CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 215.294 du 22 septembre 2011

A. 190.242/XIII-5134

En cause : **STAS** Vincent,
ayant élu domicile chez
Mes Michel DELNOY et
Martin LAUWERS, avocats,
rue Simonon 13
4000 Liège,

contre :

1. **la Commune de Waremme,**
   ayant élu domicile chez
   Me Emmanuelle BERTRAND, avocat,
   avenue de l'Observatoire 10
   4000 Liège,

2. **la Région wallonne,**
   représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

HOWE Arnaud,
ayant élu domicile chez
Me Patrick HENRY, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 17 octobre 2008 par Vincent STAS qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Waremme le 29 mai 2008 aux consorts HOWE-DIRICK pour la construction d'une habitation sur un terrain sis avenue Edmond Leburton, cadastré 1ère division, section A, n° 523c;

Vu la requête introduite le 19 décembre 2008 par laquelle Arnaud HOWE demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 28 janvier 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^ MICHIELS, 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 ainsi que la lettre valant dernier mémoire de la partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 23 juin 2011, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 15 septembre 2011 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Martin LAUWERS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Xavier CLOSE, loco Me Emmanuelle BERTRAND, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me Gautier MELCHIOR, loco Mes Pierre LAMBERT et Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me Julien FELTZ, loco Me Patrick HENRY, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^me^ MICHIELS, 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. Les requérants sont propriétaires d'une parcelle constituant le lot n° 4 d'un lotissement de 5 lots ("Indivision Nelis"), sis avenue Edmond Leburton à Waremme. Le 2 juillet 2007, ils obtiennent un permis d'urbanisme du collège communal de Waremme les autorisant à y construire une habitation.

2. Les consorts HOWE-DIRICK sont propriétaires du lot n° 3 du même lotissement. Le 3 avril 2007, ils introduisent une demande de permis d'urbanisme auprès du collège communal de Waremme en vue de construire une habitation sur leur bien, cadastré section A, n° 523c pie.

3. La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement précise que le projet respecte les prescriptions du permis de lotir.

4. Le 4 mai 2007, la ville de Waremme délivre un avis de réception du dossier complet, dans lequel elle indique que la demande est comprise dans un plan de lotissement et n'est pas soumise à l'avis du fonctionnaire délégué.

5. Le 29 mai 2007, le collège communal octroie le permis d'urbanisme. Il s'agit de l'acte attaqué.

6. Le 20 juillet 2008, Vincent STAS constate le début des travaux de terrassement sur la parcelle voisine de la sienne.

7. Vincent STAS et sa famille partent en vacances en France du 21 juillet 2008 au 2 août 2008.

8. A son retour de vacances, Vincent STAS charge son architecte, Monsieur BOURGUIGNON, de vérifier la correspondance des travaux entrepris au permis d'urbanisme délivré aux consorts HOWE-DIRICK.

9. Le 19 août 2008, Monsieur BOURGUIGNON se rend à l'administration communale de Waremme. Il consulte les plans et a une entrevue avec un agent du service urbanisme.

10. Le 1er septembre 2008, Vincent STAS obtient des services communaux l'autorisation de consulter et de photocopier le permis d'urbanisme délivré aux consorts HOWE-DIRICK, à la suite d'une demande écrite rédigée et déposée à la commune le même jour.

11. Le 17 octobre 2008, le requérant introduit le présent recours par l'intermédiaire de son conseil;

Considérant que la Région wallonne demande sa mise hors de cause, n'étant intervenue en rien dans la procédure de délivrance du permis attaqué; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande et de la mettre hors de cause;

Considérant que la commune de Waremme soulève une exception d'irrecevabilité tirée de la tardiveté de la requête; qu'elle estime que le requérant n'a pas fait toute diligence pour prendre connaissance du permis litigieux alors qu'il dit avoir vu les travaux d'exécution dudit permis le 20 juillet 2008 et qu'il n'a introduit sa requête que le 17 octobre 2008;

Considérant qu'en réplique et dans son dernier mémoire, le requérant écrit ce qui suit :

" 1. Comme le rappelle opportunément Madame l'Auditeur dans son rapport, il ressort de la jurisprudence du Conseil d'Etat qu'à l'égard de ceux qui ne doivent pas recevoir de notification du permis, le délai de recours est en principe de soixante jours à partir de la prise de connaissance, par eux, de l'existence du permis.

2. Toutefois, le Conseil d'Etat admet que le délai de recours soit interrompu le temps que le requérant potentiel accomplisse des démarches actives, dans un délai raisonnable, afin de s'informer du contenu du permis.

3. Etant donné le contenu du rapport de Madame l'Auditeur, il convient de retracer ci-après l'historique précis de l'introduction du recours en annulation en cause.

Comme l'a noté Madame l'Auditeur et comme rappelé ci-dessus, le requérant a pris connaissance du permis litigieux le 20 juillet 2008, soit la veille de son départ en vacances.

