

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 249.586 du 25 janvier 2021

A. 221.382/XV-3323

En cause : **ZEEBROEK** Raymond,
ayant élu domicile chez
M^e Daniel MOUSON, avocat,
avenue Louise 50/3
1050 Bruxelles,

contre :

1. la Ville de Bruxelles,
représentée par son collègue des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^{es} Gaëtan VANHAMME
et Frédéric VAN DE GEJUCHTE, avocats,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles,

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

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 1^{er} février 2017, Raymond Zeebroek demande l'annulation de la « décision du collège des bourgmestres et échevins de la ville de Bruxelles du 6 octobre 2016 (M 1118/2015), notifiée le 12 octobre 2016 au demandeur du permis, [R.C.], dont le requérant n'a pris connaissance que courant décembre 2016, sans aucune notification à lui faite à ce jour, décision par laquelle est déclarée recevable et fondée la demande de permis d'urbanisme, de régularisation, introduite par [R.C.] »

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M. Pol Debroux, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 16 octobre 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 19 janvier 2021.

M. Marc Joassart, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Faudil Saadi, *loco* M^e Daniel Mouson, avocat, comparaisant pour le requérant, et M^e Gaëtan Vanhamme, avocat, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel Renders, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 17 février 2012, le service d'urbanisme de la ville de Bruxelles dresse un procès-verbal de constat d'infractions portant sur des aménagements apportés à un bien sis rue des Minimes, 17 à 1000 Bruxelles. À la suite d'une visite effectuée en présence du propriétaire du rez-de-chaussée et des sous-sols, les aménagements infractionnels suivants sont constatés :

- « - la cage d'escalier distribuant les étages, située à l'origine à l'intérieur du commerce, côté gauche, a été supprimée;
- une nouvelle cage d'escalier en béton a été aménagée du côté droit, à l'entrée de l'immeuble;
- la structure en bois d'origine de la toiture (en mauvaise état) a été remplacée;
- la devanture du rez-de-chaussée ne correspond pas à celle du dernier permis de bâtir délivré (1938);
- la cour intérieure du rez-de-chaussée a été couverte ».

Le procès-verbal identifie le requérant comme propriétaire des étages. Il en ressort également qu'il a été établi après l'obtention de renseignements complémentaires de la part du requérant.

2. Le 19 octobre 2015, le propriétaire du rez-de-chaussée et des sous-sols introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la « régularisation d'un immeuble de commerce et logements » situé rue des Minimés, 17 à 1000 Bruxelles.

3. Le 28 décembre 2015, l'administration communale accuse réception d'un dossier incomplet pour cette demande.

4. Dans le courant du mois de janvier 2016, des pièces complémentaires sont déposées avec un nouveau formulaire identifiant l'objet de la demande comme étant la « régularisation du rez-de-chaussée commercial ainsi que des circulations d'un immeuble de rapport ». La note explicative déposée à ce moment apporte notamment les précisions suivantes :

- « Cela étant, actuellement, le bien s'organise comme tel :
- a) au rez-de-chaussée : une surface commerciale + partie commune dédiée à l'entrée et à la circulation verticale vers la galerie au rez-de-chaussée ainsi que vers les étages du bien – Objet de la demande
 - b) au R+1 : un appartement – hors demande
 - c) au R+2 : un appartement – hors demande
 - d) au R+3 : les combles – hors demande
- soit quatre niveaux au total.

Lequel bien est la propriété de :

- propriété du rez-de-chaussée commercial : [R.C.]
- propriétaire des étages : Monsieur Zeebroek ».

Dans le chapitre de cette note consacré à l'objet de la demande, des précisions sont apportées au sujet de l'impact du projet sur le rez-de-chaussée commercial et les différents étages affectés en logements. Le dossier complémentaire comporte également une annexe tenant lieu d'avis au propriétaire d'un bien de l'intention d'introduire une demande de permis d'urbanisme. Cette annexe, datée du 19 janvier 2016, est portée à la connaissance du requérant par un courrier recommandé du 25 janvier 2016.

