

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 174.351 du 11 septembre 2007

A.164.955/XIII-3827

En cause : **MARAITE** Richard,
ayant élu domicile chez
Me Heinz-Georg, avocat,
Major -Long-strasse 38
4780 Saint-Vith,

contre :

la Ville de Saint-Vith,
ayant élu domicile chez
Mes Guido ZIANS et
Andrea HAAS, avocats,
Heckingstrasse 10
4780 Saint-Vith.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 5 août 2005 par Richard MARAITE qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 29 mars 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la Ville de Saint-Vith à Monsieur et Madame SCHWALL-HENKES pour la construction d'une maison à Crombach (Hinderhausen) sur une parcelle cadastrée section H, n° 36h;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. WIMMER, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 14 mars 2006 ordonnant le dépôt du rapport et du dossier au greffe;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la partie adverse;

Vu l'ordonnance du 11 août 2006, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 3 octobre 2006 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me H.-G. VEIDERS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me G. ZIANS, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis, M. WIMMER, auditeur;

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

Considérant que les époux SCHWALL-HENKES sont propriétaires d'une parcelle située à Saint-Vith, territoire de Crombach (Hinderhausen), section H, n° 36h;

Considérant que, le 27 décembre 2004, ils introduisent une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'une maison d'habitation sur cette parcelle; que, par lettre du 11 janvier 2005, la partie adverse leur fait savoir que la construction en projet ne satisfait pas aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses;

Considérant que, à la suite de l'enquête publique, Richad MARAITE, le requérant, introduit une réclamation par laquelle, entre autres, il conteste le droit de propriété des époux SCHWALL-HENKES et le tracé de la limite de la zone constructible; que, par lettre du 27 janvier 2005, le collège des bourgmestre et échevins lui répond que les époux SCHWALL-HENKES sont bien propriétaires de la parcelle;

Considérant que, le 31 janvier 2005, la commission consultative communale d'aménagement du territoire donne un avis favorable; que le 24 mars 2005, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel;

Considérant que, le 29 mars 2005, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme sollicité; qu'il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que, le 14 avril 2005, les propriétaires de la parcelle en cause résilient le bail à ferme qui avait été consenti au requérant sur la base de l'article 12 de la loi sur les baux à ferme; qu'en raison de l'opposition du requérant, les propriétaires ont saisi le juge de paix de Saint-Vith en vue de faire reconnaître la régularité de la résiliation;

Considérant que la partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité de la requête pour cause de tardiveté; qu'elle relève que l'octroi du permis attaqué a fait l'objet d'une communication à l'avocat du requérant le 6 avril 2005 de sorte que la requête en annulation, introduite le 8 août 2005, serait tardive et donc irrecevable; qu'elle ajoute que, dès le moment où il a eu connaissance qu'un permis était délivré, le requérant se devait de faire diligence pour en connaître le contenu;

Considérant que selon l'article 343 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), "dans les vingt jours de l'octroi ou du refus de permis, l'administration communale notifie la décision aux réclamants";

Considérant qu'en l'espèce, le requérant avait fait une réclamation lors de l'enquête publique; que, dès lors, la partie adverse était tenue de lui notifier la décision intervenue; que c'est cette notification, à la supposer régulière, qui fait courir le délai de 60 jours pour l'introduction du recours en annulation au Conseil d'Etat ainsi que le prévoit l'article 4, alinéa 3, du règlement général de procédure tel qu'en vigueur alors;

Considérant qu'il ressort du dossier administratif que, le 6 avril 2005, le permis lui-même n'a pas été notifié au requérant et que c'est le 7 juin 2005 qu'une copie du permis a été communiquée à son avocat, à sa demande;

Considérant qu'il s'ensuit que la requête, introduite le 5 août 2005 n'est pas tardive; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que la partie adverse soulève une deuxième exception d'irrecevabilité tirée de ce que, un procès civil étant en cours devant le juge de paix, le recours en annulation a comme objet véritable un litige relatif à un droit civil;

Considérant que le procès pendant devant le Juge de paix a pour objet la résiliation du bail à ferme; que le recours en annulation n'a aucunement un tel objet et ne se meut pas entre les mêmes parties; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que le requérant prend un moyen, le deuxième de la requête, de la violation de l'article 25 du CWATUP en ce que la zone agricole n'est pas constructible et qu'il ressort des différents plans que le permis attaqué porte sur un projet qui, au moins partiellement, excède la zone constructible et empiète sur la zone agricole;

Considérant que la partie adverse répond que le plan cadastral et le plan de secteur ne correspondent pas exactement quant au tracé du chemin mais qu'en tout cas, la maison autorisée se situe bien dans la zone constructible, le long dudit chemin;

Considérant qu'en réplique, le requérant fournit un certificat d'urbanisme n° 1 établi le 7 octobre 2005, relatif à la parcelle en cause, duquel il ressort qu'elle est située pour partie en zone d'habitat à caractère rural et pour partie en zone agricole et que la construction en projet se situerait pour partie en zone agricole;

Considérant que les plans cadastraux et de secteur se trouvant au dossier administratif et ceux fournis par le requérant, notamment celui qui est annexé au certificat d'urbanisme du 7 octobre 2005 et qui consiste en la superposition d'un extrait du plan de secteur et d'un extrait du plan cadastral ne permettent pas de déterminer avec précision le tracé de la limite séparant la zone d'habitat à caractère rural et la zone agricole au travers de la parcelle n° 36h et du chemin la jouxtant, ainsi que par rapport à l'implantation de la maison qui fait l'objet du permis attaqué; qu'il s'ensuit qu'il y a lieu de désigner la Région wallonne comme seconde partie adverse et de la charger de la mission définie dans le dispositif du présent arrêt,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les débats sont rouverts.

Article 2.

La Région wallonne est désignée comme seconde partie adverse.

Article 3.

La Région wallonne est chargée de :

- 1° produire une copie exacte du plan de secteur de Verviers-Eupen en ce qui concerne la parcelle en cause et ses environs immédiats;
- 2° d'établir un plan de repérage sur la base du plan de secteur où seront situés avec précision la parcelle en cause et l'immeuble, objet du permis d'urbanisme présentement attaqué, compte tenu des diverses zones.

Article 4.

Le membre de l'auditorat désigné par M. l'auditeur général est chargé de poursuivre l'instruction quant au deuxième moyen, à la suite du mémoire de la Région wallonne déposé en exécution de l'article 3 du présent dispositif.

Article 5.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles en audience publique de la XIII^e chambre du Conseil d'Etat, le onze septembre deux mille sept, par :

MM. M. HANOTIAU,	président de chambre,
Y. KREINS,	président de chambre,
Mme S. GEHLEN,	conseiller d'Etat,
Mlle V. WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.