

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 190.245 du 6 février 2009

A. 129.353/XV-893

En cause : **VAN LAERE** Claudine,
ayant élu domicile chez
Me J. LAURENT, avocat,
rue Defacqz 78
1060 Bruxelles,

contre :

la commune de Woluwe-Saint-Pierre,
ayant élu domicile chez
Me T. VANDENPUT, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 15 novembre 2002 par Claudine VAN LAERE qui demande l'annulation du «permis d'urbanisme de régularisation pour la construction d'une terrasse avenue de Putdael 3 à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, délivré à Monsieur Daniel Lamoureux le 1^{er} juillet 2002 par l'administration communale de Woluwe-Saint-Pierre»;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires de la requérante et de la partie adverse;

Vu l'ordonnance du 23 décembre 2008, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 20 janvier 2009;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. LAURENT, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me GUILLAUME *loco* Me T. VANDENPUT, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis, M. DEBROUX, 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:

Claudine VAN LAERE est propriétaire d'un terrain et d'une maison d'habitation, qu'elle occupe, sis avenue de Putdael 5 à Woluwe-Saint-Pierre. Le terrain et la maison d'habitation sis au n° 3 de l'avenue de Putdael sont la propriété de Daniel LAMOUREUX. Ces deux terrains sont issus du démembrement d'un fonds unique.

Les actes relatifs à ces fonds contiennent des clauses relatives, d'une part, à une zone *non aedificandi* de 3 mètres à partir de la limite mitoyenne des fonds et, d'autre part, à la hauteur maximale des haies mitoyennes.

Par un courrier du 12 avril 2001, Stéphane NOPERE, avocat qui déclare être le conseil de M. et Mme VAN LAERE, informe Daniel LAMOUREUX que ses clients se plaignent «des troubles de voisinage liés à l'existence d'une terrasse construite sans autorisation urbanistique et sans respecter la servitude *non aedificandi* de 3 mètres depuis la clôture mitoyenne», ainsi que de «la hauteur de la haie mitoyenne [qui] dépasse par [son] fait le mètre cinquante réglementaire». Il précise que ses clients souhaitent «la destruction de la terrasse litigieuse dans sa partie empiétant la zone *non aedificandi*, le non-usage de cette partie de terrasse jusqu'à son démantèlement et la régularisation de la hauteur de la haie» et que, «faute d'une réponse dans un délai raisonnable à ces attentes, [ils] sont déterminés à user de tous moyens légaux pour faire respecter leurs droits».

N'ayant pas reçu de réponse, il écrit à nouveau le 11 juin 2001 en élayant davantage les griefs de ses clients. Par un courrier du 7 mai 2002, il constate qu'aucune suite n'a été donnée aux courriers précédents et annonce que [sa] cliente «se voit

désormais dans l'obligation de porter le litige [...] devant la juridiction compétente, afin d'être rétablie dans ses droits», un «dernier délai de quinzaine» étant toutefois octroyé «en vue d'éviter l'issue judiciaire».

Par un courrier du 19 juin 2002 adressé au service communal de l'urbanisme, le même avocat expose ce qui suit:

« Je vous adresse la présente en ma qualité de conseil de Madame Claudine Van Laere-Ennackh.

Ma cliente est propriétaire d'un terrain bâti sis Avenue de Putdael, 5 à 1150 Woluwe-Saint-Pierre.

Sur le terrain voisin, sis au numéro 3 de l'Avenue de Putdael, la terrasse préexistante et sise dans le prolongement de la maison d'habitation a été étendue au mépris des règles urbanistiques applicables et d'une servitude de *non aedificandi*.

En effet, ladite extension, en ce qu'elle consiste en une construction réalisée sur une fondation en béton et surélevée d'environ 70 cm du niveau originel du sol, ne peut être considérée comme étant dispensée de permis d'urbanisme sur pied de l'article 2, 6/ de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 janvier 1996 déterminant les actes et travaux dispensés du permis d'urbanisme, de l'avis conforme du fonctionnaire délégué ou de l'intervention d'un architecte.

