

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 196.665 du 6 octobre 2009

A 148.022/XV-1013

En cause : **la s.p.r.l. Immobilier & Innovation,**

ayant élu domicile chez
Me M. SCHOLASSE, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,

contre :

la commune de Woluwé-Saint-Pierre,

ayant élu domicile chez
Mes B. LOUVEAUX et J. van YPERSELE, avocats,
rue du Prince Royal 85
1050 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 24 février 2004 par la s.p.r.l. Immobilier & Innovation, qui demande l'annulation du «permis d'urbanisme délivré à Monsieur Michel Decamps en date du 22 décembre 2003 (n/ DB 389/2003), tel que régularisant une cave érigée sans permis préalable sous un immeuble sis avenue Père Agnello, 3, sur le territoire de la commune de Woluwé-Saint-Pierre»;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le dossier administratif;

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

Vu la notification du rapport aux parties, le dernier mémoire de la partie requérante et le dernier mémoire avec demande de poursuite de la procédure de la partie adverse;

Vu l'ordonnance du 21 août 2009 fixant l'affaire à l'audience du 22 septembre 2009 à 9 heures 30;

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

Entendu, en leurs observations, Me A. MEUR *loco* Me M. SCHOLASSE, avocat, comparaissant pour la partie requérante et Me J. van YPERSELE, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. DEBROUX, 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 du recours se présentent comme suit:

Michel Decamps est propriétaire d'une maison sise avenue Père Agnello, 3, à Woluwé-Saint-Pierre. Il a réalisé, à une date qu'il situe dans l'année 1962, une extension de sa cave, ce qui a nécessité l'excavation de terres du côté du mur mitoyen avec l'immeuble situé au n° 1A de la même avenue.

La s.p.r.l. Immobilier & Innovation, propriétaire de l'immeuble mitoyen, sis avenue Père Agnello, 1A, y effectue, dans le courant des années 2002-2003, des travaux consistant en l'extension de caves et du garage, la modification des façades et en d'autres aménagements intérieurs. Pour ces travaux, qui ont fait l'objet de deux permis d'urbanisme, la requérante a fait appel à un ingénieur qui s'est basé sur les plans de l'immeuble de Michel Decamps.

Ayant découvert l'existence de la cave précitée, et constatant que les plans sur lesquels son ingénieur s'était fondé mentionnaient à cet endroit un terre-plein, la requérante, craignant pour la stabilité de son immeuble, contacte M. et Mme Decamps le 1^{er} septembre 2003 afin qu'ils lui fournissent une copie du permis de bâtir relatif à l'extension de leur cave ou relatif aux aménagements effectués du côté du mur mitoyen. S'ensuit un échange de courriers entre le conseil de la société requérante et celui de M. et Mme Decamps, sans que la requérante n'obtienne copie du permis sollicité.

Le 24 novembre 2003, le conseil de la requérante sollicite auprès de la partie adverse la communication des pièces relatives aux travaux réalisés par Michel Decamps.

Le 15 décembre 2003, Michel Decamps introduit une demande de permis de régularisation portant sur l'extension de sa cave. Il est accusé réception de cette demande le 16 décembre 2003.

Le service d'incendie et d'aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale émet son avis le 2 décembre 2003.

Le permis est délivré le 22 décembre 2003. Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est rédigé de la manière suivante:

« [...]

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification de l'urbanisme;

Vu l'article 123, 7/ de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juillet 1997;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation;

Attendu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande, étant de minime importance, ne requièrent pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué selon les dispositions de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale pris en exécution de l'article 84, § 2, de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification de l'urbanisme;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

ARRETE:

ART. 1^{er} Le permis est délivré à Monsieur Michel Decamps pour les motifs suivants:

- Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol approuvé par arrêté du 03.05.2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;

- Considérant qu'il s'agit de régulariser l'extension de la cave de l'habitation unifamiliale;

- Considérant que l'extension améliore le confort et l'habitabilité de la construction;

- Considérant que les travaux s'intègrent au bâtiment existant sans porter atteinte à ce dernier.