Comme indiqué dans le courrier de l'architecte du requérant du 22 septembre 2008, celui-ci était en congé jusqu'au 4 août 2008 (pièce n° 8). L'extrait de l'agenda de l'architecte annexé au présent mémoire permet de constater que ce dernier a arrêté ses activités professionnelles entre le 7 juillet et le 4 août 2008 (pièce 10).

Cette période de congé est d'ailleurs tout à fait habituelle dans la profession d'architecte, puisqu'elle correspond aux congés du bâtiment.

Il n'était donc pas possible, pour le requérant, de contacter et de mandater son architecte dès le 20 juillet 2008 pour examiner le permis litigieux.

4. Le 4 août 2008, dès son retour de congé, l'architecte du requérant a pris contact par téléphone avec le service urbanisme de la ville de Waremme.

Compte tenu de sa disponibilité réduite pendant les vacances scolaires, le service de l'urbanisme de la ville de Waremme n'a pas pu accorder un rendez-vous à l'architecte du requérant avant le 19 août.

Le requérant se souvient, par ailleurs, que Madame LEDUC, qui était alors responsable du service de l'urbanisme de la ville de Waremme, était en congé du 11 au 14 août 2008.

C'est donc un délai de quinze jours qui sépare le contact établi par l'architecte avec l'autorité communale et le rendez-vous fixé par celle-ci pour consulter le permis litigieux.

En période de vacances, ce délai pris pour consulter un permis d'urbanisme et les plans qui y sont annexés semble raisonnable.

5. Par ailleurs, lors de la rencontre du requérant avec M. HOWE et son beau-père le 14 août 2008, M. HOWE n'était pas muni de son permis d'urbanisme, ni de ses plans, de telle sorte qu'il n'a pas été possible d'en prendre effectivement connaissance.

Quant à la question posée par Madame l'Auditeur, dans son rapport, de savoir pourquoi le requérant n'est pas allé lui-même consulter le permis litigieux dès son retour de vacances, le requérant rappelle que le principal motif de recours envisageable à l'époque était que le permis d'urbanisme litigieux ne respectait pas certaines prescriptions du permis de lotir, notamment, au niveau de la hauteur des garages par rapport à la voirie (voy. le troisième moyen développé dans le recours en annulation).

Il était donc nécessaire, à l'estime du requérant, qu'une personne compétente en matière de plans - un architecte en l'occurrence - examine lesdits plans et accomplisse la démarche auprès des services de l'urbanisme de la ville de Waremme.

6. Par ailleurs, le requérant connaissait certains tracas personnels à cette époque, qui ont eu pour conséquence qu'il lui était plus d'autant plus confortable de mandater une autre personne, à ce moment, pour consulter le permis d'urbanisme litigieux. La mère de la compagne du requérant est en effet décédée le 2 août 2008 et a été enterrée le 6 août 2008 (pièce 11).

7. En ce qui concerne la question de savoir si le requérant s'est informé de la situation urbanistique du terrain voisin au sien, posée par Madame l'Auditeur, dans son rapport, le requérant insiste sur le fait qu'il a effectivement cherché à s'informer à ce sujet.

En effet, dès avant l'introduction de la demande de permis d'urbanisme du requérant et lors de l'introduction de cette demande, le 15 mars 2007, le requérant s'est informé auprès de l'administration communale à propos de la situation urbanistique du terrain voisin (les plans annexés à la demande de permis d'urbanisme introduite par le requérant mentionnent d'ailleurs les rencontres entre l'architecte du requérant et les services de l'urbanisme les 4 mai et 14 novembre 2006 (pièce 12).

L'administration communale a toujours répondu au requérant que le terrain voisin ne faisait pas l'objet d'une demande de permis d'urbanisme et pour cause : cette demande n'a été introduite que le 3 avril 2007 et considérée comme complète le 4 mai 2007, c'est-à-dire après l'introduction de la demande de permis d'urbanisme du requérant (pièces 2 et 4).

Le permis d'urbanisme du requérant ne lui a été accordé que le 2 juillet 2007, en raison du fait qu'il nécessitait deux dérogations au permis de lotir et donc, au regard de l'article 114 du CWATUPE, une enquête publique et un délai supplémentaire de 60 jours (pièce 1).

C'est ce qui explique que la partie intervenante a obtenu le permis d'urbanisme attaqué avant que le requérant n'ait obtenu le sien.

8. Le requérant rappelle, par ailleurs :

- qu'il n'existe pas de certificat d'urbanisme à valeur probante en Région wallonne, ni aucune obligation de demander un certificat d'urbanisme;

- qu'en tout état de cause, puisque la demande de permis d'urbanisme relative à l'acte attaqué a été introduite postérieurement, le certificat qu'aurait éventuellement demandé le requérant n'aurait pas pu mentionner l'existence d'une demande de permis d'urbanisme ultérieure.

