

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 209.845 du 16 décembre 2010

A. 195.866/XIII-5513

En cause :

1. **CABAY** Jean,
 2. **SCALCO** Véronique,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Vincent THIRY, avocat,
Mont Saint-Martin 74
4000 Liège,

contre :

1. **la Commune d'Oupeye,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **la Société anonyme COLRUYT,**
ayant élu domicile chez
Me Grégory WINAND, avocat,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes,
2. **la Société de droit luxembourgeois O.P.F. IMMO S.A.,**
ayant élu domicile chez
Mes Patrick HENRY et
Emilie MORATI, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège.

--

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 15 mars 2010 par Jean CABAY et
Véronique SCALCO en tant qu'ils demandent la suspension de l'exécution de la

décision du collège communal d'Oupeye délivrant le 19 novembre 2009 à la société anonyme (S.A.) COLRUYT un permis d'urbanisme en vue de la construction d'un magasin avec un parking de 134 places sur un bien sis place communale à Haccourt et cadastré section B, n^{os} 461f, 462g et 465v/pie;

Vu l'arrêt n° 206.850 du 29 juillet 2010 rouvrant les débats et renvoyant l'affaire à la procédure ordinaire;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu le rapport de M^{me} MARTOU, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 27 septembre 2010 fixant l'affaire à l'audience du 27 octobre 2010 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me Marie BAZIER, loco Me Vincent THIRY, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Yvan TOURNAY, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, Me Grégory WINAND, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante, et Me Emilie MORATI, avocat, comparaissant pour la seconde partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MARTOU, auditeur;

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

Considérant qu'il y a lieu de se référer à l'arrêt n° 206.850 du 29 juillet 2010 en ce qui concerne l'exposé des faits et l'exposé de l'exception d'irrecevabilité ratione temporis soulevée par la seconde partie intervenante;

Considérant que, contrairement à ce qu'affirment les requérants, le permis attaqué ne devait pas leur être notifié en application de l'article 343 du Code wallon de

l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), puisqu'ils ont introduit leur réclamation le 28 juillet 2009, soit après la clôture de l'enquête publique qui a eu lieu du 2 juin au 16 juin 2009; qu'ils ne peuvent pas être considérés comme des réclamants au sens du CWATUP;

Considérant que lorsque, comme en l'espèce, un 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 de son recours, de simples présomptions ne suffisant pas à cet égard; qu'il lui appartient d'établir, par des éléments précis et concordants, que les requérants ont tardé, dès qu'ils ont pu soupçonner l'existence du permis, à prendre connaissance, dans un délai raisonnable, de son contenu;

Considérant que diverses attestations sont déposées à l'appui de la requête en intervention tendant à prouver la prise de connaissance du permis litigieux par les requérants à une date antérieure au 12 janvier 2010 :

- une attestation datée du 25 avril 2010 signée par Olivier FONDER, administrateur délégué de la société de droit luxembourgeois "OPF IMMO S.A.", propriétaire du bien vendu aux requérants, selon laquelle, le 18 décembre 2009, lors de la passation de l'acte authentique d'acquisition, les consorts CABAY-SCALCO ont sollicité l'aménagement de servitudes particulières non prévues au compromis de vente, et ce, en vue d'éviter des désagréments liés à la présence d'un supermarché sur la parcelle voisine à la suite de l'obtention d'un permis d'urbanisme par la S.A. COLRUYT, notamment à cause d'une zone de vidange établie dans la cour arrière. Il ajoute que les requérants disposaient des clés du bâtiment depuis le début du mois de novembre 2009 et que lors de la passation de l'acte, leur conseil a indiqué qu'il n'était pas possible de leur octroyer plus de droits que ceux prévus au compromis, en précisant que la parcelle voisine était sous compromis de vente et que la S.A. COLRUYT venant d'obtenir un permis d'urbanisme, il n'était plus possible de faire des modifications;
- une attestation, datée du 29 avril 2010, signée par le notaire Pierre GOVERS. Elle est rédigée comme suit :

" Suite à votre demande du 20 avril 2009 [lire 20 avril 2010], je vous confirme qu'en date du 18 décembre 2009, je suis intervenu comme Notaire instrumentant dans le cadre de la vente d'un ensemble immobilier à Haccourt, Place communale, 39.

J'intervenais tant pour la partie acquéreur (Monsieur Jean-Louis CABAY et Madame Véronique SCALCO) que pour la partie venderesse (la S.A. de droit luxembourgeois OPF IMMO).