[...]»;

Considérant que la partie adverse conteste l'intérêt à agir de la requérante; qu'elle expose qu'il ressort de la demande de permis que les travaux concernés ont été

effectués en 1962 et qu'à l'époque ils pouvaient être exécutés sans permis puisque l'article 18 de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946, qui est resté d'application jusqu'au 22 avril 1962, date de l'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, n'imposait pas l'octroi d'un permis pour des transformations intérieures à des bâtiments existants, en sorte que la requérante est dépourvue d'intérêt à l'annulation de l'acte attaqué; que par ailleurs, elle fait valoir que les travaux de transformation intérieurs régularisés ne sont pas visibles depuis l'immeuble de la requérante et ne sont pas contigus à celui-ci; qu'elle souligne que l'excavation de terres s'est faite sur une partie infime de la cave et que subsiste, sur le côté mitoyen de l'immeuble, un terre-plein de près d'un mètre de large, lui-même soutenu par un mur intérieur «plus que satisfaisant»; qu'elle estime que c'est dès lors de manière péremptoire que la requérante affirme que l'excavation de terre peut avoir un impact sur la stabilité de son immeuble, d'autant plus que celui-ci repose sur des fondations propres; qu'elle relève qu'aucune pièce du dossier n'étaye cette affirmation, en sorte que l'intérêt de la requérante est purement hypothétique; que dans son dernier mémoire, elle fait valoir que, dès lors que la requérante fait reposer son intérêt «sur le présumé du caractère infractionnel des travaux réalisés en 1962», c'est sur elle que repose la charge de la preuve, sauf à «violier le principe fondamental de la présomption d'innocence»;

Considérant que la demande de permis de régularisation mentionne que les travaux concernés ont été réalisés en 1962; qu'aucune pièce du dossier ne permet de déterminer si les travaux ont été réalisés avant ou après le 22 avril 1962, date d'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962 en vertu de laquelle les dits travaux nécessitaient l'obtention préalable d'un permis; que, partant, le dossier ne permet pas de déterminer si un tel permis s'imposait avant cette date; que par ailleurs, la société requérante est propriétaire de l'immeuble mitoyen de celui qui a fait l'objet des travaux régularisés par le permis attaqué; qu'il résulte des plans qu'une partie plus ou moins importante de la terre qui constituait un terre-plein le long du mur mitoyen a été enlevée pour faire place à une cave; qu'en faisant valoir qu'une telle modification pouvait avoir des conséquences en ce qui concerne la stabilité de son immeuble, la requérante justifie d'un intérêt suffisant à agir, et ce même si les travaux en cause sont sans incidence sur l'aspect extérieur du bâtiment; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant qu'un moyen, le second de la requête, est pris de la violation des articles 116, § 1^{er}, et 117 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, de l'article 6 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003 déterminant les actes et travaux dispensés de

permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la Commission Royale des Monuments et des Sites ou de l'intervention d'un architecte, de l'incompétence de l'auteur de l'acte et de l'excès de pouvoir; que la requérante fait valoir que le permis attaqué a été délivré par le collège sans avoir sollicité l'avis du fonctionnaire délégué, alors que le bien concerné ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'aménagement et que, contrairement à ce que qu'énonce l'acte attaqué, les travaux que celui-ci régularise ne relèvent pas de ceux qui sont dispensés de l'avis conforme du fonctionnaire délégué en vertu de l'article 6 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003; qu'elle souligne que l'extension de la cave constitue une modification du volume construit et que le déplacement de terre qu'elle entraîne implique un problème de stabilité;