5. Une attestation de dépôt de ces compléments est délivrée au demandeur de permis le 21 janvier 2016. Toutefois, le dossier de demande de permis étant toujours incomplet, les documents complémentaires suivants sont déposés le 25 avril 2016 :

- un formulaire de demande de permis d'urbanisme pour un projet inchangé;
- un reportage photographique relatif à la devanture de l'immeuble;
- un reportage photographique pour l'intérieur du bâtiment;
- un engagement et une motivation quant à l'absence d'un volet;
- l'avis du SIAMU du 1^{er} avril 2016.

Une attestation de dépôt de ces différents compléments est établie par l'administration communale le même jour.

6. Le 3 juin 2016, l'administration communale accuse réception du dossier complet.

7. Une enquête publique est organisée du 10 au 24 juin 2016. Il ressort du procès-verbal de clôture dressé le 30 juin 2016 qu'aucune réaction écrite ou verbale n'a été enregistrée.

8. Par un courrier du 30 juin 2016, la commission royale des Monuments et des Sites transmet son avis à la ville de Bruxelles.

9. Le 5 juillet 2016, la commission de concertation décide de reporter son avis afin d'effectuer une visite sur place.

10. Le 6 septembre 2016, la commission de concertation émet l'avis unanime favorable suivant :

« AVIS UNANIME (en présence de la Direction de l'Urbanisme) : Ville de Bruxelles — Direction régionale de l'Urbanisme — Citvdev :

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);

Vu le Plan particulier d'affectation du sol (PPAS), n° 42-30 "Quartier Samaritaine-Chandeliers", approuvé le 27/10/1981;

Vu le Règlement régional d'urbanisme (RRU);

Vu le Règlement communal sur les bâtisses (RB);

Vu le Règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif à la fermeture des vitrines commerciales;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'Intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS;

Considérant que le bien est situé en zone de bâtiment principale (bâtiments affectés à la résidence), en zone de constructions dont les façades sont à maintenir ou à restaurer et en zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée;

Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 17/02/2012 [...] fait état des infractions suivantes :

- la cage d'escalier distribuant les étages, située à l'origine à l'intérieur du commerce, côté gauche, a été supprimée;
- une nouvelle cage d'escalier en béton a été aménagée du côté droit, à l'entrée de l'immeuble;
- la structure en bois d'origine de la toiture (en mauvais état) a été remplacée;
- la devanture du rez-de-chaussée ne correspond pas à celle du dernier permis de bâtir délivré (1938);

- la cour intérieure du rez-de-chaussée a été couverte.

Considérant que la demande vise à régulariser la transformation de la devanture commerciale, le changement d'affectation d'un atelier en un commerce (extension du commerce existant), la fermeture de la cour et la suppression de la cage d'escalier d'origine et la création d'une nouvelle à un emplacement différent;

[...]

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2016 au 24/06/2016 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0,6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), dérogations aux prescriptions du PPAS n° 42-30 (Samaritaine-Chandeliers, 27-10-81) et dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);

Vu l'absence de réaction à l'enquête publique,

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé "Ancien fourreur Mallien sis place du Grand Sablon n° 40".

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) [...];

Considérant que le projet déroge au PPAS art. 3.2. relatif à la zone de construction dont les façades sont à maintenir ou à restaurer;

Considérant que le projet déroge également au PPAS art. 3.4.3, relatif aux matériaux de la façade;

Considérant les travaux effectués au niveau de la façade du rez-de-chaussée en ce que la devanture a été modifiée avec la construction d'un trumeau au milieu de la vitrine afin de la diviser en 2 baies distinctes;

Considérant que les 2 nouvelles vitrines sont conçues d'une manière sobre, sans division et dont les châssis ne sont pas visibles de l'extérieur;

Considérant qu'un enduit de ton taupe est appliquée sur la façade du rez-de-chaussée;

Considérant que le PPAS prescrit un enduit traditionnel à la chaux ou du ciment peint en blanc;

Considérant que la couleur projetée est proche des tons des briques des étages en façade avant;

Considérant que l'ancienne vitrine a été équipée d'un accès distinct pour le commerce;

Considérant que la nouvelle composition de la vitrine supprime cette porte et l'intègre à l'intérieur de l'immeuble, au niveau du hall d'entrée commun;

Considérant l'intégration de la porte d'entrée à la façade par ses proportions, son bois, ses [moulures] et son détail ornemental;

Considérant que son implantation et ses dimensions correspondent au plan de construction d'origine de l'immeuble;

Considérant dès lors que les dérogations au PPAS art. 3.2. et art. 3.4.3. sont acceptables;