En outre, l'acte de vente originel du terrain impose le respect d'une servitude latérale de *non aedificandi* de trois mètres de largeur, cela sur toute la longueur du terrain.

Or, ladite terrasse est implantée à une distance d'environ 2 mètres de la limite mitoyenne.

Par conséquent, je tiens à attirer votre attention sur le caractère illégal de ladite construction, source potentielle de troubles de voisinage par la proximité qu'elle engendre avec le bien de ma cliente.

[...]».

Le 24 juin 2002, Daniel LAMOUREUX introduit auprès de l'administration communale de Woluwe-Saint-Pierre une demande de permis d'urbanisme en vue de la régularisation de la terrasse.

Le 1^{er} juillet 2002, le collège des bourgmestre et échevins décide d'accorder le permis. Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est motivé de la manière suivante:

- « - Considérant que l'extension de la terrasse à l'arrière de l'habitation améliore le confort de la villa existante et constitue un accessoire normal de jardin;
- Considérant que cet accessoire s'intègre à son environnement».

Par un courrier du 10 juillet 2002, la partie adverse accuse réception du courrier du 19 juin 2002 et informe l'avocat de la requérante que les contacts nécessaires sont pris «en vue d'organiser une visite de la propriété» sise au n/ 3 de l'avenue de Putdael.

Au dossier administratif figure une lettre du 1^{er} août 2002 au même avocat, dont rien ne prouve qu'elle a été envoyée, et qui porte notamment ce qui suit:

« Suite à votre courrier du 19 juin 2002 et à une visite de la propriété concernée, nous pouvons confirmer que cette terrasse constitue un élément constructif existant de longue date.

La conception architecturale et les matériaux mis en oeuvre démontrent une réalisation ancienne de probablement quelques dizaines d'années, voire même une réalisation lors de la construction de la maison concernée. Seuls le dallage et le garde-corps métallique sont d'une date plus récente.

Le propriétaire du bien sis avenue de Putdael 3, dans un souci d'apaisement et de relation de bon voisinage, a introduit et obtenu un permis d'urbanisme afin de régulariser une situation ancienne et antérieure à l'acquisition de cette maison en 2000.

Tenant compte de ce qui précède, nous ne pouvons intervenir davantage dans cette affaire.»

Par une lettre datée du 9 août 2002, dont l'objet est décrit comme suit: «absence de permis d'urbanisme pour une terrasse érigée au n° 3, avenue de Putdael, en violant, de plus, une servitude civile notariée de *non aedificandi*, grevant ce fonds (acte du 27.10.1949)», la requérante, qui fait référence au courrier de son avocat du 19 juin 2002, décrit l'évolution de la situation. Elle expose notamment que les propriétaires ont progressivement tenté de combler, par des apports successifs de terre et de nouvelles plantations, la dénivellation originelle de 60/70 cm séparant le niveau de la terrasse litigieuse par rapport au niveau naturel des sols en contre-bas.

Par une lettre du 18 septembre 2002, la partie adverse fait savoir ce qui suit à la requérante:

« [...]

Le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 01.07.2002 a délivré un permis d'urbanisme à Monsieur Daniel LAMOUREUX, votre voisin, pour la régularisation de la terrasse extérieure non-couverte située à l'arrière de la maison.

Nous vous rappelons que les lotissements de droit civil antérieurs à la loi du 29.03.1962 ne confèrent pas de droits acquis vis-à-vis de l'autorité administrative qui n'est pas liée par eux pour statuer sur des demandes de permis d'urbanisme.

Le Conseil d'Etat a d'ailleurs déjà rappelé à plusieurs reprises un principe général qui précise que l'autorité appelée à statuer sur une demande de permis d'urbanisme ne doit prendre en compte que les dispositions légales et réglementaires relatives à la matière de l'Urbanisme.

Ainsi, par exemple, un permis peut être valablement délivré en parfaite violation des dispositions du Code Civil.

