

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 190.224 du 5 février 2009

A.72.528/XIII-3254

En cause : **BERTRAND** Thierry,
ayant élu domicile chez
Mes Bernard LOUVEAUX
et Joël van YPERSELE, avocats,
rue du Prince Royal 85
1050 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

Parties intervenantes :

1. **DOYEN** Gustave,
ayant élu domicile chez
Mes Francis HAUMONT
et Michel SCHOLASSE, avocats,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre,
2. **la Ville de Nivelles,**
ayant élu domicile chez
Me Tanguy VANDENPUT, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 17 décembre 1996 par Thierry BERTRAND qui demande l'annulation de l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Equipement et des Transports du 16 août 1996 annulant le permis de bâtir qui lui avait été délivré le 7 juin 1994 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Nivelles pour la transformation d'un immeuble sis à Nivelles, rue Samiette 170;

Vu les requêtes introduites les 7 et 24 mars 1997 par lesquelles Gustave DOYEN et la ville de Nivelles demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu les ordonnances des 12 mars et 15 avril 1997 accueillant ces interventions;

Vu l'arrêt n° 136.863 du 28 octobre 2004 sursoyant à statuer et remettant l'affaire sine die;

Vu l'ordonnance du 7 août 2008, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 25 septembre 2008 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me J. van YPERSELE, avocat, comparaissant pour le requérant, Me K. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, Me S. TURINE, loco Mes F. HAUMONT et M. SCHOLASSE, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante, et Me M. ALEXANDRE, loco Me T. VANDENPUT, avocat, comparaissant pour la seconde partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. BOSQUET, 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 du recours peuvent être résumés comme suit :

1. Le 25 mai 1994, Thierry BERTRAND introduit auprès de l'administration communale de Nivelles une demande de permis de bâtir en vue de la transformation de son habitation sise rue de la Samiette, 170. Les travaux projetés consistent, d'une part, en le remplacement de la véranda par une annexe de dimensions légèrement supérieures et, d'autre part, en la construction d'une loggia à l'étage. La demande ne fait pas mention de l'existence d'un permis de lotir ni d'un plan particulier d'aménagement.

2. Le permis est délivré par un arrêté du collège des bourgmestre et échevins du 7 juin 1994 non motivé.

3. Selon la version des faits de la ville de Nivelles, seconde intervenante, et celle du requérant, une expédition de cette décision a été envoyée au fonctionnaire délégué le 5 juillet 1994, conformément à l'article 43 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine tel qu'il était en vigueur à l'époque (CWATUPa). Cet envoi aurait été effectué par courrier ordinaire, en méconnaissance de l'article 237 du CWATUPa.

4. Par un courrier du 3 mai 1996, Thierry BERTRAND informe la ville de Nivelles que la première tranche des travaux concernant l'étage a été réalisée au cours de l'été 1994, mais que le reste des travaux n'a pu être réalisé pour des raisons financières. Il sollicite dès lors une prolongation de son permis.

Le 28 mai 2006, le bourgmestre lui répond en substance qu'étant donné que les transformations ont commencé en 1994, le permis est validé.

5. A une date non précisée, à la suite d'une plainte déposée par les voisins, le Ministère de la Région wallonne adresse à la ville de Nivelles une demande de lui notifier le permis de bâtir.

6. Par une lettre "recommandée" reçue le 2 juillet 1996, le collège des bourgmestre et échevins aurait "transmis sa décision" du 7 juin 1994 au fonctionnaire délégué. L'existence de cette lettre recommandée, non déposée au dossier administratif, est révélée par un attendu de l'arrêté de suspension du fonctionnaire délégué du 10 juillet 1996.

7. Le 10 juillet 1996, le fonctionnaire délégué suspend le permis de bâtir au motif que la demande de permis est relative à un bien sis dans le périmètre d'un lotissement et que la décision du collège n'est pas conforme aux prescriptions du permis de lotir, le projet d'extension et de véranda s'implantant hors de la zone capable de bâtisse prévue au lotissement.