Considérant que le projet déroge au PPAS art. 5 relatif à la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée et au RRU titre I art. 4 relatif à la profondeur d'une construction mitoyenne;

Considérant que la cour a été couverte en sa totalité;

Considérant que le PPAS limite cette construction à 50 % dont les autres 50 % de la superficie restante doit être plantée;

Considérant l'étroitesse de la cour (1.70 mètre et 1.80 mètre de largeur);

Considérant qu'elle est située dans un endroit exigu et enclavé entre des murs d'une hauteur conséquente;

Considérant dès lors que les dérogations au PPAS art. 5 et au RRU art. 4 sont acceptables,

Considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

Avis favorable ».

11. Par une délibération du 6 octobre 2016, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles délivre le permis sollicité. Cette décision est motivée comme suit :

« ARRÊTE :

Article 1^{er}. Le permis est délivré à [R.C.] représenté par [M^e Y.-B.D.], sans préjudice des droits civils des tiers, pour les motifs suivants :

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);

Vu le Plan particulier d'affectation du sol (PPAS), n° 42-30 "Quartier Samaritaine-Chandeliers", approuvé le 27/10/1981;

Vu le Règlement régional d'urbanisme (RRU);

Vu le Règlement communal sur les bâtisses (RB);

Vu le Règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif à la fermeture des vitrines commerciales,

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS;

Considérant que le bien est situé en zone de bâtiment principale (bâtiments affectés à la résidence), en zone de constructions dont les façades sont à maintenir ou à restaurer et en zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée,

Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 17/02/2012 (P.-V. B.R./020/12) fait état des infractions suivantes :

- la cage d'escalier distribuant les étages, située à l'origine à l'intérieur du commerce, côté gauche, a été supprimée;

- une nouvelle cage d'escalier en béton a été aménagée du côté droit, à l'entrée de l'immeuble;
- la structure en bois d'origine de la toiture (en mauvais état) a été remplacée;
- la devanture du rez-de-chaussée ne correspond pas à celle du dernier permis de bâtir délivré (1938);
- la cour intérieure du rez-de-chaussée a été couverte.

Considérant que la demande vise à régulariser la transformation de la devanture commerciale, le changement d'affectation d'un atelier en un commerce (extension du commerce existant), la fermeture de la cour et la suppression de la cage d'escalier d'origine et la création d'une nouvelle à un emplacement différent;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2016 au 24/06/2016 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots), dérogations aux prescriptions du PPAS n° 42-30 (Samaritaine-Chandeliers, 27-10-81) et dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);

Vu l'absence de réaction à l'enquête publique;

Vu qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la commission de concertation s'est prononcée favorablement et unanimement sur la demande en date du 06/09/2016 pour les motifs reproduits en annexe;

Considérant dès lors, qu'en application de l'article 126, § 6, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable et l'avis de la commission de concertation tient lieu d'avis conforme;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé "Ancien fourreur Mallien sis place du Grand Sablon n° 40";

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS);

Considérant que le projet déroge au PPAS art. 3.2. relatif à la zone de construction dont les façades sont à maintenir ou à restaurer;

Considérant que le projet déroge également au P.P.A.S. art. 3.4.3. relatif aux matériaux de la façade;

Considérant les travaux effectués au niveau de la façade du rez-de-chaussée en ce que la devanture a été modifiée avec la construction d'un trumeau au milieu de la vitrine afin de la diviser en 2 baies distinctes;

Considérant que les 2 nouvelles vitrines sont conçues d'une manière sobre, sans division et dont les châssis ne sont pas visibles de l'extérieur;

Considérant qu'un enduit de ton taupe est appliqué sur la façade du rez-de-chaussée;

Considérant que le PPAS prescrit un enduit traditionnel à la chaux ou du ciment peint en blanc;

Considérant que la couleur projetée est proche des tons des briques des étages en façade avant;

Considérant que l'ancienne vitrine a été équipée d'un accès distinct pour le commerce;

Considérant que la nouvelle composition de la vitrine supprime cette porte et l'intègre à l'intérieur de l'immeuble, au niveau du hall d'entrée commun;

Considérant l'intégration de la porte d'entrée à la façade par ses proportions, son bois travaillé, ses [moulures] et son détail ornemental;