9. Le requérant a donc fait diligence pour obtenir toutes les informations utiles quant à la situation urbanistique du terrain de notre voisin avant l'introduction de sa demande de permis d'urbanisme et a tenu compte des informations obtenues pour l'établissement des plans de sa maison.

Une fois la demande de permis d'urbanisme du requérant introduite, il n'a, certes, plus cherché à savoir si la situation urbanistique du terrain voisin avait évolué. Ceci étant, le requérant n'avait aucune raison de le faire puisque sa demande de permis d'urbanisme était bien introduite et était déjà en cours d'instruction.

10. A suivre le raisonnement de Madame l'Auditeur, pour faire preuve de diligence, il faudrait donc que chaque propriétaire d'un lot dans un lotissement se tienne, de manière permanente, au courant de l'évolution des demandes de permis d'urbanisme concernant les lots adjacents au sien.

11. Selon le principe consacré par diverses dispositions du CWATUPE, l'évolution de la situation urbanistique d'un terrain doit faire l'objet de mesures de publicité (affichage du permis, enquête publique,…).

Ces mesures doivent permettre aux personnes intéressées - dont les propriétaires des terrains situés à proximité immédiate du projet - de prendre connaissance de cette évolution et, le cas échéant, de réagir.

En l'occurrence, ces mesures de publicité n'ont pas été respectées et c'est d'ailleurs la cause principale du délai pris par le requérant pour prendre connaissance de l'existence et du contenu du permis attaqué.

12. Le requérant souhaite encore indiquer que l'administration communale a elle-même besoin de certains délais pour répondre aux demandes d'information qui lui sont adressées, comme celle qui lui a été adressée pour prendre connaissance du contenu du permis d'urbanisme litigieux.

Ainsi, à titre d'exemple, par courrier recommandé du 21 septembre 2009, le requérant a interrogé l'autorité communale afin de savoir si un nouveau permis d'urbanisme avait été délivré à la partie intervenante (pièce 13). Or l'autorité communale n'a répondu à cette demande que le 17 novembre 2009, et après un rappel adressé à la commune par courrier simple le 21 octobre 2009 (pièce 14).

Il a donc fallu 57 jours à la commune pour répondre à cette demande, ce qui démontre qu'il faut nécessairement un certain délai pour obtenir l'information demandée à la commune et ce, même lorsque la demande est adressée avec toute la diligence requise.

13. Il découle de ce qui précède que :

- le requérant a fait preuve de toute la diligence possible pour prendre connaissance du contenu du permis attaqué;

- c'est bien en date du 19 août 2008 que le requérant a eu connaissance suffisante de l'acte attaqué permettant de faire courir le délai de recours à l'encontre de cet acte.

Dans ce contexte, le recours en annulation, introduit moins de soixante jours après la rencontre entre Monsieur BOURGUIGNON, l'architecte du requérant, et la fonctionnaire de l'urbanisme de la première partie adverse, est recevable ratione temporis";

Considérant que lorsqu'un permis ne doit pas être notifié, tel qu'en l'espèce, le délai de recours au Conseil d'Etat ne commence à courir qu'à partir du moment où le voisin, tiers à la procédure de délivrance du permis, peut, en étant normalement diligent et prudent, acquérir du permis une connaissance effective; que si l'on ne peut exiger d'un requérant potentiel qu'il s'enquière à tout moment de l'état d'avancement d'une procédure administrative, il ne peut davantage être admis qu'il diffère pour un temps indéterminé la prise de connaissance de l'acte qu'il souhaite éventuellement attaquer et qu'il retarde ainsi arbitrairement cette prise de connaissance;

Considérant qu'en l'espèce, il convient tout d'abord de constater que l'intervenant n'apporte aucune preuve de ce que le permis attaqué aurait été affiché sur la parcelle litigieuse dès le 30 juin 2007, de sorte que cette simple affirmation ne peut être tenue pour établie;

Considérant que, de la chronologie des faits rappelée ci-avant aux n^{os} 6 à 11, il ressort que, dès son retour de vacances le 2 août 2008, en tout cas, le requérant pouvait demander à la commune une copie du permis d'urbanisme, consulter les plans et, si besoin était, s'adresser à un avocat; qu'au surplus, le dossier administratif révèle que ce n'est que le 1er septembre 2008 que le requérant a demandé à la commune - et obtenu le jour même -, une copie du permis critiqué; qu'il s'ensuit que le requérant n'a pas fait toute diligence utile pour prendre connaissance sans tarder dudit permis; que le recours a été introduit hors délai; que l'exception est accueillie,

D E C I D E :

Article 1er.

La Région wallonne est mise hors de cause.

Article 2.

La requête en annulation est irrecevable.

Article 3.

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

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

MM.	HANOTIAU,	président de chambre,
	PAQUES,	conseiller d'Etat,
	BODART,	conseiller d'Etat,
M^me^	WIAME,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

V. WIAME. M. HANOTIAU.