

**CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R E T**

n° 185.991 du 2 septembre 2008

G/A. 187.560/XIII-4906

En cause :           1. **l'Association sans but lucratif ARCHIVES ET  
CENTRE CULTUREL D'ARENBERG,**  
2. **BELLEMANS** Léopold,  
3. **BELLEMANS** Victor,  
4. **VILAIN** Michel,  
5. **MEUNIER** Jean,  
6. **MISONNE** François-Xavier,  
ayant tous élu domicile chez  
Me Dominique LAGASSE, avocat,  
chaussée de La Hulpe 187  
1170 Bruxelles,

contre :

**la Ville d'Enghien,**  
ayant élu domicile chez  
Mes Philippe LEVERT et  
Thomas HAUZEUR, avocats,  
avenue Louise 149/22  
1050 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société anonyme WBJ INVEST,**  
ayant élu domicile chez  
Me Els EMPEREUR, avocat,  
Uitbreidingstraat 2  
2600 Anvers.

---

**LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête unique introduite le 19 mars 2008 par l'Association sans but lucratif Archives et Centre culturel d'Arenberg, Léopold BELLEMANS, Victor BELLEMANS, Michel VILAIN, Jean MEUNIER et François-Xavier MISONNE qui

demandent l'annulation et la suspension de l'exécution "du permis d'urbanisme délivré le 15 mars 2007 par le collège communal de la ville d'Enghien à la S.A. WBJ Invest c/o M. Johann Labeeuw";

Vu la requête introduite le 9 avril 2008 par laquelle la S.A. WBJ INVEST demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de Mme FRANCK, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 11 juin 2008, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 27 juin 2008 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, Mme GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me D. LAGASSE, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me Th. HAUZEUR, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me I. VAN GIEL, loco Mes E. EMPEREUR et K. MORIC, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis, M<sup>me</sup> FRANCK, auditeur;

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

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le 25 janvier 2007, la S.A. WBJ INVEST introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de la démolition de bâtiments, soit la chapelle et la brasserie, et la construction d'un immeuble de 19 appartements et 27 parkings en sous-sol à front de la rue des Eteules à Enghien.

2. Le site est en zone d'habitat et, en surimpression, en périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique au plan de secteur d'Ath-Lessines-Enghien, adopté le 17 juillet 1987.

Il figure en zone urbanisée au schéma de structure communal adopté le 18 novembre 1991, dans l'aire du centre ancien protégé d'Enghien au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) adopté le 18 novembre 2003 et dans le périmètre du centre ancien protégé de la ville d'Enghien établi par arrêté ministériel du 30 août 2006 sur la base des articles 393 à 405 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

3. Le projet litigieux vise à remplacer le solde d'un mur de clôture, une chapelle et une brasserie fortement délabrés. Il s'inscrit dans le contexte global de réaménagement de l'îlot constitué par la rue des Eteules, la rue des Capucins, la rue de l'Yser et la rue de Nazareth, lequel comporte déjà quatre projets, dont la construction de 8 maisons unifamiliales rue des Capucins et celle de 7 maisons unifamiliales rue des Eteules.

4. Le permis d'urbanisme accordé le 16 septembre 2004 par la ville d'Enghien pour la construction de ces deux ensembles de maisons unifamiliales a été attaqué en suspension selon la procédure d'extrême urgence par Jean MEUNIER, cinquième requérant dans la présente affaire. Ce recours a donné lieu à un arrêt de rejet n/140.751 du 17 février 2005 rendu dans l'affaire enrôlée sous le n/ A. 159.934/XIII-3651, aucun des moyens avancés n'ayant été jugé sérieux. L'affaire s'est clôturée à ce stade, le requérant n'ayant pas introduit de recours en annulation de ce permis.

5. Le 15 mars 2007, le collège communal délivre le permis demandé à la S.A. WBJ INVEST. Il s'agit de l'acte attaqué.

6. Le 25 janvier 2008, la première partie requérante a cité la partie intervenante à comparaître devant la chambre des référés du tribunal de première instance de Mons, en vue de lui interdire de réaliser ou faire réaliser tous travaux sur sa parcelle et d'obtenir la désignation d'un expert judiciaire afin de dresser un état des lieux;

Considérant que, par requête introduite le 9 avril 2008, la S.A. WBJ INVEST, bénéficiaire du permis d'urbanisme attaqué, demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant, quant à la recevabilité ratione temporis du recours, que les requérants exposent ce qui suit :

" Ce n'est que par le début des travaux, à la mi-janvier 2008, que certains requérants ont appris l'existence du permis d'urbanisme attaqué. Ils ont ensuite fait diligence en vue de prendre connaissance du contenu de ce permis d'urbanisme dans les jours qui ont suivi. Cependant, le dossier du permis d'urbanisme attaqué ne leur a pas été accessible avant le mois de février 2008 en raison du déménagement du service de l'urbanisme. Dès lors, le présent recours est recevable ratione temporis";