Considérant que son implantation et ses dimensions correspondent au plan de construction d'origine de l'immeuble;

Considérant que les dérogations au PPAS article 3.2. et article 3.4.3. ont été accordées par la commission de concertation pour les motifs évoqués ci-dessus;

Considérant que le projet déroge au PPAS art. 5 relatif à la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée et au RRU titre I art. 4 relatif à la profondeur d'une construction mitoyenne;

Considérant que la cour a été couverte en sa totalité;

Considérant que le PPAS limite cette construction à 50 % dont les autres 50 % de la superficie restante doit être plantée;

Considérant l'étroitesse de la cour (1.70 mètre et 1.80 mètre de largeur);

Considérant qu'elle est située dans un endroit exigu et enclavé entre des murs d'une hauteur conséquente;

Considérant que les dérogations au PPAS article 5 et au RRU article 4 ont été accordées par la commission de concertation pour les motifs évoqués ci-dessus;

Considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

Art. 2. Le titulaire du permis devra.

1° respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins : se conformer aux plans indice A pièces 4;

[...]

3° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté ».

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Désignation de la partie adverse

L'article 126, § 6, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), dans sa version applicable au présent litige, habilite la commission de concertation à « accepter » des dérogations par un avis unanime, pourvu que le représentant de l'administration de l'urbanisme soit présent. La commission de concertation étant un organe non personnalisé de la commune, elle est valablement représentée par celle-ci dans la procédure.

Dès lors que les dérogations sont accordées par la commission de concertation et non par le fonctionnaire délégué, il s'ensuit que la Région de Bruxelles-Capitale doit être mise hors de cause.

V. Moyen unique

V.1. Thèse de la partie requérante

Le moyen unique est pris de la violation des article 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du défaut de motivation interne, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation du principe de bonne administration et du devoir de minutie et de l'excès de pouvoir.

Dans une première branche, le requérant relève que la motivation de l'acte attaqué ne le mentionne à aucun moment, alors que l'autorité administrative savait qu'il était copropriétaire de l'immeuble litigieux. Selon lui, le dossier administratif ne comporte pas de copie de l'avertissement qui lui a été donné en tant que copropriétaire de l'immeuble concerné, en application de l'article 6, 1^o, b), de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme. Il ajoute que l'acte attaqué a été adopté malgré l'existence à la fois d'une procédure civile pendante devant la justice de paix relative à la copropriété et d'une procédure pénale initiée par une citation directe. Se référant à l'enseignement de l'arrêt n^o 234.587 du 28 avril 2016, il considère que l'acte attaqué autorisant la régularisation a pour conséquence la « quasi-expropriation » de son bien puisque l'action devant le juge de paix porte sur une perte de jouissance liée aux travaux autorisés. Il fait état des montants qui sont postulés dans le cadre de cette action.

Dans une deuxième branche, il soutient que la régularisation autorisée par l'acte attaqué porte atteinte à son droit de propriété qui est garanti par l'article 544 du Code civil, ainsi que par l'article 16 de la Constitution et par l'article 1^{er} du premier protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales. Il allègue à cet égard que « si la régularisation devenait définitive, ce ne serait plus seulement la perte du rendement du capital mais la perte du capital lui-même, et la décision litigieuse constitue une atteinte grave [à son] droit de propriété ». Il rappelle la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme selon laquelle il faut « rechercher si un juste équilibre est maintenu entre les exigences de l'intérêt général de la communauté et les impératifs de la sauvegarde des droits fondamentaux de l'individu », cet équilibre étant rompu

lorsque le propriétaire subit une « charge spéciale et exorbitante ». Selon lui, « si l'objectif de favoriser le commerce au Sablon peut paraître légitime, les moyens choisis pour l'atteindre doivent être proportionnés, et l'interdiction *de facto* de jouir des étages [...] est évidemment injustifiée ».

Dans une troisième branche, il dénonce une erreur manifeste d'appréciation en ce que l'autorité se serait fondée sur un « plan, grossier, et faux, de l'architecte alors qu'elle dispose dans ses archives d'un plan cadastral et de plans tout à fait clairs définissant les limites avec les fonds voisins ». Il estime que la plainte qu'il a déposée et les pièces qu'il a produites à cette occasion montrent les « manœuvres » du demandeur de permis de régularisation. Il fait valoir que l'autorité n'a pas vérifié les droits de propriété respectifs et qu'elle ne s'est pas prononcée en connaissance de cause du fait d'irrégularités sur lesquelles il avait pourtant attiré son attention.