Les données que vous précisez sont d'ordre civil et non urbanistique.[...]»;

Considérant que la partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité; qu'elle fait valoir en substance que le courrier du 1^{er} août 2002 a clairement informé le conseil de la requérante qu'un permis d'urbanisme avait été accordé à Daniel LAMOUREUX en vue de la régularisation de la terrasse litigieuse, ce que le courrier

du 18 septembre 2002 n'a fait que rappeler, et que, «introduite 106 jours après que le mandataire spécial de la requérante ait reçu plus que vraisemblablement en date du 2 août 2002, le courrier lui adressé en date du 1^{er} août 2002 par le collège des bourgmestre et échevins», la requête est tardive;

Considérant que le délai de recours contre un permis d'urbanisme qui ne doit pas être notifié, est en principe de soixante jours depuis la connaissance de l'existence du permis par le requérant; que lorsqu'il a connaissance de l'existence de ce permis, il incombe au requérant de rechercher activement, dans un délai raisonnable, à s'informer du contenu du permis à l'administration communale; que, dans ce cas, le délai de soixante jours commence à courir le jour où il a pu en prendre connaissance ou le jour où cette connaissance lui a été refusée; que dès lors qu'il est avéré que le requérant avait à une date déterminée une connaissance suffisante et certaine de l'existence et de la portée de l'acte attaqué, encore qu'il n'eût pas disposé de la copie de celui-ci, le recours introduit plus de soixante jours après cette date est tardif; que la preuve de l'exception de tardiveté incombe à celui qui s'en prévaut;

Considérant que la requérante affirme avoir appris l'existence du permis attaqué par la lettre du 18 septembre 2002 lui adressée par la partie adverse;

Considérant, d'une part, quant à l'incidence, sur le point de départ du délai, de la connaissance éventuelle de l'existence du permis par le conseil de la partie requérante, que le mandat de l'avocat est un mandat *ad litem*, en principe limité à l'instance pour laquelle il a été consulté; qu'il ne peut introduire un recours sans l'accord de son client; que le délai de recours ne peut commencer à courir si l'avocat n'est pas mandaté pour introduire une requête en annulation, à peine de priver le requérant d'une partie du délai de recours;

Considérant que s'il résulte des différents courriers envoyés par l'avocat Stéphane NOPERE, que ce dernier est le conseil de la requérante, il l'est à propos d'un conflit de voisinage lié à l'existence d'une terrasse, qui aurait été construite sans autorisation et en violation de servitudes conventionnelles, ainsi qu'à la hauteur de la haie mitoyenne; que la circonstance qu'il a informé le voisin de la requérante que celle-ci entendait porter le litige devant la juridiction compétente afin d'être rétablie dans ses droits, n'implique nullement qu'il puisse être considéré comme étant mandaté pour introduire au Conseil d'Etat une requête en annulation d'un permis d'urbanisme délivré postérieurement en vue de régulariser la terrasse; que le litige relatif au conflit de voisinage, qui relève de la compétence des juridictions judiciaires, ne se confond pas

avec celui porté devant le Conseil d'Etat, lequel a trait à la légalité du permis délivré par la commune; que le courrier du 19 juin 2002 adressé à la commune par le même avocat n'a d'autre portée que d'informer cette dernière des griefs de la requérante; qu'il ne peut en être déduit que cet avocat était mandaté pour introduire un recours en annulation d'un permis d'urbanisme qui serait délivré dans le futur, et pour lequel aucune demande n'avait d'ailleurs été introduite;

Considérant, d'autre part, que la requérante conteste expressément que son précédent avocat ou elle-même aurait reçu le courrier du 1^{er} août 2002; qu'aucune pièce du dossier ne permet de démentir cette affirmation;

Considérant que le délai de recours n'a commencé à courir que le lendemain du jour où la requérante a reçu le courrier de la commune daté du 18 septembre 2002; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant qu'il y a par conséquent lieu de rouvrir les débats afin de poursuivre l'instruction de l'affaire,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les débats sont rouverts.

Article 2.

Le membre de l'auditorat désigné par M. l'auditeur général est chargé de poursuivre l'instruction.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

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

M. LEROY,	président de chambre,
M. QUERTAINMONT,	conseiller d'Etat,
M. KOVALOVSKY,	conseiller d'Etat,
M. GHODS,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

R. GHODS.

M. LEROY.