

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 79.745 du 1^{er} avril 1999

A.75.609/XIII-154

A.76.053/XIII-325

- En cause :
1. **l'Association sans but lucratif
COMITE DE QUARTIER RUE DE
RUYSBROECK-SABLON,**
 2. **THORNBURN** Elisabeth,
 3. **MORESCO** Jacques,
 4. **LOGIE** Christiane,
ayant tous élu domicile chez
Me Bernard LOUVEAUX, avocat,
rue du Prince Royal 85
1050 Bruxelles,
 5. **la Ville de Bruxelles,**
ayant élu domicile chez
Me Philippe LEVERT, avocat,
avenue Clémentine 3
1190 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Marc UYTENDAELE et
Renaud WITTMEUR, avocat,
rue Capitaine Crespel 2-4
1050 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme MAT-LMB,
ayant élu domicile chez
Mes Francis HAUMONT, Michel SCHOLASSE
et Bernard PAQUES, avocats,
rue du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 17 octobre 1997 par l'association sans but lucratif COMITE DE QUARTIER RUE DE RUYSBROECK-SABLON, Elisabeth THORNBURN et Jacques MORESCO qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 20 août 1997 par le fonctionnaire délégué à la société anonyme MAT-LMB, relatif aux immeubles sis rue de Ruysbroeck, 63-65 et rue Bodenbroeck, 22-24 à 1000 Bruxelles, et autorisant la démolition de l'immeuble de la rue Bodenbroeck, 22-24 et de l'immeuble sis à l'intérieur de l'îlot, la rénovation des immeubles situés 63-65 rue de Ruysbroeck en maintenant les façades existantes, ainsi que l'abattage de quatre arbres et la construction d'un immeuble neuf à usage de logements et de commerces avec complémentirement la réalisation de parkings (affaire A.75.609/XIII-154);

Vu l'arrêt n° 68.241 du 22 septembre 1997 accueillant la demande en intervention introduite par la société anonyme MAT-LMB dans la procédure en référé et rejetant la demande de suspension d'extrême urgence;

Vu la requête introduite le 17 octobre 1997 par la ville de Bruxelles et Christiane LOGIE qui demandent l'annulation de l'acte précité (affaire A.76.053/XIII-325);

Vu l'arrêt n° 70.294 du 16 décembre 1997 accueillant la demande en intervention introduite par la société anonyme MAT-LMB dans la procédure en référé et rejetant la demande de suspension;

Vu les demandes de poursuite de la procédure introduites par les parties requérantes dans l'affaire A.76.053/XIII-325;

Vu les requêtes introduites les 2 février et 30 mars 1998 par lesquelles la société anonyme MAT-LMB demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu les ordonnances des 12 février et 20 avril 1998 accueillant ces interventions;

Vu les mémoires en réponse, en réplique et ampliatif régulièrement échangés;

Vu les mémoires en intervention;

Vu le rapport de M. KOVALOVSKY, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 1^{er} octobre 1998 joignant les causes;

Vu l'ordonnance du 1^{er} octobre 1998 ordonnant le dépôt au greffe des dossiers et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire des requérants;

Vu l'ordonnance du 3 février 1999, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 11 mars 1999;

Entendu, en son rapport, M. LEROY, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me J. YPERSELE, loco Me B. LOUVEAUX, avocat, comparaissant pour les quatre premiers requérants, Me J. SAMBON, loco Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour la cinquième requérante, Me M. UYTENDAELE, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Me L. DEHIN, loco Me M. SCHOLASSE, avocat, comparaissant pour l'intervenante;

Entendu, en son avis en partie conforme,
M. KOVALOVSKY, auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen des
recours ont été exposés dans les arrêts n° 68.241, du 22
septembre 1997 et n° 70.294, du 16 décembre 1997;

