

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 112.895 du 26 novembre 2002

A.77.397/XIII-520

En cause : **HOYOS** Georges,
ayant élu domicile chez
Mes Benoît CAMBIER
et Luc CAMBIER, avocats,
rue J.-B. Meunier 22
1050 Bruxelles,

contre :

la Commune de La Hulpe.

Partie intervenante :

CENTNER Robert,
rue Emile Semal 40
1310 La Hulpe.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 5 février 1998 par Georges HOYOS qui demande l'annulation du permis de bâtir délivré le 1^{er} décembre 1997 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de La Hulpe à la société anonyme TETRAKTIS pour un bien sis à 1310 La Hulpe, rue Semal 40, cadastré section D, n° 48y;

Vu la requête introduite le 14 septembre 1998 par laquelle Robert CENTNER demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 6 octobre 1998 accueillant cette intervention;

Vu le mémoire ampliatif;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu l'ordonnance du 26 novembre 2001 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 30 septembre 2002, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 7 novembre 2002;

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

Entendu, en leurs observations, Me A. MERCIER, loco Mes B. CAMBIER et L. CAMBIER, avocat, comparaisant pour le requérant, et la partie intervenante;

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

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

Considérant que les faits de la cause se présentent comme suit :

1. La S.A. TETRAKTIS introduit le 8 octobre 1997 une demande de permis de bâtir en vue de l'extension d'une maison sise à La Hulpe, rue Emile Semal, 40, sur un terrain cadastré section D, n° 48y, dans une zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez (planche n° 39/4 - La Hulpe).

La demande de permis indique que la S.A. TETRAKTIS est propriétaire des biens. En réalité, cette société est l'usufruitière de la maison visée dans la demande de permis ainsi qu'il ressort du contrat de vente conclu le 12 septembre 1997 devant le notaire VAN BENEDEN, par lequel la nue-propriété de l'immeuble est cédée à l'intervenant et l'usufruit l'est pour une durée de 15 ans à la S.A. TETRAKTIS.

La notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement est jointe en annexe de la demande de permis.

Le projet prévoit la construction d'un mur de clôture en brique de 1,80 mètre de haut et d'un nouveau bâtiment de 10,39 mètres sur 7,10 mètres comprenant deux niveaux (rez-de-chaussée et un étage) accolé à deux bâtiments existants (une maison d'habitation et un pigeonnier) et communiquant avec ceux-ci.

Les plans joints à la demande témoignent du changement d'affectation projeté des pièces de la maison existante : celle-ci est destinée à abriter cinq bureaux (quatre au rez-de-chaussée et un à l'étage), une cuisine et un vestiaire; est également prévue à l'étage une pièce dont la destination n'est pas précisée sur le plan, mais dont l'usage comme bureau ne fait pas de doute compte tenu de sa situation; les pièces réservées à l'usage de bureaux couvrent ainsi une superficie de près de 120 m². Quant à la bâtisse projetée, elle contient des pièces spécialement aménagées pour l'habitation (salon/salle-à-manger et rangement au rez-de-chaussée et chambre, dressing, salle de bain et buanderie à l'étage).

2. Le collège des bourgmestre et échevins de la commune de La Hulpe délivre le permis sollicité le 1^{er} décembre 1997 et autorise la S.A. TETRAKTIS à "transformer, agrandir et rénover la maison", "sous réserve : 1. de remplacer le mur de 1m80 à rue par une haie vive d'essences choisies dans la liste proposée par le règlement communal d'urbanisme; 2. que la maison soit affectée à un usage d'habitation et d'activités complémentaires à l'habitation, à l'exclusion d'activités commerciales". Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé comme suit :

" Attendu que le projet respecte le règlement communal d'urbanisme.