Considérant que la partie adverse répond qu'un éventuel problème de stabilité ne permet pas de conclure que l'avis du fonctionnaire délégué serait requis, que l'aspect architectural du bien visé par l'acte attaqué n'est pas en cause puisque les travaux ont eu lieu à l'intérieur du bâtiment; qu'elle fait valoir que les travaux de transformation intérieurs autorisés par l'acte attaqué n'entraînent aucune modification du volume construit au sens de l'article 6 de l'arrêté du 12 juin 2003, puisque l'espace considéré a été entièrement réalisé au sein des fondations existantes, de sorte que le bâtiment reste dans les limites du cadre construit; que, selon elle, il n'y a pas de modification du volume construit mais, tout au plus, une «occupation pleine et entière du volume existant par l'évacuation d'une partie de la terre située entre les fondations de l'immeuble», en sorte que si le volume occupé a été modifié, tel n'a pas été le cas du volume construit; que dans son dernier mémoire, se référant aux plans annexés à la demande, la partie adverse expose que les fondations existantes en façade arrière sont identiques à celles de la façade avant, qu'elles ne sont pas visées par la demande de permis et qu'elle sont plus profondes que le volume libéré par l'excavation entreprise en 1962; qu'elle fait valoir que la mention, dans le formulaire de demande de permis, d'une extension des surfaces et d'une extension des volumes résulte exclusivement du fait que les terres occupant les fondations ont été évacuées; qu'elle soutient qu'il s'agit d'une augmentation du volume susceptible d'être occupé et non d'une modification du volume construit, au sens de l'article 6 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003;

Considérant que l'article 6 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003, tel qu'il était rédigé au moment où a été adopté l'acte attaqué, disposait comme suit:

« Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir et qu'ils ne sont [sic]

pas relatifs à un bien faisant pas [sic] l'objet d'une mesure de protection, sont dispensés, selon le cas, de l'avis du fonctionnaire délégué ou de l'avis de la commune, les travaux de transformation intérieurs et les travaux d'aménagement de locaux qui ne sont pas exonérés de permis en vertu de visés [sic] à l'article 5, 2/, pour autant qu'ils n'impliquent pas la modification du volume construit, ni de son aspect architectural»;

Considérant que le cadre XIV du formulaire de demande de permis indique que la demande vise des travaux «relatifs à l'agrandissement [du] garage sous la salle à manger de [la] maison pour une surface équivalente à 15,6 m²»; que le cadre VIII du formulaire de demande de permis, relatif aux superficies de planchers et des parkings, fait état d'un garage existant d'une superficie de 48,75 m², que l'agrandissement projeté portera à 64,35 m²; que dans le questionnaire relatif à la statistique des permis de bâtir, il est mentionné, au point B qui concerne la transformation, l'extension ou la reconstruction partielle du bâtiment, que le «volume total du bâtiment» passe de 498,033 m³ à 533,913 m³, soit une augmentation de 35,88 m³; que la circonstance, alléguée par la partie adverse, que l'espace considéré «a été entièrement réalisé au sein des fondations existantes» n'implique pas qu'avant les travaux, il ait constitué un «volume construit»; qu'il résulte des plans de la demande qu'entre les fondations n'existait que de la terre et que les travaux régularisés par l'acte attaqué ont consisté notamment en l'excavation de cette terre et en la réalisation d'une dalle de sol prenant appui sur lesdites fondations; que l'espace concerné ne pouvait donc être considéré, avant les travaux, comme un «volume construit»; que ces travaux n'étaient pas dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué par l'article 6 de l'arrêté du 12 juin 2003; que ledit avis n'a pas été sollicité; que le moyen est fondé;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner le premier moyen, qui, à le supposer fondé, n'est pas de nature à entraîner une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 22 décembre 2003 par le collège des bourgmestre et échevins de Woluwé-Saint-Pierre à Michel Decamps en vue de régulariser l'extension de la cave de l'immeuble sis 3, avenue Père Agnello.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le six octobre deux mille neuf par :

M. LEROY,	président de chambre,
M. QUERTAINMONT,	conseiller d'Etat,
M. KOVALOVSKY,	conseiller d'Etat,
M. GHODS,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

R. GHODS.

M. LEROY.