Considérant que la partie adverse conteste la
recevabilité de la première requête (A.75.609/XIII-154) au
motif que les requérants n'exposent pas en quoi réside
leur intérêt personnel, direct, certain et légitime, étant
donné qu'ils se bornent à affirmer que l'acte attaqué
porterait atteinte à la beauté architecturale et esthétici-
que du quartier, sans apporter des éléments concrets de
nature à prouver leur intérêt à agir; qu'elle relève que
la deuxième requérante n'est pas propriétaire d'un des
immeubles visés par le permis et n'en est pas non plus une
voisine directe, que l'immeuble dont la démolition est
autorisée par l'acte querellé n'est pas visible depuis son
habitation, et que l'immeuble situé dans la rue de celle-
ci, dont l'acte attaqué autorise la rénovation avec main-
tien des façades existantes, est situé au n° 63-65 et ne
fait pas face à son immeuble; qu'elle-même et l'interven-
nante font valoir que le troisième requérant agit en
qualité de candidat acquéreur de l'immeuble sis rue de
Bodenbroeck 22-24, que s'il s'est porté candidat à l'achat
dudit immeuble et s'il fait état d'une action en résilia-
tion de la vente de celui-ci à la S.A. MAT-LMB, cette
action est pendante, de sorte que la S.A. MAT-LMB est
toujours propriétaire de l'immeuble;

Considérant que la première requérante a pour
objet social «la promotion du quartier Ruysbroeck-Sablon,
conçue dans un sens de solidarité entre les habitants,
notamment le maintien et l'amélioration de la qualité de

la nature, de l'environnement, du caractère résidentiel et de son embellissement, la sécurité, le confort de ses habitants, résidents et de ceux qui y sont intéressés à tout titre professionnel ou autre»; qu'en raison de cet objet social, elle a intérêt à agir;

Considérant que la deuxième requérante habite à proximité des immeubles à construire en application du permis critiqué; qu'à ce titre, elle est recevable à agir;

Considérant que le troisième requérant se prévaut du fait que son père et lui-même ont soumissionné lors de la mise en vente de l'immeuble situé 22-24 rue Bodenbroeck; que leur soumission n'a pas été retenue, et que si une action en résiliation de la vente conclue au profit de l'intervenante est pendante, son résultat reste incertain, de sorte que l'intérêt que le requérant pourrait avoir à introduire le présent recours est dépourvu de caractère actuel et certain; que le recours est irrecevable dans son chef;

Considérant que la partie adverse conteste que le recours soit régulièrement introduit par la première requérante aux motifs qu'elle n'a pas accompli en temps utile les formalités lui permettant de se prévaloir de la personnalité juridique, et qu'elle ne démontre pas que la décision d'introduire le recours a été prise par son conseil d'administration;

Considérant qu'il résulte du dossier que la décision d'introduire la requête a été prise régulièrement par la première requérante, qui avait accompli toutes les formalités légales; que le recours est recevable;

Considérant que l'intervenante souligne que la requête en annulation A.75.609/XIII-154 fait suite à une procédure en suspension d'extrême urgence introduite par les mêmes requérants en date du 8 septembre 1997, et

qu'aucune demande de poursuite de la procédure n'a été introduite, ce dont elle conclut qu'il convient de constater, conformément à l'article 17, § 4^{ter}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, la présomption de désistement d'instance;

Considérant que la requête en annulation a été introduite le 17 octobre 1997, alors que l'instance engagée par la requête en suspension d'extrême urgence introduite le 8 septembre 1997 s'était achevée par l'arrêt du 22 septembre 1997; qu'au moment de l'introduction de la requête en annulation, aucune procédure dont la poursuite aurait pu être demandée n'était pendante, de sorte que l'article 17, § 4^{ter}, n'était pas applicable;

Considérant que l'intervenante conteste la recevabilité de la requête en annulation A.76.053/XIII-325 aux motifs que :

1. tant la décision du collège des bourgmestre et échevins du 28 août 1997 d'introduire la requête que la décision du conseil communal du 8 septembre 1997 d'autoriser le recours sont illégales et font l'objet d'un recours en annulation de sa part; que, selon celle-ci, ces deux décisions témoignent, dans le chef de la ville de Bruxelles, d'un revirement d'attitude eu égard, d'une part, aux faits que le collège a émis, sur le projet, un certificat d'urbanisme favorable conditionnel, dont les conditions ont été respectées ou ont, à tout le moins, été reprises comme conditions impératives dans le permis, que la ville est partie défenderesse dans la procédure introduite en 1992 par cinq habitants, dont la seconde requérante, en vue d'obtenir la vente de l'immeuble «MORESCO» et qu'elle a déposé des conclusions postulant que l'action soit déclarée irrecevable, et que, le 16 juin 1986, le conseil communal, en décidant d'autoriser le collège à interjeter appel de la décision du tribunal de

première instance de Bruxelles interdisant la passation de l'acte, considère que la non-démolition de l'immeuble «MORESCO» lèse ses intérêts, et, d'autre part, à la circonstance que, alors que le projet répond en tous points à celui qui avait fait l'objet de l'approbation de la ville et du collège, le conseil communal décide «de contester le permis sans aucune motivation ou à tout le moins sans démontrer, par des motifs légalement admissibles, la nécessité de ce revirement d'attitude»;