Attendu que le projet améliore la situation des lieux par la réunion de volumes disparates pour en faire un ensemble intégré";

Considérant que la commune de La Hulpe n'a déposé ni mémoire en réponse ni dossier administratif dans le délai réglementaire; qu'elle n'a transmis un dossier administratif, non inventorié, qu'à la demande ultérieure de l'auditeur-rapporteur; qu'après notification qui lui fut faite du rapport, elle a envoyé une "réponse au rapport de l'auditeur du Conseil d'Etat" sans respecter le règlement général de procédure (article 84);

Considérant que le requérant prend un moyen, le deuxième 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, des articles 42 et 42bis du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) et de l'absence,

de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs; que, dans une seconde branche, il expose ce qui suit :

" le permis de bâtir est délivré sous la condition que :

« La maison soit affectée à un usage d'habitation et d'activités complémentaires à l'habitation, à l'exclusion d'activités commerciales»;

ALORS QU'il paraît, pour le moins, contradictoire d'accorder le permis de bâtir sollicité et d'exiger, dans le même temps, que la fonction principale soit l'habitation, seules des activités « complémentaires à l'habitation » pouvant s'y dérouler, puisque les plans déposés à l'appui de la demande de permis de bâtir démontrent que :

- Quatre bureaux seront installés au rez-de-chaussée sur une surface représentant plus de la moitié de la surface utile du rez-de-chaussée;
- Les deux pièces «privées», à savoir la salle à manger et la cuisine ne communiquent pas, en manière telle que les plats cuisinés devront passer par l'un des bureaux pour pouvoir être servis à la salle à manger;
- Un bureau est explicitement prévu à l'étage et certaines autres pièces n'ont aucune affectation précisée ou seraient qualifiées de « dressing » ou « buanderie » ;
- Il n'existe qu'une seule chambre (au lieu actuellement de trois à l'étage et une au rez-de-chaussée) et, curieusement, il n'existe aucun accès direct entre cette seule « chambre » et la « salle de bains » voisine, en manière telle qu'il faudra passer par un « dressing » ou bureau pour accéder à la salle de bain!
- On autorise une société commerciale, la société TETRAKTIS, à installer au moins cinq bureaux dans la maison mais on lui interdit toute activité commerciale dans celle-ci.

QU'il en résulte, de toute évidence, que l'activité principale, voire exclusive, de l'immeuble sera les bureaux, ce qui est en contradiction totale avec les conditions mises dans le permis";

Considérant que l'intervenant répond que "la maison transformée est avant tout (son) habitation" et qu'"il n'a jamais été dans son intention (...) de construire des bureaux (...) mais seulement d'y vivre et de permettre à TETRAKTIS d'y exercer son activité professionnelle";

Considérant que les plans déposés en annexe de la demande de permis d'urbanisme démontrent que la maison à construire sera réservée à l'habitation privée, tandis que la maison construite sera réaménagée à l'usage de bureaux; que le mémoire en intervention expose d'ailleurs que la S.A. TETRAKTIS, dont l'intervenant est l'administrateur délégué, y exercera son objet social, qui consiste en des activités de services;

Considérant que la demande de permis ne concernait que l'extension d'une maison existante; qu'à cet égard, en décidant que cette nouvelle construction, qui est destinée à l'habitation, sera "affectée à un usage d'habitation et d'activités complémentaires à l'habitation, à l'exclusion d'activités commerciales", l'acte attaqué ne contient pas de contradiction dans sa cause ou dans ses motifs et ne viole pas la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs;

Considérant, cependant, que l'acte attaqué n'a pas limité l'objet de la demande à la construction d'un nouveau bâtiment, mais a autorisé la transformation, l'agrandissement et la rénovation de la maison existante, de sorte que la partie adverse a dû prendre en compte le changement d'affectation projeté, qui n'a pu lui échapper tant il apparaît clairement des plans déposés à l'appui de la demande de permis; que, dans ces conditions, en limitant l'affectation des lieux à "un usage d'habitation et d'activités complémentaires à l'habitation, à l'exclusion d'activités commerciales", l'acte attaqué contient une contradiction fondamentale dans son contenu en général et dans ses motifs en particulier : s'il entendait limiter l'usage des lieux à l'habitation, le collège des bourgmestre et échevins ne pouvait qu'interdire une implantation aussi importante de bureaux (les pièces destinées à cet usage couvrent une superficie de près de 120 m²); que, dès lors, en sa seconde branche, le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis de bâtir délivré le 1^{er} décembre 1997 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de La Hulpe à la S.A. TETRAKTIS en vue de transformer, agrandir et rénover une maison sise à 1310 La Hulpe, rue Emile Semal 40, sur un terrain cadastré section D, n° 48y.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 297,48 euros, sont mis à charge de la partie adverse à concurrence de 173,53 euros et à charge de la partie intervenante à concurrence de 123,95 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
vingt-six novembre deux mille deux par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{mes} BAGUET,	conseiller d'Etat,
MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.