Considérant que la partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité ratione temporis du recours; qu'elle soutient que l'acte attaqué a été affiché durant les mois d'avril et de mai 2007 et que, par cet affichage, les requérants auraient dû prendre connaissance de l'acte attaqué; qu'elle fait valoir qu'à tout le moins, la prise de connaissance de l'acte attaqué doit se déduire du commencement des travaux; qu'à cet égard, elle soutient qu'il ressort "du courrier du 11 mars 2008 de l'entreprise DE MEUTER que les travaux de démolition de la chapelle et du couvent ont été initiés le 3 décembre 2007 qui constitue la date réelle du commencement des travaux"; qu'elle ajoute qu'il ressort "d'un arrêté de police du bourgmestre de la ville d'Enghien daté du 14 décembre 2007 que des panneaux d'interdiction de stationner à la rue des Capucins ont été placés sur une distance de +/- 10 mètres de part et d'autre de l'entrée du chantier de l'ancien couvent des Capucins pour une période allant du 16 décembre 2007 (24h avant le 17 décembre 2007) au 11 janvier 2008, «suite à la démolition du mur de l'ancien couvent des Capucins»"; qu'elle affirme que "la nature et l'étendue des travaux, visibles depuis la voirie publique, qu'implique la démolition de la chapelle et du couvent (appareil de démolition, charroi de camions, bruits de démolition, ...) et l'interdiction de stationner précitée ont pour conséquence que les requérants ne pouvaient ignorer le commencement des travaux au début du mois de décembre 2007"; qu'elle estime qu'"en retardant, selon les déclarations des requérants dans leur requête, jusqu'à la seconde moitié du mois de janvier pour demander de pouvoir prendre connaissance du permis d'urbanisme, les requérants ont manqué de diligence pour prendre connaissance de l'acte attaqué"; qu'elle souligne aussi que la première partie requérante a introduite une action en justice la citant devant le tribunal de première instance de Mons dès le 25 janvier 2008; qu'elle conclut qu'"en retardant l'introduction de leur requête unique datée du 19 mars 2008, soit plus de trois mois et demi après le début des travaux de démolition initié le 3 décembre 2007, les requérants ont dépassé le délai de recours dans lequel ils étaient recevables à introduire leur requête unique au Conseil d'Etat";

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire a déposé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement de procédure, suivant la thèse de la partie intervenante et estimant dès lors que le recours est irrecevable ratione temporis;

Considérant qu'à la suite de ce rapport, le conseil des requérants a fait parvenir de nouvelles pièces tendant à démontrer que le recours est recevable ratione temporis; que la partie intervenante s'y oppose au motif que ces pièces auraient dû être jointes à la requête;

Considérant que, lorsque le permis d'urbanisme ne doit pas être notifié, c'est à celui qui conteste la recevabilité ratione temporis du recours qu'il appartient de prouver que la partie requérante a eu connaissance de l'acte attaqué plus de soixante jours avant l'introduction du recours; que, dans la mesure où la partie intervenante affirme, pièces à l'appui, que le recours est irrecevable, il est conforme au principe du contradictoire, qui régit aussi la procédure en débats succincts, de permettre aux requérants de réfuter, pièces à l'appui, les affirmations de l'intervenante, d'autant plus quand le rapport déposé sur la base de l'article 93 du règlement de procédure y adhère;

Considérant que c'est la connaissance effective de l'acte, déduite, le cas échéant, de l'existence de travaux pour lesquels un tel permis est requis, qui, pour les tiers, fait courir le délai du recours en annulation; que cette prise de connaissance effective ne peut pas être indéfiniment reportée, mais qu'au contraire, les tiers intéressés doivent faire diligence pour recueillir, dans un délai raisonnable, auprès de l'administration communale, les renseignements relatifs à l'existence et au contenu d'un permis d'urbanisme;

Considérant qu'en l'espèce, la partie intervenante soutient que le permis, délivré le 15 mars 2007, a été affiché sur les lieux au cours des mois d'avril et de mai 2007; qu'elle ne dépose cependant aucune preuve de ce qu'elle affirme; que les requérants déposent quant à eux des attestations niant cet affichage; que cet élément doit dès lors être écarté;

Considérant qu'il ressort des pièces déposées par l'intervenante que des travaux de démolition ont commencé vers le 3 décembre 2007 par le démontage du toit d'un bâtiment y compris sa charpente; que de tels travaux sont suffisamment significatifs de la nécessité d'obtenir un permis d'urbanisme pour les entreprendre; que les deuxième, troisième et quatrième requérants habitent la même rue que celle où ont lieu les travaux, les deux premiers pratiquement en face et le troisième sur le même trottoir à proximité immédiate; que même si la visibilité à partir des habitations de ces

requérants sur le démontage du toit était limitée, il ne peut être admis qu'ils ne se soient pas rendus compte de ces travaux requérant un permis d'urbanisme; qu'ils ne prétendent pas ne jamais sortir de chez eux; qu'il leur incombait dès lors de se renseigner sur l'importance des travaux entrepris, même si, de prime abord, ceux-ci pouvaient n'être que des travaux de rénovation; qu'il en est d'autant plus ainsi que des interdictions de stationner ont été placées dans leur rue le long du mur d'enceinte de l'ancien couvent, à partir du 16 décembre 2007; que le recours, introduit le 19 mars 2008, est dès lors tardif en ce qui les concerne; que, par conséquent, dans cette mesure, les conclusions du rapport peuvent être suivies;

