

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 237.203 du 27 janvier 2017

208.523/XV-2247

En cause : **la s.a. ELECTRIC**,
ayant élu domicile chez
Me O. GERNAY, avocat,
avenue Brugmann 403
1130 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Ph. COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles.

Partie intervenante :

CHARLET Danielle,
ayant élu domicile chez
Me O. GERNAY, avocat,
avenue Brugmann 403
1130 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 10 avril 2013 par la s.a. Electric, en ce qu'elle poursuit l'annulation du permis d'urbanisme octroyé par la Région de Bruxelles-Capitale le 15 novembre 2012 à la s.p.r.l. Lacapadoc pour transformer une discothèque en restaurant-bar au rez-de-chaussée d'un immeuble sis boulevard Poincaré 59, à Anderlecht;

Vu l'arrêt n° 224.205 du 2 juillet 2013 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la demande de poursuite de la procédure;

Vu la requête mande d'intervenir dans la procédure;

Vu l'ordonnance du 9 mars 2015 qui accueille la requête en intervention introduite le 8 janvier 2015 par Danielle Charlet;

Vu le dossier administratif;

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

Vu le rapport de Mme V. FRANCK, premier auditeur au Conseil d'État;

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

Vu l'ordonnance du 18 novembre 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 13 décembre 2016 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, Mme D. DÉOM, conseiller d'État;

Entendu, en leurs observations, Me M. PILCER, *loco* Me O. GERNAY, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Chr. LEPINOIS, *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Me M. PILCER, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. P. DEBROUX, premier auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la cause sont exposés dans l'arrêt n° 224.205, du 2 juillet 2013, auquel il y a lieu de se référer;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation des articles 98, §1^{er}, 2° et 5° et 174 du CoBAT, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration et de proportionnalité, du défaut d'exercice effectif par l'autorité de son pouvoir d'appréciation, du défaut de motivation adéquate, du caractère déraisonnable des motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir;

qu'en substance, elle soutient d'abord que la demande de permis d'urbanisme avait en réalité deux objets: d'une part une transformation sans modification de volume, ce qui implique des travaux intérieurs et sans doute également en façade (enseigne, accès), et d'autre part la transformation d'une discothèque en restaurant-bar, soit une modification de l'affectation d'une partie du bien; qu'elle constate que

la demande a pourtant été traitée comme si elle n'avait pour objet qu'un changement d'utilisation de l'intérieur du bâtiment; qu'elle estime dès lors que la demande et le permis attaqué ont entretenu une certaine confusion entre les actes et travaux visés aux points 2° et 5° de l'art. 98, § 1^{er}, du CoBAT;

qu'elle reproche à la partie adverse d'avoir considéré qu'il s'agissait de transformer en restaurant-bar un bien déjà affecté à une discothèque, alors qu'aucun permis d'urbanisme tendant à implanter une discothèque n'a jamais été accordé et que cette utilisation était donc irrégulière; qu'elle relève que cette exploitation a donné lieu à une mise en demeure émanant de la commune d'Anderlecht et visant à sa cessation immédiate, pièce qu'elle produit; qu'elle affirme que d'autre part, le bien n'aurait pas la destination urbanistique de commerce, les permis accordés antérieurement pour la parcelle ne visant qu'un «atelier sans étage» et du logement; que, selon elle, cette erreur de qualification de la demande aurait eu pour effet de biaiser l'appréciation de la partie adverse en minimisant l'impact négatif de l'ouverture d'un restaurant-bar par rapport à la situation urbanistique présentée comme existante (la discothèque) de sorte que la partie adverse aurait dès lors été empêchée de statuer en connaissance de cause;

qu'elle conteste le motif selon lequel «la carte de la situation existante du PRAS mentionne déjà l'existence d'un commerce sur toute la superficie de la parcelle, la superficie de l'affectation ne saurait donc être remise en cause»; qu'elle expose que les mentions des permis d'urbanisme relatifs à la parcelle concernée doivent primer sur l'affectation indiquée au P.R.A.S., comme le précise l'art. 98, § 1^{er}, 5°, du CoBAT; qu'elle ajoute que c'est l'affectation du sol indiquée sur la carte 3 du PRAS (affectation) et non la carte 1 (situation existante de fait) qui devait être prise en considération, et qu'en l'occurrence, suivant la carte 3, la parcelle litigieuse est située en zone de mixité, qui est affectée au logement; qu'elle précise encore que la carte 1 du PRAS ne mentionne l'existence d'un commerce que sur un tiers environ de la parcelle litigieuse, et non sur toute sa superficie, de sorte que le motif critiqué est inexact en fait;