2. l'intérêt de la ville ne serait pas légitime, celle-ci n'ayant pas exercé la compétence qui lui était ouverte par l'ordonnance, de sorte que c'est par sa propre faute que le fonctionnaire délégué a été saisi du dossier;
3. le 28 août 1997, le collège des bourgmestre et échevins a demandé au conseil communal à être habilité à introduire une demande de suspension et une demande en annulation et au besoin une demande de poursuite de la procédure, mais que, le 8 septembre 1997, le conseil n'a habilité le collège qu'à poursuivre l'annulation et la suspension sans préciser qu'au besoin, il pourrait introduire une demande de poursuite de la procédure sans lui en référer, de sorte que le collège ne pouvait demander la poursuite de la procédure sans redemander au conseil communal une autorisation, avec cette conséquence que la demande de poursuite de la procédure est irrecevable;
4. la requérante Christiane LOGIE est intervenue dans la procédure ayant abouti à la délivrance, à la partie intervenante, d'un certificat d'urbanisme le 25 mai 1994, et que, par le recours en annulation, elle tend en réalité à mettre à néant le permis d'urbanisme, qui n'est que la conséquence directe du certificat d'urbanisme, lequel ne peut plus faire l'objet de

contestation devant le Conseil d'Etat; qu'à l'estime de l'intervenante, à défaut d'avoir introduit un recours en temps utile contre le certificat d'urbanisme, «la requérante doit être déclarée irrecevable pour non-épuisement des voies de recours qui lui étaient ouvertes ou, à tout le moins, sans intérêt à l'action»; qu'elle précise que l'on ne peut considérer, en se référant à la jurisprudence relative au certificat d'urbanisme délivré en Région wallonne, qu'il ne s'agirait pas d'un acte susceptible de recours, parce que les législations diffèrent en Région wallonne et en Région de Bruxelles-Capitale, et que dans cette dernière a été mis en place un «régime complet et détaillé de recours et de délai à l'encontre du certificat d'urbanisme», en raison duquel il paraît raisonnable de considérer qu'il s'agit alors d'un «acte créateur de droit susceptible de recours devant le Conseil d'Etat»;

Considérant que la décision d'introduire le recours en annulation a été régulièrement prise par le collège des bourgmestre et échevins et approuvée par le conseil communal de la ville de Bruxelles; qu'une telle décision n'est pas un acte administratif susceptible de recours, et que le recours introduit par l'intervenante contre cette décision a été rejeté par l'arrêt n° 76.708 du 28 octobre 1998, rendu en application de l'article 14*bis* du règlement général de procédure; que, par respect pour le droit fondamental d'ester en justice, il n'appartient pas au Conseil d'Etat d'apprécier si une telle décision est ou non en harmonie avec d'autres décisions communales; que la première exception ne peut être retenue;

Considérant qu'une commune a intérêt à demander l'annulation d'un acte administratif relatif à l'aménagement de son territoire, quand bien même elle n'aurait pas usé de tous les pouvoirs dont elle dispose pour s'opposer

à la délivrance du permis qu'elle conteste; que la deuxième exception n'est pas fondée;

Considérant que le conseil communal a accordé, en sa séance du 8 septembre 1997, «l'autorisation d'introduire une requête en annulation et une demande de suspension (...)»; que cette autorisation couvre tous les actes de procédure nécessaires pour mener la procédure à terme, y compris la demande de poursuite de procédure; que la troisième exception n'est pas fondée;

