

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 57.272 du 22 décembre 1995

A.66.063/III-21.991

En cause : **VAN DE WOESTYNE** Francis,
ayant élu domicile chez
Me François JONGEN, avocat,
rue du Stocquoy 1-3
1300 Wavre,

contre :

la Commune d'Ixelles,
ayant élu domicile chez
Me Dominique LAGASSE, avocat,
chaussée de La Hulpe 187
1170 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme DELFRE,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 24 octobre 1995 par Francis VAN DE WOESTYNE, qui tend à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 21 mars 1995 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles à la société anonyme DELFRE autorisant la

construction d'un immeuble résidentiel sur le terrain sis avenue de l'Hippodrome n° 20;

Vu la requête introduite simultanément par le même requérant, qui demande l'annulation du même acte;

Vu les requêtes introduites les 10 et 23 novembre 1995 par lesquelles la société anonyme DELFRE demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans les procédures en référé et en annulation;

Vu le dossier administratif de la partie adverse;

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

Vu l'ordonnance du 30 novembre 1995 fixant l'affaire à l'audience du 18 décembre 1995;

Vu la notification du rapport et de l'ordonnance de fixation aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me JONGEN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me D. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Me CORNET, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, 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 de la demande de suspension se présentent comme suit :

Le requérant, Francis VAN DE WOESTYNE, déclare être propriétaire d'une maison qui est située rue Guillaume Stocq, n° 11, et dont le jardin jouxte ceux des bâtiments sis du côté pair du bas de l'avenue de l'Hippodrome à Ixelles.

Le 25 octobre 1993, la S.A. DELFRE introduit auprès de l'administration communale d'Ixelles une demande de permis d'urbanisme en vue d'être autorisée à construire, sur le terrain sis avenue de l'Hippodrome, n° 20, un immeuble résidentiel comprenant un bureau pour profession libérale au rez-de-chaussée. Le projet consiste à installer 130 m² de bureaux au rez-de-chaussée ainsi que neuf appartements répartis sur les cinq étages. Il comprend également un garage souterrain pour douze véhicules. Il implique la démolition préalable des bâtiments existants. Le terrain est situé en zone d'habitation ainsi qu'en Z.I.C.H.E. au plan de secteur, et en P.I.C.H.E.E. au P.R.D.

La demande de permis d'urbanisme est soumise à l'enquête publique du 6 au 20 janvier 1994; elle suscite 21 réclamations. Le 29 mars 1994, la Commission royale des monuments et des sites émet au sujet de la demande de permis l'avis négatif suivant :

« Le bâtiment existant est en excellent état. Il doit être maintenu pour ses qualités propres et parce qu'il assure une bonne liaison entre un patrimoine ancien et un immeuble plus élevé datant des années 1960. En outre, notre collègue estime, d'une manière générale, que le front bâti des étangs d'Ixelles doit être protégé comme ensemble. En effet, il jouxte le site classé des étangs et constitue un des plus beaux paysages urbains de la capitale».

La Commission de concertation examine la demande en sa séance du 11 mai 1994; son avis est partagé : les

représentants de la commune, de l'A.U.A.T. et de la S.D.R.B. ne s'opposent pas à la démolition de l'immeuble existant mais demandent de revoir le projet sur plusieurs points, alors que les représentants du service des Monuments et des Sites ainsi que ceux de l'I.B.G.E. s'opposent à la démolition pour les mêmes raisons que celles qui sont énoncées par la C.R.M.S. Le 6 septembre 1994, la S.A. DELFRE transmet un nouveau jeu de plans à l'administration communale d'Ixelles. En sa séance du 21 septembre 1994, la commission de concertation émet un nouvel avis partagé rédigé comme suit :

« Les représentants de la commune, de l'A.U.A.T. et de la S.D.R.B. émettent un avis favorable sur les plans modificatifs à condition :

1. de respecter les dispositions du projet de P.R.D. en ce qui concerne le bureau prévu au niveau du rez-de-chaussée;
2. d'aménager un jardin comprenant des plantations et des surfaces engazonnées sur la toiture du parking; le plan détaillé de cet aménagement ainsi que celui de la zone de recul devront être approuvés par l'administration communale.

Les représentants du service des monuments et des sites et de l'I.B.G.E. confirment leur opposition à la démolition de l'immeuble pour les mêmes raisons que celles formulées par la C.R.M.S.». ».