Cette décision est notifiée le même jour à la directrice générale de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.), au collège des bourgmestre et échevins et à Thierry BERTRAND. Dans sa notification au collège, le fonctionnaire délégué invite ce dernier à retirer le permis.

8. Le 23 juillet 1996, le collège retire le permis de bâtir du 7 juin 1994 avec pour seule motivation : "Vu l'arrêté de suspension du Ministère de la Région Wallonne - D.G.A.T.L.P. réf. F0610/25072/B43/969.8/PL/RC daté du 10/06/1996 (lire 10/07/1996)".

Cette décision n'a jamais été notifiée à Thierry BERTRAND. A tout le moins ce dernier le conteste et la ville de Nivelles dans son courrier du 19 décembre 2003 ne prétend pas avoir notifié le retrait mais précise ne pas avoir trouvé de preuve dans son dossier de la notification de ce retrait.

9. Le 12 août 1996, la directrice générale de la D.G.A.T.L.P. propose au Ministre d'annuler le permis du 7 juin 1994 pour les motifs suivants :

- " Dans le cadre de l'instruction des demandes de permis de bâtir et de lotir, l'article 237 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine stipule clairement que :
- « Lorsque, pour le territoire où est situé le bien, il existe :
 - 1°) un plan particulier prévu à l'article 14;
 - 2°) un permis de lotir non périmé; le jour où il notifie le permis au demandeur, le collège transmet au Fonctionnaire délégué, par pli recommandé, une copie du permis et un exemplaire de chacune des pièces du dossier complet»;
- Or, le permis de bâtir contesté délivré le 7 juin 1994 au demandeur n'a été notifié au Fonctionnaire délégué que le 2 juillet 1996.
- Suite à l'arrêté de suspension de celui-ci le 10 juillet dernier et à l'invitation du même fonctionnaire, le Collège des Bourgmestre et Echevins de Nivelles, par délibération du 23 juillet 1996 a retiré sa décision irrégulière.
- Toutefois, d'un examen juridique du dossier et de la jurisprudence du Conseil d'Etat, il ressort que le permis de bâtir du 7 juin 1994, acte créateur de droits, considéré irrégulier - parce que bafouant les prescriptions urbanistiques tant du permis de lotir que du plan particulier d'aménagement en vigueur - ne peut être retiré par l'autorité compétente «que pendant le délai prévu pour l'introduction d'un recours en annulation devant le Conseil d'Etat (...)».
- Dès lors, le retrait dudit permis par le Collège des Bourgmestre et Echevins ne pouvait plus intervenir après l'expiration du délai des 60 jours à dater de sa délivrance.
- En conséquence, il incombe au Gouvernement wallon d'annuler ladite décision irrégulière".

10. Le 16 août 1996, le Ministre de l'Environnement, des Ressources naturelles et de l'Agriculture de la Région wallonne signe l'arrêté suivant :

- " Vu le permis de bâtir délivré le 7 juin 1994 par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Nivelles à Monsieur BERTRAND Thierry pour la transformation d'un immeuble sis rue Samiette, 170;
- Vu la notification dudit permis au Fonctionnaire délégué le 2 juillet 1996;
- Vu l'arrêté de suspension pris par le Fonctionnaire de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire délégué pour la province du Brabant wallon en date du 10 juillet 1996, soit dans le délai de quinze jours à partir de la réception du permis et notifié au Collège et au demandeur le même jour, date à laquelle prend cours le délai de quarante jours prévu pour l'annulation;

