre droit civil ou d'une autorisation domaniale, en sorte qu'il ait la possibilité de mettre éventuellement en oeuvre le permis qu'il sollicite; qu'elle estime que tel n'est pas le cas du requérant, nonobstant l'annulation de la révocation du permis de bâtir délivré le 17 août 1984, dès lors que celui-ci n'autorisait que l'emplacement provisoire d'une caravane et que les dispositions pertinentes des plans d'aménagement interdisent la construction litigieuse, si bien que la compétence de l'autorité pour statuer sur la demande de régularisation est liée;

Considérant que l'exception est liée au fond;

Considérant que la partie adverse observe encore que l'autorisation domaniale n'a été accordée qu'au second requérant et qu'il ne ressort pas du dossier produit par les requérants que Munir UNAL aurait cédé à la société "LE CAMPUS" la propriété ou la jouissance de la friterie litigieuse;

Considérant que la première requérante exploite la friterie; que l'acte attaqué lui fait grief;

Considérant que les requérants prennent un moyen, le premier de la requête, de la violation "des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de droit relatif à la motivation interne et externe des actes administratifs, de l'erreur et de la contradiction dans les motifs et de l'excès de pouvoir"; qu'ils estiment "inadmissibles" les deux motifs énoncés par l'acte attaqué, étant d'une part que la délivrance d'un permis d'urbanisme implique que son titulaire dispose de droits sur la parcelle concernée et d'autre part que le projet ne s'accorde pas avec les affectations prévues par la dispo-

sition 4.1. des prescriptions littérales du plan particulier d'affectation du sol n° 45;

Considérant que la partie adverse fait valoir que selon la jurisprudence du Conseil d'Etat "une demande de permis de bâtir n'a de sens que si elle émane ou est introduite au nom du propriétaire, du titulaire d'un droit réel ou d'un droit de bâtir, bref d'un demandeur qui a la possibilité de mettre éventuellement en oeuvre le permis délivré"; qu'elle ajoute, à propos du premier motif de l'acte attaqué, qu'il est pertinent en fait puisque "ni le permis de bâtir de 1984, ni l'autorisation domaniale délivrée en 1989 ne permettait aux requérants de transformer la friterie préalablement autorisée, ni a fortiori de l'agrandir par la construction, "en dur", d'une annexe"; qu'en ce qui concerne le second motif, elle estime qu' "il n'est pas contradictoire d'avoir estimé, en 1984, que l'installation d'une caravane dissimulée par une maisonnette préfabriquée et sans emprise au sol était compatible avec cette destination (...) et estimé en 1995 que la construction d'une friterie "en dur" et avec emprise dans la voie publique (...) entraverait l'usage public de cette voirie";

Considérant que la permission de voirie qui a été accordée au requérant n'a pas été retirée ou abrogée par la commune de Woluwe-Saint-Lambert; que la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, applicable en 1984, dispose en son article 44, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1, que nul ne peut, sans un permis préalable écrit et exprès "construire, utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes" et "par construire et placer des installations fixes, on entend le fait d'ériger un bâtiment ou un ouvrage, ou de placer une installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui au sol assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou

déplacé"; que, le 16 juillet 1984, Eric CASIER a sollicité un permis de bâtir "une nouvelle friterie, en remplacement de celle qui a brûlé, avenue de l'Assomption"; que les plans joints à la demande sont relatifs à un chalet en bois de 4,70 m. sur 3,95 m., d'une hauteur de 3,50 m. au faite, abritant une caravane, et reposant sur une dalle en béton; qu'à l'évidence, un tel ouvrage ne pouvait être installé sans qu'un permis de bâtir ait été délivré; qu'en accordant un tel permis, le collège des bourgmestre et échevins de Woluwe-Saint-Lambert a nécessairement considéré que la friterie litigieuse constituait une installation fixe; qu'en outre la conception de celle-ci excluait que la caravane fût destinée à circuler; que la délivrance d'un permis de bâtir, en 1984, suppose nécessairement que le collège échevinal a estimé que pareille installation était compatible avec les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 45; qu'en décidant que la demande de régularisation litigieuse a un objet ne pouvant être assimilé à la situation antérieure, la partie adverse a affirmé la chose qui n'est pas, l'ancrage au sol de la construction nouvelle, de même que la nature des matériaux de construction, étant dépourvus de toute pertinence quant à l'application de la loi du 29 mars 1962 et de l'ordonnance du 29 août 1991 du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale organique de la planification et de l'urbanisme, dont l'article 84, § 1^{er}, 1^o, reproduit, dans ses dispositions pertinentes, l'article 44 de la loi précitée; que le moyen est manifestement fondé;

Considérant que l'annulation de l'acte attaqué rend sans objet la demande de suspension de l'exécution de celui-ci,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du 1^{er} février 1996 par lequel la partie adverse a décidé de ne pas accueillir le recours du 8 novembre 1995 exercé par la première requérante contre la décision du 9 octobre 1995 par laquelle le collège d'urbanisme refuse de délivrer un permis d'urbanisme en vue de régulariser l'extension d'une friterie, sise avenue de l'Assomption à Woluwe-Saint-Lambert.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 8.000 francs, sont mis à charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le quatre octobre 1900 nonante-six par :

M. GEUS,	président de chambre,
M ^{me} HONDERMARCQ,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Cl. HONDERMARCQ.

J.-Cl. GEUS.