Considérant que l'article 156 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme définit le certificat d'urbanisme comme «un document qui peut être demandé préalablement au permis d'urbanisme ou de lotir et qui ne dispense pas de l'obtention de l'un ou l'autre de ces permis»; que l'article 161 porte que «sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé si une demande de permis était introduite, le certificat d'urbanisme indique dans quelle mesure la destination envisagée pour le bien et les actes et travaux prévus sur celui-ci sont susceptibles d'être agréés»; que l'article 84, relatif au permis d'urbanisme, commence par les mots «nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins (...)»; que ces dispositions établissent sans équivoque que le permis d'urbanisme est le seul acte qui autorise à procéder à des travaux, et que le certificat d'urbanisme constitue essentiellement une indication sur l'issue probable d'une demande de permis; que le permis ne peut dès lors être considéré comme une conséquence du certificat; que la quatrième exception n'est pas fondée;

Considérant que les parties requérantes prennent un premier moyen de l'incompétence et de la violation de l'article 128, alinéa 2, de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, en ce que

le fonctionnaire délégué a été saisi par lettre recommandée postée le 7 juillet 1997 et reçue le 9 juillet, et qu'il n'a statué que le 20 août 1997, alors que l'article 128 de l'ordonnance du 29 août 1991 impose au fonctionnaire délégué de notifier sa décision octroyant ou refusant le permis dans les trente jours de la réception de la lettre recommandée, l'absence de décision notifiée dans ce délai équivalant au refus du permis;

Considérant que la partie adverse répond en substance que l'article 128 de l'ordonnance du 29 août 1991 prévoit la possibilité, pour le demandeur, de saisir le fonctionnaire délégué d'une demande de permis d'urbanisme lorsque le collège des bourgmestre et échevins a omis de statuer dans les délais définis à l'article 119; qu'elle en déduit que le fonctionnaire délégué est saisi d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme et que c'est la date de cette nouvelle demande qui doit être prise en compte pour déterminer la loi applicable; qu'elle relève qu'en l'espèce, le fonctionnaire délégué a été saisi par courrier du 7 juillet 1997, reçu le 9 juillet, soit après l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 4 avril 1996, avec ces conséquences que l'article 128 nouveau est applicable et que le fonctionnaire délégué disposait d'un délai de quarante-cinq jours pour prendre sa décision;

Considérant que la partie intervenante soutient que l'allongement du délai dans lequel le fonctionnaire délégué doit statuer constitue une règle de procédure qui, selon le droit commun, est d'application immédiate, mais que les dispositions transitoires de l'ordonnance du 4 avril 1996 dérogent à ce principe en ce qui concerne les demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir; qu'à son estime, s'agissant d'une disposition qui déroge au principe de l'application immédiate des règles de procédure, elle doit être d'interprétation restrictive, et être comprise comme s'appliquant aux demandes de certificat ou de permis d'urbanisme, mais non aux recours;

qu'elle voit la confirmation de cette interprétation dans la comparaison qu'elle fait avec les dispositions d'autres ordonnances, qui précisent qu'elles s'appliquent aux recours; qu'en ordre subsidiaire, elle expose que le maintien du régime législatif antérieur crée une discrimination injustifiée entre les demandeurs de permis dont le dossier a été introduit avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance modificative du 4 avril 1996 (soit avant le 23 avril 1996) et ceux dont le dossier a été introduit ultérieurement; qu'elle demande que soit posée à la Cour d'arbitrage la question préjudicielle de savoir si l'article 16 de l'ordonnance du 4 avril 1996, interprété en ce sens qu'il soustrait à l'application des dispositions de son article 11 le traitement complet des dossiers introduits avant son entrée en vigueur, en ce compris l'instruction des recours administratifs exercés après cette date, viole les articles 10 et 11 de la Constitution;

Considérant que les deux premiers alinéas de l'article 128 de l'ordonnance du 29 août 1991 disposaient comme suit dans leur texte d'origine :

« A l'expiration du délai fixé à l'article 119, le demandeur qui n'a pas reçu notification de la décision du collège des bourgmestre et échevins, peut, par lettre recommandée à la poste, inviter le fonctionnaire délégué à statuer sur sa demande de permis; il joint à sa lettre, dont il envoie copie au collège des bourgmestre et échevins, une copie conforme du dossier qu'il a adressé initialement à ce dernier.

Le fonctionnaire délégué notifie sa décision octroyant ou refusant le permis dans les trente jours de la réception de la lettre recommandée. L'absence de décision notifiée dans ce délai équivaut au refus du permis».