Lors de cet acte, la partie acquéreur (Monsieur Jean-Louis CABAY et Madame Véronique SCALCO) a sollicité de la partie venderesse, suite à l'obtention d'un permis d'urbanisme par Colruyt, l'aménagement de servitudes concernant une cour arrière, partie du projet Colruyt.

La partie venderesse a répondu par l'intermédiaire de son conseil présent sur place qu'il n'était pas possible d'octroyer les servitudes sollicitées puisque la cour arrière faisait partie d'un ensemble immobilier vendu à Colruyt sous condition d'obtention d'un permis et que ce permis avait été obtenu.

Il a précisé que le délai de recours n'était pas encore écoulé et qu'en vue d'établir les servitudes sollicitées, il convenait de prendre contact avec Colruyt à l'expiration de ce délai de recours, soit en janvier 2010.

L'acte a été modifié avec l'accord des parties suite à ces discussions puisqu'il précise que : «Il n'y a par contre pas de servitude de passage portant sur la cour arrière de l'immeuble vendu».

La partie acquéreur (Monsieur Jean-Louis CABAY et Madame Véronique SCALCO) m'a d'ailleurs entretenu longuement de l'implantation des casiers de bouteille à côté de sa propriété.

Ses interpellations reflétaient une connaissance approfondie du permis délivré, lors de la passation de l'acte, intervenue le 18 décembre 2009.

[...]"

- trois autres attestations des représentants de la seconde intervenante, datées du 5 mai 2010, indiquent également que les requérants ont été mis au courant de la délivrance du permis attaqué lors de la passation de l'acte authentique de vente de leur bien en date du 18 décembre 2009 devant le notaire GOVERS et qu'ils ont à cette occasion sollicité l'aménagement de servitudes particulières en vue d'éviter des désagréments liés à la présence de la S.A. COLRUYT sur la parcelle voisine;
- la copie d'un courriel du 8 janvier 2010 adressé par Véronique SCALCO au cabinet du conseil de la seconde intervenante visant à obtenir "les coordonnées et le nom de la personne à contacter pour Colruyt", dans l'optique, selon elle, de dégager un accord amiable avec la S.A. COLRUYT au sujet de la servitude de passage;

Considérant que si les attestations émanant des représentants de la seconde intervenante elle-même ne peuvent être admises telles quelles et isolément comme éléments déterminants, il convient de prendre en considération l'attestation signée par le notaire Pierre GOVERS qui intervenait pour les deux parties, selon laquelle les requérants ont été avisés de la délivrance du permis dès le 18 décembre 2009, lors de la passation de l'acte authentique d'acquisition de leur bien et en avaient à cette date

"une connaissance approfondie" selon les termes mêmes de ladite attestation; que la même attestation fait état de ce que le délai utile pour introduire un recours éventuel avait été renseigné comme expirant "en janvier 2010";

Considérant que, dans le document intitulé "mémoire en réplique" déposé par les requérants, et qu'il y a lieu de le prendre en considération en raison du fait que c'est le seul écrit de procédure qu'ils ont été à même de déposer après l'arrêt n° 206.850 estimant que l'exception méritait un examen approfondi, et alors que l'auditeur-rapporteur s'est départi des conclusions de son premier rapport et de son premier avis, les requérants exposent qu'ils ont mandaté leur conseil pour saisir d'une plainte les autorités disciplinaires du notaire GOVERS; que de même, à l'audience, ils ont fait valoir que plainte avait été déposée contre ce dernier entre les mains du Procureur du Roi de Liège pour faux et usage de faux, sur pied des articles 194,195 et 197 du Code pénal;

Considérant que la pièce en cause est essentielle pour la décision à prendre à ce stade de la procédure en référé et que, par application de l'article 43, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, il y a lieu de la retenir;

Considérant que la seconde partie intervenante doit donc être crue lorsqu'elle fait valoir que les requérants ont eu connaissance de la délivrance de l'acte attaqué dès le 18 décembre 2009 mais n'ont contacté la commune à ce sujet qu'un mois plus tard; qu'ayant attendu le 12 janvier 2010 pour interroger l'administration communale et prendre connaissance du contenu du permis, soit près de deux mois après son affichage sur le bien voisin de leur habitation et près d'un mois après la passation de l'acte authentique de vente du bien chez le notaire GOVERS lors de laquelle la délivrance du permis litigieux a été évoquée, les requérants n'ont pas fait toute diligence pour prendre connaissance du permis dans un délai raisonnable; que leur demande de suspension, introduite le 15 mars 2010 doit dès lors être considérée comme tardive, et, partant, irrecevable,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le seize décembre deux mille dix par :

M.	DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{lle}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

Fr. DAOUT.