Considérant que les travaux en cause s'inscrivent dans le périmètre du plan de lotissement SERET autorisé le 18 octobre 1962 (lot XXVII);
 Considérant que ceux-ci portent sur la construction d'une lucarne à plate-forme en toiture arrière et sur l'implantation d'une véranda et d'une annexe sur la presque totalité de la largeur de l'habitation et sur une profondeur de $\pm 3,20$ m;
 Considérant que le plan de lotissement limite la zone de bâtisse à 9 m de profondeur; qu'en l'espèce, l'implantation de l'annexe et de la véranda déborde largement de ladite zone;
 Considérant que la parcelle en cause est également reprise dans le périmètre du plan particulier d'aménagement n° 16 approuvé par Arrêté royal du 14 décembre 1972;
 Considérant que ledit plan particulier est graphiquement identique au plan du lotissement précité, notamment, en ce qui concerne la zone de bâtisse; que l'article d) «LIMITES EXTREMES DES BATIMENTS ET ANNEXES » des prescriptions du plan particulier dispose, d'une part, que les limites des bâtiments «sont indiquées sur le plan» et d'autre part, que «les bâtiments principaux et les annexes ne peuvent être érigées que dans ces limites»;
 Considérant qu'en l'espèce, les travaux contestés ne respectent nullement ni les prescriptions graphiques, ni les prescriptions littérales dudit plan de lotissement, ni celles du plan particulier en vigueur;
 Considérant que les prescriptions urbanistiques d'un plan de lotissement et d'un plan particulier d'aménagement ont valeur réglementaire et force obligatoire; qu'elles s'imposent tant à l'autorité publique qu'aux particuliers;
 Pour les motifs cités ci-avant,
 ARRETE :
 Article 1^{er}. - Le permis de bâtir délivré le 7 juin 1994 par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Nivelles à Monsieur BERTRAND Thierry est ANNULÉ.
 (...)".

Il s'agit de l'acte attaqué.

11. Par une note datée du 9 octobre 1996, le chef de cabinet du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Equipeement et des Transports adresse l'arrêté attaqué à la directrice générale de la D.G.A.T.L.P.

12. le 24 octobre 1996, l'acte attaqué est notifié par envois recommandés respectivement à Thierry BERTRAND, au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué de la direction du contrôle de Wavre;

Considérant que l'arrêt n/ 136.863 du 28 octobre 2004 a rejeté les exceptions d'irrecevabilité soulevées par les parties intervenantes;

Considérant que le même arrêt a sursis à statuer et a remis l'affaire sine die pour les motifs suivants :

" Considérant qu'une éventuelle annulation de l'acte attaqué laisserait certes subsister le retrait du permis; que, toutefois, le retrait de permis est assimilé à un refus de permis à l'égard duquel, dans le cadre du CWATUPa, le demandeur disposait d'un recours devant la députation permanente; qu'à ce jour, le collège des bourgmestre et échevins n'a toujours pas notifié la décision de retrait au demandeur

de permis; que cette décision ne peut dès lors être considérée comme étant définitive; que, dans son dernier mémoire, le requérant indique avoir introduit, le 29 mars 2004, à titre conservatoire un recours devant la députation permanente; que, dès lors, celui-ci conserve bien un intérêt à agir contre l'arrêté annulant le permis de bâtir, son retrait n'étant pas définitif;

Considérant, d'office, qu'il y a lieu de constater que le retrait du permis de bâtir existe et qu'il n'est pas définitif;

Considérant que le caractère prétendument irrégulier dudit retrait constitue un des motifs déterminants de l'acte attaqué; qu'il y a lieu de surseoir à statuer jusqu'à ce qu'il soit statué sur le recours préalable introduit contre ledit retrait";

Considérant qu'interrogé par l'auditeur rapporteur le 8 août 2008, le requérant a fait savoir que la députation permanente appelée à statuer sur le recours qu'il a introduit le 29 mars 2004 contre la décision du collège des bourgmestre et échevins du 23 juillet 1996 retirant le permis de bâtir, n'a pas statué dans le délai légal qui lui était imparti par l'article 52, § 1^{er}, du CWATUPa, qu'il a dès lors introduit le 15 juin 2004 un recours auprès du Gouvernement wallon en application de l'article 52, § 2, alinéa 2, du même CWATUPa, mais que le Gouvernement n'a réservé aucune suite à ce recours, tandis que l'envoi d'une lettre de rappel demeure vaine puisque les conséquences légales y liées ont été déclarées contraires aux articles 10 et 11 de la Constitution par la Cour d'arbitrage; que la partie adverse confirme qu'aucune décision sur ce recours n'a été prise;