Considérant que l'ordonnance du 4 avril 1996, en son article 11, 1^o, a remplacé les mots «trente jours» qui figuraient au deuxième alinéa de l'article 128, par les mots «quarante-cinq jours»; que l'article 16 de l'ordonnance du 4 avril 1996 porte que «les dispositions de la présente ordonnance ne s'appliquent pas aux demandes de

certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir qui ont été introduites avant son entrée en vigueur»; que son article 17 fixe son entrée en vigueur au jour de sa publication au Moniteur belge, laquelle a eu lieu le 23 avril 1996;

Considérant que, dans le système instauré par l'article 128 de l'ordonnance du 29 août 1991, le demandeur de permis peut, à défaut de décision du collège, inviter le fonctionnaire délégué à statuer sur «sa» demande de permis; qu'aucun dossier nouveau ne doit être introduit à cette occasion, la copie conforme du dossier déposé à la commune n'étant pas un dossier nouveau; que c'est la demande initiale qui est déférée au fonctionnaire délégué en l'absence de décision du collège; qu'il s'ensuit que la version de l'article 128 établie par l'ordonnance du 4 avril 1996 ne s'applique pas à une demande de permis introduite en janvier 1996, et qui a fait l'objet d'un accusé de réception en mars 1996; que, pour statuer sur une demande de permis introduite avant le 23 avril 1996, le fonctionnaire délégué disposait de trente jours; que, s'étant prononcé le 20 août 1997 alors qu'il avait été saisi le 7 ou le 9 juillet, le fonctionnaire délégué s'est prononcé en dehors du délai de trente jours qui lui était imparti;

Considérant que ni dans sa version d'origine, ni dans celle qu'a établie l'ordonnance du 4 avril 1996, l'article 128 n'établit de distinction entre différentes catégories d'administrés; que le fait que ces derniers soient traités différemment avant et après une modification législative est inhérent au principe même de la mutabilité des services publics; que la conception du principe d'égalité qui est sous-jacente à la demande de question préjudicielle aboutirait à voir un risque de discrimination dans toute modification législative, et générerait un immobilisme qu'on ne peut raisonnablement soupçonner le Constituant d'avoir voulu en instaurant la

Cour d'arbitrage; que la circonstance que le législateur a aménagé un régime transitoire, sans établir d'autre distinction que celle fondée sur le moment auquel une procédure est engagée, ne soulève pas de question que l'on puisse raisonnablement rattacher au respect du principe d'égalité, ni, partant, que l'on puisse raisonnablement considérer comme revêtant un caractère préjudiciel; qu'au demeurant, poser à la Cour d'arbitrage une question pareille dans un litige dont l'incidence est déterminante sur des droits et obligations de caractère civil entraînerait dans l'examen de la cause un retard déraisonnable; que l'article 26, § 2, de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour d'arbitrage doit être interprété en un sens qui le rende compatible avec l'article 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales plutôt que dans un sens qui le mettrait en contradiction avec cette disposition; qu'il n'y a pas lieu d'interroger la Cour d'arbitrage; que le moyen est fondé;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens qui, à les supposer fondés, ne pourraient entraîner une annulation plus étendue,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 20 août 1997 par le fonctionnaire délégué à la société anonyme MAT-LMB, relatif aux immeubles sis rue de Ruysbroeck, 63-65 et rue Bodenbroeck, 22-24 à 1000 Bruxelles, et autorisant la démolition de l'immeuble de la rue Bodenbroeck, 22-24 et de l'immeuble sis à l'intérieur de l'îlot, la rénovation des immeubles situés 63-65 rue de Ruysbroeck en maintenant les façades existantes, ainsi que

l'abattage de quatre arbres et la construction d'un immeuble neuf à usage de logements et de commerces avec complémentaiement la réalisation de parkings.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 64.000 francs, sont mis à charge du troisième requérant Jacques MORESCO à concurrence de 7.000 francs, à charge de la partie adverse à concurrence de 42.000 francs et à charge de la partie intervenante à concurrence de 15.000 francs.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le premier avril 1900 nonante-neuf par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
LEROY,	conseiller d'Etat,
HANSE,	conseiller d'Etat,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.