Considérant, par contre, qu'en ce qui concerne les autres requérants, il n'est pas établi de manière suffisamment certaine qu'ils auraient eu connaissance des travaux avant en tout cas le 7 janvier 2008; qu'en effet, c'est à cette date que le cinquième requérant, qui habite une maison située sur l'autre côté de la rue des Capucins bordant à l'arrière l'îlot concerné par les travaux, s'est inquiété des travaux en adressant un mail à un certain sieur DEGLAS, rédigé dans les termes suivants :

" Le désastre continue. Ils ont commencé à abattre le couvent côté Eteules. La maison a tremblé plusieurs fois aujourd'hui. L'année commence mal à ce point de vue-là. Avez-vous des nouvelles ?";

Considérant que les termes de ce message adressé in tempore non suspecto tendent à montrer que jusqu'alors, le cinquième requérant n'avait pas connaissance des travaux autorisés par le permis d'urbanisme attaqué; que l'affirmation selon laquelle "le désastre continue" peut, contrairement à ce que soutient l'intervenante, faire référence aux autres travaux d'envergure entrepris dans l'îlot; qu'il y a lieu à cet égard de relever que la partie adverse soutient que les cinquième et sixième requérants n'ont pas d'intérêt au recours précisément parce qu'ils n'ont aucune vue directe sur les lieux litigieux; que la partie intervenante n'établit pas que les travaux de démolition des murs aient commencé avant le lundi 7 janvier 2008, premier jour de reprise des travaux après la trêve de fin d'année; qu'il paraît dès lors devoir être admis que les cinquième et sixième requérants n'ont pas eu connaissance des travaux avant cette date;

Considérant, en ce qui concerne la première requérante, qu'il y a lieu de relever que l'immeuble dont elle est propriétaire dans la rue de l'Yser, est accolé par l'arrière aux bâtiments démolis; qu'elle semble n'avoir aucune vue sur les lieux litigieux; que la citation en justice de l'intervenante, introduite le 25 janvier 2008 par cette requérante, avait notamment pour objectif d'établir au plus vite un état des lieux à la suite des fissures apparues dans certains murs de l'immeuble et reprochait aussi aux responsables du projet de ne pas l'avoir pas avisée des travaux; qu'il ressort des

conclusions déposées par l'A.S.B.L. que celle-ci a, "au terme d'une démarche accomplie auprès des services de l'urbanisme de la commune d'Enghien", "découvert" que l'intervenante "s'était vue autorisée à construire, sur la parcelle litigieuse, un complexe de 19 appartements, ainsi que 27 garages en sous-sol";

Considérant que la partie adverse qui, dans sa note d'observations, n'a pas soulevé la tardiveté du recours, ne nie pas que le service de l'urbanisme de la ville d'Enghien a été fermé quelques jours à partir du 8 janvier 2008; qu'il semble que ce n'est donc pas avant la mi-janvier que les requérants ont eu la possibilité de prendre connaissance du permis d'urbanisme attaqué; qu'il en résulte que le recours ayant été introduit le 19 mars 2008, les requérants paraissent avoir fait diligence, quand cela leur fut possible, pour prendre connaissance du permis litigieux;

Considérant que, dans ces conditions, en l'état actuel de la procédure, il doit être admis que le recours en tant qu'il est introduit par les première, cinquième et sixième requérants paraît recevable ratione temporis;

Considérant que les débats succincts tenus à l'audience ne permettent dès lors pas que l'affaire soit tranchée sur la base de l'article 93, § 3 du règlement de procédure en raison du fait que le Conseil d'Etat partagerait les conclusions du rapport de l'auditeur; qu'en ce qui concerne les première, cinquième et sixième requérants, l'affaire n'est pas en état d'être tranchée définitivement; qu'en application de l'article 93, § 4 du même arrêté, il y a lieu de la renvoyer à la procédure ordinaire,

## **D E C I D E :**

### **Article 1<sup>er</sup>.**

La requête en intervention introduite par la S.A. WBJ INVEST est accueillie.

### **Article 2.**

La requête unique est rejetée en tant qu'elle est introduite par Léopold BELLEMANS, Victor BELLEMANS et Michel VILAIN.

**Article 3.**

Il est sursis à statuer pour le surplus.

**Article 4.**

L'affaire est renvoyée à la procédure ordinaire.

**Article 5.**

Les dépens liés à la requête introduite par Léopold BELLEMANS, Victor BELLEMANS et Michel VILAIN, liquidés à la somme de 525 euros, sont mis à la charge de ces derniers à concurrence de 175 euros chacun.

**Article 6.**

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre des référés, le deux septembre deux mille huit par :

|                  |          |                                    |
|------------------|----------|------------------------------------|
| M <sup>me</sup>  | GUFFENS, | conseiller d'Etat, président f.f., |
| M <sup>lle</sup> | WIAME,   | greffier.                          |

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.