Considérant que l'intervenante développe la même argumentation;

Considérant que la partie adverse répond que, si la demande de permis portait sur des travaux de transformation impliquant un changement d'utilisation du bien, elle a constaté qu'il ne s'agissait que de travaux de transformation intérieure de sorte que le projet ne devait pas envisager la réappropriation de la façade principale; qu'elle estime que l'affirmation selon laquelle les travaux concerneraient également la façade est purement gratuite et non étayée;

qu'elle qualifie de surprenante la critique relative à l'erreur qu'elle aurait commise en estimant que la demande consistait à modifier en restaurant-bar un bien déjà affecté en discothèque, puisque la requérante admet elle-même que l'immeuble sert actuellement de discothèque; que, selon elle, l'autorité devait prendre en considération la situation de fait du bien concerné, et rien ne permet de conclure à l'irrégularité de l'affectation du bien en discothèque car les changements d'affectation ou de destination ne sont soumis à permis d'urbanisme que depuis le 1^{er} juillet 1992, date de l'entrée en vigueur de l'ordonnance bruxelloise du 29 août 1991

organique de la planification et de l'urbanisme; qu'elle affirme par ailleurs que, comme l'indique l'acte attaqué, la carte de la situation existante du PRAS mentionne déjà l'existence d'un commerce sur toute la superficie de la parcelle et souligne que, dans l'examen de la demande de permis, la commune d'Anderlecht n'a pas contesté que l'immeuble était actuellement affecté en discothèque; que dès lors, elle considère qu'il n'y a pas changement d'affectation ou de destination mais changement d'utilisation du bien en restaurant au sens de l'article 98, § 1^{er}, du CoBAT et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme; qu'elle estime n'avoir commis aucune erreur et, subsidiairement, que la requérante ne démontre pas qu'une éventuelle erreur l'a empêchée de statuer en connaissance de cause et d'apprécier la compatibilité de la demande avec les différentes règles et principes dont elle doit assurer le respect, tel le principe du bon aménagement des lieux;

que, dans son dernier mémoire, elle soutient que malgré certaines imprécisions de la demande de permis, elle a pu circonscrire l'objet de celle-ci de manière suffisamment précise; qu'elle répète que l'utilisation du bien comme discothèque n'est pas nécessairement irrégulière puisqu'elle a pu être réalisée avant 1992, que les changements d'affectation ou d'utilisation n'étaient pas soumis à permis avant le 1^{er} juillet 1992, et qu'il n'a jamais été démontré que les lieux n'avaient pas été utilisés comme discothèque avant 1992; qu'elle ajoute qu'une lecture consciencieuse de la carte 1 du PRAS montre que l'entièreté de la parcelle figure bien en teinte rose, c'est-à-dire en prédominance de commerce, même si les parcelles ne sont pas figurées de manière très claire; qu'elle estime que l'utilisation du bien comme discothèque a pu être considérée comme situation existante régulière et qu'il n'y avait pas lieu d'examiner si les plans d'affectation du PRAS entrés en vigueur après 1992 imposaient une autre affectation; qu'elle soutient par ailleurs que l'auteur de l'acte attaqué a bien examiné la question de la compatibilité avec l'habitation et cite le passage de la motivation du permis selon lequel «des raisons sociales ou économiques justifient la configuration du bâtiment et son coût d'exploitation sur toute la surface» et «en effet, le bâtiment au rez-de-chaussée n'est pas divisible et donc toute la surface non occupée entraîne un surcoût qui grève les revenus de la s.p.r.l.»;

Considérant que la demande de permis, relative à une transformation de l'immeuble, ne détaille pas les travaux pour lesquels l'autorisation est demandée; que ni le formulaire, ni les plans, ni les photos, ne permettent de comprendre si des travaux sont envisagés, et si oui, lesquels; que la partie adverse n'a demandé aucune précision à cet égard lors de l'instruction du dossier et n'en donne pas davantage dans ses écrits de procédure; qu'elle n'a donc pas statué en connaissance de cause;

Considérant, pour le surplus, que l'article 98 du CoBAT prévoit ce qui suit :

« Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès, du collège des bourgmestre et échevins :

(...)