A la suite de cet avis, la S.A. DELFRE dépose de nouveaux plans du rez-de-chaussée. Le 28 octobre 1994, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable subordonné au respect de sept conditions. Le 24 janvier 1995, le fonctionnaire délégué émet à son tour un avis favorable, sous les conditions imposées par le collège, pour la raison que le projet modifié «reste architecturalement acceptable» tout en accroissant la capacité de logement dans un site de grande qualité paysagère, situé dans un périmètre de protection accrue du logement par le projet de P.R.D.. L'administration communale délivre un accusé de réception de la demande de permis d'urbanisme le 9 février 1995.

Le 20 février 1995, le collège des bourgmestre et échevins d'Ixelles délivre à la S.A. DELFRE un permis d'urbanisme autorisant celle-ci à démolir les bâtiments existants sis avenue de l'Hippodrome, n° 20, et à construire un immeuble résidentiel. C'est l'acte attaqué. Les travaux commencent le 1^{er} juin 1995;

Considérant que, par requêtes introduites les 10 et 23 novembre 1995, la société anonyme DELFRE demande à intervenir dans les procédures en référé et en annulation; qu'il y a lieu d'accueillir ces demandes;

Considérant que le requérant allègue ce qui suit en ce qui concerne la recevabilité ratione temporis du recours :

« Dès que les travaux de construction ont commencé, le requérant s'est enquis de l'existence d'un permis d'urbanisme, puisque, en violation des dispositions légales, le bénéficiaire du permis ne l'avait pas affiché sur le fond; c'est donc à la date du 4 octobre 1995 - lors des démarches effectuées par son conseil - que le requérant a eu connaissance de l'acte attaqué, en manière telle que le présent recours est bien introduit dans le délai de soixante jours prescrit par la loi. Il convient en effet de rappeler que ce sont les travaux de construction et non ceux de démolition qui, selon la jurisprudence de votre Conseil (ville de Courtrai, n° 20.447, 24 juin 1980; A.S.B.L. Association des commerçants et industriels de Couvin, n° 27.455 (lire 29.255) 29 janvier 1988; COLLARD et consorts, n° 33.137, 6 octobre 1989) sont déterminants pour faire présumer dans le chef des tiers l'existence d'un permis d'urbanisme»;

Considérant que le requérant était informé de l'existence de la demande de permis et de l'objet de celle-ci étant donné qu'une enquête publique a été organisée au mois de janvier 1994 et annoncée par des affiches faisant explicitement état de «démolition et reconstruction d'un immeuble à usage de logements et bureaux ainsi qu'un parking souterrain pour 12 véhicules» et, qu'en outre, le 20 avril 1995, l'épouse du requérant, renseignée à cette occasion comme étant la propriétaire du bien, a signé un «procès-verbal de constat d'état des lieux avant

travaux», qui contient le passage suivant : «Lesdites constatations étant faites en vue de pouvoir déceler, ultérieurement, les dégradations et/ou mouvements qui pourraient éventuellement se produire dans ledit mur, à la suite des travaux de construction que notre requérante (la S.A. DELFRE) va faire exécuter par les entreprises Jacques DELENS sur le terrain 20, avenue de l'Hippodrome»;

Considérant que lorsque les travaux de démolition ont commencé le 1^{er} juin 1995, le requérant ne pouvait ignorer que le permis d'urbanisme demandé par la S.A. DELFRE avait été accordé à celle-ci, tant pour la construction du nouvel immeuble que pour la démolition du bâtiment ancien; que le recours, introduit plus de soixante jours après que le requérant a eu connaissance de l'existence de l'acte attaqué est tardif, et, partant, irrecevable,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les demandes en intervention introduites par la société anonyme DELFRE dans les procédures en référé et en annulation sont accueillies.

A dater de la notification du présent arrêt, la partie intervenante disposera d'un délai unique de soixante jours pour exposer ses moyens au fond ou, le cas échéant, pour compléter ceux-ci.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique
de la XII^e chambre des référés, le 22 décembre 1900 no-
nante-cinq par :

MM. HANOTIAU, conseiller d'Etat, président f.f.,
 LEROY, conseiller d'Etat,
 HANSE, conseiller d'Etat,
M^{me} NOTEBAERT, greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

Chr. NOTEBAERT.

M. HANOTIAU.