

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 80.168 du 11 mai 1999

A.64.208/XIII-824

En cause : **l'Office de la Naissance et de l'Enfance,**
en abrégé "**O.N.E.**",
avenue de la Toison d'Or 86
1060 Bruxelles,

contre :

1. la Commune de Saint-Gilles,
ayant élu domicile chez
Me France MAUSSION, avocat,
rue Henri Wafelaerts 47-51
1060 Bruxelles,

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

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 22 juin 1995 par
l'Office de la Naissance et de l'Enfance en abrégé
«O.N.E.» qui demande l'annulation de :

1. la décision prise le 13 juillet 1994 par le collège
des bourgmestre et échevins de Saint-Gilles refusant
le permis d'urbanisme sollicité par elle;
2. l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-
Capitale du 9 mars 1995 déclarant irrecevable, à
défaut d'objet légal de la demande de permis d'urba-
nisme, le recours introduit le 4 novembre 1994 auprès

d'elle par l'O.N.E. contre la décision du 13 juillet 1994 du collège des bourgmestre et échevins de Saint-Gilles refusant de délivrer un permis d'urbanisme pour un bien situé sis rue Jourdan, 31;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 28 septembre 1998 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 1^{er} avril 1999, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 6 mai 1999;

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

Entendu, en leurs observations, Me Q. de RADIGUES, loco Me F. MAUSSION, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me P.-A. MASSART, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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 du recours se présentent comme suit :

L'Office de la Naissance et de l'Enfance est propriétaire d'un immeuble sis rue Jourdan, 31 à Saint-Gilles, (1060) Bruxelles, cadastré section B S 20, qu'il a acquis en 1972 et dont il s'est toujours servi à usage de bureaux. Il a introduit, le 3 mai 1994, auprès du collège des bourgmestre et échevins de Saint-Gilles, une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet de «régulariser la situation de l'immeuble en tant qu'immeuble à bureaux». Il semble que cette demande répondait au souhait d'un acquéreur potentiel auquel le requérant envisageait de vendre l'immeuble.

Le 17 mai 1994, l'administration communale de Saint-Gilles accuse réception de la demande et mentionne qu'elle a pour objet de «changer l'affectation en bureaux». Le 13 juillet 1994, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis pour le motif indiqué dans l'avis défavorable du fonctionnaire délégué, à savoir :

« Vu que la demande est située en zone mixte d'habitation et d'entreprise au plan de secteur ainsi qu'en périmètre de protection accrue de logement au projet du plan régional de développement;

Considérant que la demande tant par la surface affectée aux bureaux (plus de 100 m² non accessoire au logement) que par le non-respect du coefficient P/S 0,2 est contraire aux prescriptions du projet du PRD».

Il s'agit du premier acte attaqué.

Le 10 août 1994, l'O.N.E. introduit auprès du collège d'urbanisme, un recours contre cette décision. Le collège n'ayant pas statué dans le délai qui lui était imparti, l'O.N.E. introduit le 9 novembre 1994 auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale un recours qui a pour objet :

- à titre principal, la délivrance d'un permis d'urbanisme qui ne ferait que confirmer une situation existante en fait depuis 1972, dans un but de sécurité juridique;

- et, à titre subsidiaire, à voir déclarer qu'il n'y avait pas lieu à permis d'urbanisme, l'affectation de l'immeuble à usage de bureaux existant depuis 1972.

Le 9 mars 1995, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déclare irrecevable, «à défaut d'objet légal de la demande du permis d'urbanisme», le recours introduit contre la décision du 13 juillet 1994 du collège des bourgmestre et échevins. Cet arrêté constitue le second acte attaqué; il porte la motivation suivante :

« Considérant que ce recours vise à titre principal à la délivrance d'un permis d'urbanisme qui ne ferait que confirmer une situation existante de fait depuis 1972, dans un but de sécurité juridique, et à titre subsidiaire à voir déclarer qu'il n'y a pas lieu à permis d'urbanisme, l'affectation de l'immeuble à usage de bureaux existant depuis 1972;

Considérant que la demande de permis de régularisation telle qu'introduite par le demandeur ne pourrait concerner que la régularisation d'actes ou de travaux effectués en infraction, alors que le requérant apporte des éléments de preuve établissant que l'Office de la Naissance et de l'Enfance a acheté l'immeuble en 1972 et l'a utilisé de manière continue à destination d'immeuble de bureaux depuis lors, à l'exception des combles affectés à l'usage de logement pour le concierge;

