

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 214.091 du 23 juin 2011

A. 191.900/XIII-5219

En cause : **D'OTRICOLI Carmela**,
ayant élu domicile chez
Mes Luc MISSON et
Xavier CLOSE, avocats,
rue de Pitteurs 41
4020 Liège,

contre :

la Ville de Liège,
ayant élu domicile chez
Mes Patrick HENRY et
Nathalie VAN DAMME, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège.

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée
IMMO-REX**, anciennement dénommée,
Société privée à responsabilité limitée RIMAX,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Marc SECRETIN, avocat,
rue des Augustins 32
4000 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 23 mars 2009 par Carmela D'OTRICOLI qui demande l'annulation du permis d'urbanisme octroyé le 21 août 2008 par le collège communal de la ville de Liège à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) IMMO-REX, anciennement dénommée, société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) RIMAX et relatif à un bien sis rue Comhaire, n° 88 et rue du Laveu, n° 108 à Liège, ayant pour objet de transformer un bâtiment existant, construire un immeuble de treize logements et aménager deux lofts dans un bâtiment existant;

Vu la requête introduite le 30 avril 2009 par laquelle la société privée à responsabilité limitée IMMO-REX, anciennement dénommée, société privée à responsabilité limitée RIMAX demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 25 mai 2009 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

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

Vu l'ordonnance du 20 avril 2011, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 9 juin 2011 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me A. KETTELS, loco Mes L. MISSON et X. CLOSE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me G. MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me X. KOENER, loco Me J.-M. SECRETIN, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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

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

Considérant que les parties adverse et intervenante soulèvent une exception d'irrecevabilité du recours ratione temporis;

Considérant qu'elles relèvent que l'acte attaqué a été affiché dès sa délivrance, le 22 août 2008, sur les fenêtres de l'immeuble situé rue du Laveu, n° 108, formant le coin avec la rue Comhaire, soit à quelques mètres du domicile de la requérante qui réside au n° 112, rue du Laveu; que l'intervenante produit deux photos attestant de cet affichage ainsi qu'un courrier d'un agent immobilier,

Madame CORNARI et une demande de renseignements d'une riveraine datant respectivement des 10 septembre et 14 octobre 2008, deux attestations émanant de riveraines et datées du 6 et du 20 mai 2009, et enfin une attestation datée du 15 mai 2009 émanant d'une personne fréquentant régulièrement le quartier, pièces dont il ressortirait que le permis a été vu par ces 5 personnes; qu'elles estiment qu'en ne demandant une copie du permis d'urbanisme que le 22 janvier 2009, soit 5 mois après le moment où elle aurait pu prendre connaissance de l'existence de l'acte querellé, la requérante n'aurait pas fait preuve de la diligence requise pour prendre effectivement connaissance de cet acte; que l'intervenante ajoute que les travaux n'auraient pas commencé en janvier 2009 comme le prétend la requérante, mais dès octobre 2008 avec le démantèlement puis la démolition des bâtiments existants;

Considérant que dans sa requête, la requérante expose qu'elle a présumé l'existence d'un permis d'urbanisme lorsque les travaux ont commencé en janvier 2009, qu'elle a alors immédiatement sollicité une copie dudit permis et que compte tenu de la diligence dont elle aurait fait preuve, son recours serait recevable *ratione temporis*;

Considérant que dans son mémoire en réplique, la requérante expose que l'affichage du permis a eu lieu sur deux feuilles format A4 blanches apposées sur la face intérieure de la fenêtre en question, cette fenêtre étant pourvue d'un volet, qu'elle n'a jamais vu cette affiche ni été attirée par cet affichage, qu'elle n'est pas la seule dans cette situation, plusieurs voisins n'ayant également pris connaissance du projet qu'avec le début des travaux, qu'elle fournit 8 attestations de voisins en ce sens : ces voisins déclarent sur l'honneur ne pas avoir pu prendre connaissance de l'affichage du permis litigieux en raison d'un manque de visibilité de l'affichage, les documents étant masqués par un volet assurant l'intimité du ou des habitants des lieux;

Considérant que dans son dernier mémoire, la requérante dépose encore d'autres attestations semblables de voisins;

Considérant que pour contester la recevabilité *ratione temporis* de la requête, la partie adverse se contente d'affirmer que le permis a été affiché dès le 22 août 2008;

Considérant que la partie intervenante relève que la requérante, habitant au n° 112 rue du Laveu, est voisine de l'immeuble à la fenêtre duquel était l'affiche, et qui est situé au n° 108 de la même rue, à l'angle de la rue du Laveu et de la rue Comhaire; qu'elle fournit deux photos qui seraient datées du 13 septembre 2008, un courrier non daté d'une agence immobilière "laissé dans la boîte aux lettres de la

S.P.R.L. IMMO-REX", d'un courrier d'un conseil immobilier du 10 septembre 2008 à la S.P.R.L. RIMAX afin de lui proposer ses services et qui commence par ces mots : "Passant ce matin rue du Laveu (coin rue Laveu - rue Comhaire 188 à Liège)", une lettre d'une dame Yvette CORTHAUT du 14 octobre 2008 de demande de renseignements concernant les appartements et commençant par les mots : "Ayant vu au mois de septembre les affiches relatives à la construction d'appartements au coin des rues du Laveu et Comhaire" et quatre lettres de dates différentes de mai 2009 de personnes attestant avoir vu les affiches à l'endroit précité;

Considérant que la partie requérante fournit de nombreuses attestations de personnes du quartier, toutes datées de juillet 2009 en ce qui concerne les attestations jointes au dernier mémoire, et datées de février 2009 pour celles qui étaient jointes au mémoire en réplique; qu'elle relève au surplus que les affiches auxquelles se réfère la partie intervenante ont été déplacées du n° 188 rue Comhaire, lieu initial d'affichage à un endroit de moindre passage, au n° 108 rue du Laveu (bâtiment d'angle) en mai 2009, et ce nonobstant les dates des deux photographies venant de la partie intervenante; qu'elle en déduit que c'est bien par l'entame des travaux qu'elle a eu connaissance de ce qu'un permis d'urbanisme devait avoir été délivré;

Considérant que les documents et témoignages rapportés par les parties intervenante et requérante ne concordent pas, tout au contraire; que cependant, deux témoignages immédiatement postérieurs à l'affichage du 22 août 2008 et daté l'un du 10 septembre 2008 et l'autre du 14 octobre 2008 font état des "affiches relatives à la construction d'appartements, au coin des rues du Laveu et Comhaire"; qu'il s'ensuit que ces témoignages joints aux deux photos et aux dates de celles-ci sont largement antérieurs au 23 mars 2009, date d'introduction de la requête, au contraire des autres témoignages qui sont de février et juillet 2009; que, dans ces conditions, il y a lieu de considérer que l'affichage a eu lieu au moins dès le mois de septembre 2008 et que la requérante, voisine des lieux, a tardé en ne cherchant à connaître l'existence du permis d'urbanisme qu'en janvier 2009 à l'entame des travaux; que l'exception est fondée,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-trois juin deux mille onze par :

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

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.