Considérant que, compte tenu des circonstances particulières de l'affaire et, notamment, du délai écoulé depuis l'introduction du recours administratif contre le retrait du permis de bâtir, il y a lieu de statuer au fond en la cause;

Considérant que le requérant prend un moyen, le deuxième du recours, de la violation de l'article 43 du CWATUPa et des principes de bonne administration et de délai raisonnable; que, notamment, dans une première branche, il observe avoir reçu, le 28 octobre 1996, notification de l'arrêté attaqué qui porte le cachet du 16 août 1996; qu'il soutient que cette notification est manifestement tardive, même si l'article 43 du CWATUPa ne prévoit pas expressément de délai de notification; qu'il estime que les principes relatifs au délai raisonnable doivent s'appliquer non seulement à l'édiction des actes administratifs mais également à leur notification;

Considérant que la partie adverse répond que "seule l'annulation doit être prononcée dans les quarante jours de la notification de la suspension au demandeur, mais elle peut lui être notifiée ultérieurement" et qu'en l'espèce "le permis de bâtir a été suspendu par le fonctionnaire délégué le 10 juillet 1996 et l'arrêté d'annulation du

Gouvernement a été adopté le 16 août 1996, soit dans le délai de quarante jours prescrit à l'article 43 du CWATUP";

Considérant que la première intervenante soutient la même argumentation que la partie adverse et ajoute qu'à l'instar de ce qu'a décidé le Conseil d'Etat dans son arrêt commune de Schaerbeek, n/ 40.279 du 9 septembre 1992, le délai mis en la présente espèce pour notifier l'acte attaqué ne doit pas être considéré comme étant excessif;

Considérant que la seconde intervenante reconnaît que le délai qui a été mis pour notifier l'acte attaqué est anormalement long mais qu'en l'absence dans le CWATUPa de prescription de délai de notification, l'irrégularité de celle-ci ne saurait affecter la légalité de l'acte attaqué;

Considérant, sur la première branche du moyen, que, même en supposant que le délai de quinze jours dont disposait le fonctionnaire délégué pour suspendre le permis de bâtir du 7 juin 1994 en application de l'article 43, alinéa 3, du CWATUPa n'a effectivement commencé à courir que le lendemain du 2 juillet 1996 en sorte que la suspension notifiée le 10 juillet 1996 serait régulière et que le délai de quarante jours dans lequel le Gouvernement pouvait annuler cette décision venait à expiration le 19 août 1996, il y a lieu de constater que la notification de cette décision n'a été effectuée que par un courrier recommandé portant le cachet du 25 octobre 1996 réceptionné le 28 octobre; qu'il s'est donc encore écoulé 70 jours entre l'adoption de l'acte attaqué et sa notification au requérant, soit près de deux fois le délai de quarante jours dans lequel l'acte devait être adopté; qu'ainsi, au total, il s'est écoulé 110 jours entre la notification de l'arrêté de suspension et la réception de l'acte attaqué par le requérant;

Considérant que, même en l'absence de disposition fixant un délai pour procéder à la notification de l'arrêté d'annulation du Gouvernement, il incombait à la partie adverse de veiller à ce que sa décision soit notifiée dans un délai raisonnable sous peine de ruiner l'économie de la règle qui lui impose de statuer dans un délai déterminé; que le délai qui s'est écoulé entre l'adoption de l'acte attaqué et sa notification étant à lui seul nettement supérieur au délai de quarante jours dont disposait le Gouvernement pour statuer, il est manifestement déraisonnable; que le moyen, en sa première branche, est dès lors fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Équipement et des Transports de la Région wallonne du 16 août 1996 annulant le permis de bâtir délivré le 7 juin 1994 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Nivelles à Thierry BERTRAND pour la transformation d'un immeuble sis à Nivelles, rue Samiette 170.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 247,90 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 99,16 euros et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 74,37 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le cinq février deux mille neuf par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.