5° modifier la destination de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux;

modifier l'utilisation de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux mais pour autant que cette modification figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement.

On entend par :

- a) " utilisation ", l'utilisation existante de fait d'un bien non bâti ou d'un ou de plusieurs locaux d'un bien bâti;
 - b) "destination", la destination d'un bien non bâti ou d'un ou de plusieurs locaux d'un bien bâti, indiquée dans le permis de bâtir ou d'urbanisme, ou à défaut d'un tel permis ou de précision dans ce permis, l'affectation indiquée dans les plans d'affectation du sol;
- (...) »

Considérant que cette disposition impose donc un permis d'urbanisme pour tout changement de destination et pour certains changements d'utilisation, à déterminer par le Gouvernement; que l'arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2002 précité soumet notamment à un permis d'urbanisme les changements qui modifient l'utilisation d'un commerce pour en faire un restaurant;

Considérant que l'immeuble qui fait l'objet de la demande est destiné, aux termes des permis de bâtir délivrés le 6 octobre 1924 et le 17 mars 1959, à du logement et à un «atelier sans étage»; que c'est donc à tort que la partie adverse a considéré que le bien était déjà destiné au commerce au sens de l'article 98 du CoBAT, ce qui ne ressort pas des permis qui le concernent et pas davantage, à supposer même qu'on doive y avoir égard, de son affectation en zone mixte au PRAS; que la nouvelle utilisation projetée n'est pas conforme à la destination du bien, de sorte que la demande de permis portait sur un changement de destination et non sur un changement d'utilisation d'un commerce à un autre; que l'objet de la demande a été mal apprécié;

Considérant que contrairement aux prescriptions régissant la zone mixte, en particulier la prescription 3.5.2, l'acte attaqué ne motive pas la compatibilité de l'exploitation d'un commerce *horeca* de 347 m² avec l'habitation, alors même que ce type de commerce est susceptible d'engendrer des nuisances de voisinage;

Considérant que par ailleurs, c'est à tort que l'acte attaqué mentionne que la carte de la situation existante du P.R.A.S. (carte 1) indique, en couleur rose, l'existence d'un commerce sur toute la parcelle, alors que seule une partie de celle-ci est figurée en cette teinte; qu'en outre, la partie adverse s'est référée à l'utilisation du bien comme discothèque, situation de fait qui a donné lieu à une mise en demeure de la commune d'Anderlecht en date du 21 mai 2001 en raison de l'absence d'un permis d'environnement et dont il n'est pas allégué qu'elle serait, depuis lors, couverte par un tel permis; que l'appréciation de l'autorité a ainsi été influencée par un élément entaché d'une apparente irrégularité qu'elle n'a pas prise en considération; que la

partie adverse a donc non seulement tenu compte à tort de la situation de fait, mais en outre l'a mal appréciée; que le moyen est fondé;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens de la requête, qui, à les supposer fondés, ne seraient pas de nature à conduire à une annulation plus étendue,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme octroyé par la Région de Bruxelles-Capitale le 15 novembre 2012 à la s.p.r.l. Lacapados pour transformer une discothèque en restaurant-bar au rez-de-chaussée d'un immeuble sis boulevard Poincaré, 59 à Anderlecht.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 500 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 350 euros et à charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le vingt-sept janvier deux mille dix-sept par :

M.	M. LEROY,	président de chambre,
M.	I. KOVALOVSKY,	conseiller d'État,
Mme	D. DÉOM,	conseiller d'État,
Mme	N. ROBA,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

N. ROBA

M. LEROY