Dans une quatrième branche, il critique l'affichage de l'avis d'enquête publique. Il souligne que son fils, aujourd'hui décédé, s'était à l'époque rendu sur place avec des entrepreneurs pour constater l'inexistence d'un affichage conforme au prescrit de l'article 194/2 du CoBAT.

Dans son mémoire en réplique, il reprend essentiellement les développements de sa requête. En ce qui concerne la première branche du moyen, il indique que si le récépissé de dépôt de recommandé figure bien dans le dossier administratif, il n'est ni cacheté ni daté, ce qui ne permet pas d'établir que l'avertissement lui a effectivement été adressé par un courrier recommandé. Par ailleurs, il fait valoir que la procédure pénale pourrait avoir une incidence sur l'acte attaqué puisque, si une absence d'infraction était constatée, le permis de régularisation serait alors sans objet. Il ajoute que la procédure civile pourrait également avoir une certaine incidence en ce qu'une décision de justice définitive reconnaissant l'existence d'un préjudice pourrait influencer l'autorité chargée de délivrer le permis. Il précise enfin, au sujet de la deuxième branche du moyen, que, par la régularisation des travaux, l'autorité a porté atteinte à son droit de propriété puisque, selon lui, certains éléments communs démolis dans le cadre de ces travaux faisaient partie de sa propriété.

Dans son dernier mémoire, il soutient qu'il ressort de l'enseignement de l'arrêt n° 230.639 du 24 mars 2015 qu'un permis peut certes être délivré sous réserve du droit des tiers mais que cela ne dispense pas l'autorité de l'obligation de motivation, d'autant plus dans le cas d'une opposition du propriétaire du bien, et estime que cet enseignement est transposable en l'espèce. Selon lui, la motivation

formelle de l'acte attaqué ne permet pas de déterminer si la partie adverse a examiné les répercussions du projet autorisé sur la copropriété, indépendamment même des litiges en cours. Il considère, par ailleurs, que l'autorité ne peut être suivie lorsqu'elle affirme n'avoir pas connaissance desdits litiges puisque son conseil l'en a informée expressément par un courrier du 15 octobre 2015.

V.2. Appréciation

V.2.1. Première branche

L'administration, saisie d'une demande de permis d'urbanisme, doit d'abord avoir égard à la situation de fait indiquée sur les plans ou portée spécialement à sa connaissance au cours de la procédure. Il lui appartient ensuite de vérifier qu'aucune règle de droit relevant de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme n'interdit le projet et enfin, d'apprécier son opportunité au regard du critère du bon aménagement des lieux.

Les permis d'urbanisme sont, en principe, délivrés sous réserve des droits civils des tiers. Une contestation portant sur des droits civils relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire en vertu de l'article 144 de la Constitution. Il n'appartient pas au Conseil d'État d'en connaître. Les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au regard desquelles la légalité d'une demande de permis doit être examinée. Il est toutefois possible que la méconnaissance d'une règle de droit civil par le projet, indépendamment de sa conséquence en droit civil, soit la cause d'une mauvaise urbanisation. Dans ce cas, il appartient bien à l'autorité chargée d'instruire la demande de permis de se prononcer sur ce point dans son appréciation du bon aménagement des lieux. Un litige de droit civil doit donc être pris en compte par l'administration saisie d'une demande d'autorisation quand il est connu de celle-ci au moment où elle statue et qu'elle peut estimer que son enjeu est de nature à entraver la mise en œuvre d'un projet conforme au bon aménagement des lieux.

Cette appréciation relève de l'opportunité de l'action administrative qui échappe, en principe, au contrôle juridictionnel. Toutefois, à la demande d'un requérant, le Conseil d'État doit vérifier si l'autorité, en exerçant son pouvoir discrétionnaire, n'a pas commis une erreur manifeste d'appréciation. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de

l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

Par un courrier du 2 août 2017, le conseil du bénéficiaire du permis a adressé au Conseil d'État une lettre à laquelle étaient jointes une copie de l'annexe II « avis au propriétaire d'un bien de l'intention d'introduire une demande de permis d'urbanisme » datée du 19 janvier 2016 et une copie d'un « récépissé de dépôt d'un envoi recommandé national » avec le cachet de Bpost daté du 25 janvier 2016. Par conséquent, la formalité prescrite par l'article 6, 1^o, b), de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013, précité, a bien été respectée.