Considérant qu'en 1972 le changement d'affectation d'un immeuble d'habitation à destination de bureaux n'était pas soumis à autorisation par les dispositions légales et réglementaires en vigueur; que dans ces conditions, et en l'absence d'exécution de travaux soumis à permis par l'article 84, § 1^{er} de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, une demande de permis d'urbanisme pour le changement d'affectation visé par l'article 84, § 1^{er}, 5^o, n'est en l'occurrence pas requise;

Considérant que le corollaire de cette constatation est que la demande de permis d'urbanisme et le recours sont irrecevables; qu'en outre la simple constatation qu'en l'occurrence un permis d'urbanisme n'est pas requis ne peut faire naître de droits acquis quant au statut juridique de l'immeuble objet du recours; qu'en effet une demande visant à faire confirmer par un permis d'urbanisme la situation existante de fait d'un immeuble ne trouve aucun fondement légal dans l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de déclarer irrecevable le recours au Gouvernement introduit par Maître CORNET, au nom de l'Office de la Naissance et de l'Enfance».

Cet arrêté a été notifié à l'O.N.E. par une lettre du 24 avril 1995, réceptionnée le 25 avril 1995;

Considérant que le premier acte attaqué était susceptible de faire l'objet, de la part du requérant d'un recours en réformation auprès du collège d'urbanisme, puis auprès du Gouvernement régional, recours qui ont été exercés; qu'il s'ensuit que le recours au Conseil d'Etat est irrecevable en son premier objet;

Considérant que le requérant soutient qu'il a intérêt à l'annulation du second acte attaqué au motif que celui-ci, en déclarant irrecevable le recours introduit à l'encontre de la décision de refus de permis d'urbanisme du collège des bourgmestre et échevins, n'a pas examiné le fond du litige en s'abstenant de se prononcer sur l'irrégularité du refus de permis, refus qui était fondé, selon lui, sur une appréciation totalement erronée de la demande originale; qu'il indique que dans l'hypothèse où la décision du Gouvernement serait annulée, celui-ci disposerait à nouveau de la totalité du délai qui lui était imparti pour se prononcer; qu'il ajoute, dans l'exposé de son second moyen, que la circonstance que la demande originale ne donnait pas lieu à permis d'urbanisme, n'autorisait pas la seconde partie adverse à déclarer le recours irrecevable et que celle-ci avait l'obligation de trancher le litige au fond puisqu'elle était saisie d'un recours dirigé à l'encontre d'un refus de permis d'urbanisme; que, dans le mémoire en réplique, il expose qu'il a vendu l'immeuble par acte authentique du 10 octobre 1995, mais qu'il conserve un intérêt au recours en raison de l'obligation de garantie qui pèse sur lui, en sa qualité de vendeur, à l'égard de son acquéreur;

Considérant que le requérant n'est plus propriétaire de l'immeuble; que l'obligation de garantie, non autrement précisée, à laquelle il fait référence dans le mémoire en réplique porte, aux termes des articles 1625 et suivants du Code civil sur la possession paisible de la chose et sur les vices cachés; que la situation de l'immeuble au regard des prescriptions urbanistiques est fixée par voie d'autorité, par la loi, les plans d'aménagement et les règlements; qu'aux termes de l'article 1128 du Code civil, «il n'y a que les choses qui sont dans le commerce qui puissent être l'objet de conventions»; que le requérant n'a pu valablement s'engager à garantir à son acheteur la possibilité d'utiliser le bien d'une manière ou d'une autre, dans la mesure où cette utilisation est réglée par des prescriptions urbanistiques qu'il ne pourrait modifier par voie contractuelle; qu'à supposer que telle soit son intention, son intérêt ne serait ni direct, ni légitime; que si l'intention du requérant est d'établir que le bien peut être affecté à l'usage de bureaux, cette possibilité découle de l'acte attaqué lui-même, de sorte que le requérant est sans intérêt à poursuivre l'annulation de celui-ci; qu'en toute hypothèse, le recours est irrecevable,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 4.000 francs, sont mis à charge du requérant.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

V. VANDERPERE.

M. HANOTIAU.