Le dossier administratif ne comporte pas d'éléments suffisamment précis et concordants qui auraient dû conduire l'autorité à considérer que le litige civil existant, portant sur une éventuelle perte de jouissance du requérant en raison d'une occupation antérieure du premier étage de l'immeuble sans titre ni droit, était de nature à emporter une mauvaise urbanisation, de telle sorte que l'examen de cette question aurait nécessairement dû ressortir de la motivation formelle de l'acte attaqué.

Par ailleurs, il n'est pas démontré que la partie adverse aurait commis une erreur manifeste d'appréciation en ce qui concerne les incidences de ce litige civil sur le bon aménagement des lieux. Quant au litige pénal, aucune des dispositions visées au moyen n'imposait à l'autorité d'attendre son issue pour statuer sur la régularisation de travaux au sujet desquels l'absence de permis d'urbanisme préalable ne fait par ailleurs l'objet d'aucune contestation.

La première branche du moyen n'est pas fondée.

V.2.2. Deuxième branche

Il n'appartient pas au Conseil d'État de connaître d'un moyen qui dénonce la violation directe d'un droit subjectif civil, tel que le droit de propriété, le requérant disposant en effet, afin de faire respecter ce droit, d'une action devant les cours et tribunaux qui permettrait adéquatement de prévenir – ou le cas échéant de réparer – le préjudice allégué s'il y était porté atteinte.

La seconde branche du moyen n'est pas recevable.

V.2.3. Troisième branche

En ce qui concerne la fausseté alléguée d'un plan déposé dans le dossier de permis d'urbanisme, il y lieu de rappeler que les accusations de faux sont de la compétence exclusive des juridictions judiciaires. En l'espèce, le requérant n'indique pas expressément qu'il s'inscrit en faux contre l'une des pièces du dossier administratif et il n'apporte aucune précision quant aux suites qui auraient été réservées à la plainte pour escroquerie, faux et usage de faux qu'il aurait déposée. Il n'est pas démontré qu'en se fondant sur ces plans, l'autorité aurait commis une erreur manifeste d'appréciation.

La troisième branche du moyen n'est pas fondée.

V.2.4. Quatrième branche

La pièce sur laquelle le requérant entend se fonder pour dénoncer l'absence d'affichage lors de l'enquête publique est un courrier du 27 juin 2016 adressé par son fils à son conseil qui mentionne uniquement ce qui suit :

« Maître,

Vendredi 24 juin, je me trouvais au 17 rue des Minimes pour faire visiter les lieux à un entrepreneur, dans le but d'établir un devis pour rénover les étages qui appartiennent à mon père.

Sortant de l'immeuble, j'ai rencontré par hasard M. [R.C.], qui prenait le soleil devant son habitation du 15 rue des Minimes.

Nous avons eu une discussion, au cours de laquelle M. [R.C.] m'a dit explicitement qu'il s'opposerait, par tous les moyens possibles, à ce que nous rétablissions l'alimentation en eau, gaz et électricité, ainsi que la décharge des eaux usées, pour le premier, deuxième et troisième étages qui appartiennent à mon père. Il m'a répété cette position à plusieurs reprises.

Je tenais à vous en informer.

[...] ».

Cette lettre ne comporte aucune indication permettant de considérer que les avis d'affichage de l'enquête publique n'auraient pas été posés conformément à l'article 194/2 du CoBAT.

La quatrième branche du moyen n'est pas fondée.

VI. Indemnité de procédure

Dans son mémoire en réponse, la partie adverse sollicite « une indemnité de procédure », à la charge du requérant. Il y a lieu de faire droit à sa demande et de lui accorder une indemnité de procédure au montant de base de 700 euros.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}

La Région de Bruxelles-Capitale est mise hors de cause.

Article 2

La requête est rejetée.

Article 3

Le requérant supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros et l'indemnité de procédure de 700 euros, accordée à la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le 25 janvier 2021, par :

Pascale Vandernacht,
Marc Joassart,
Florence Piret,
Frédéric Quintin,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Frédéric Quintin

Pascale Vandernacht