CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 223.424 du 7 mai 2013

A. 191.466/XV-950

En cause : **DE BRITTO PATRICIO-DIAS** Jorge,

ayant élu domicile chez
Me Fr. BELLEFLAMME, avocat,
rue de Suisse 24
1060 Bruxelles,

contre :

la commune de Woluwe-Saint-Pierre,

ayant élu domicile chez
Mes S. DEPRÉ et R. H. SAMII, avocats,
avenue Louise 240
1050 Bruxelles.

Partie intervenante :

MONIER Jeannette,

ayant élu domicile chez
Me M. SCHOLASSE, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

LE CONSEIL D'ETAT, XV^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 16 février 2009 par Jorge DE BRITTO PATRICIO-DIAS qui sollicite l'annulation du «permis d'urbanisme délivré le 16 juin 2008 par le collège communal de Woluwe-Saint-Pierre, à Madame Jeannette Monier, relatif à un bien sis avenue des Traquets 142 et tendant à modifier une façade et à régulariser la construction d'un garage»;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu la requête introduite le 27 mars 2009 par Jeannette MONIER qui demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure;

Vu l'ordonnance du 7 avril 2009 qui accueille cette requête en intervention;

Vu le rapport de Mme G. MARTOU, premier auditeur au Conseil d'Etat;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires des parties requérante et intervenante;

Vu l'ordonnance du 2 avril 2013, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 23 avril 2013 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, Mme D. DÉOM, conseiller d'État;

Entendu, en leurs observations, Me Fr. BELLEFLAMME, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me N. DE BONHOME *loco* Me M. SCHOLASSE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, Mme G. MARTOU, premier 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 de la cause se présentent comme suit :

Le requérant est propriétaire d'une maison sise avenue des Traquets 140 à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, contiguë au bien de l'intervenante, Jeannette Monier, sis avenue des Traquets, 142. Il s'agit d'une villa trois façades construite en vertu d'une autorisation délivrée le 5 octobre 1927, qui fit également l'objet d'une autorisation de transformation le 2 avril 1930, avant de bénéficier de l'acte attaqué, autorisant sa transformation. Cet immeuble a fait l'objet de travaux de transformation et d'extension comprenant un garage dont le toit était utilisé comme terrasse, dès avant 1992, date à laquelle l'intervenante a acquis le bien.

À la suite du refus d'une première demande de permis tendant à régulariser les travaux réalisés sur l'extension, ainsi que l'installation d'un cabanon de jardin, l'intervenante introduit, le 16 janvier 2008, une nouvelle demande de permis d'urbanisme de régularisation. Il en est accusé réception le 10 mars.

Une enquête publique est organisée du 14 mars au 1er avril 2008 et ne donne lieu qu'à une réclamation, émanant du requérant.

Le 10 avril, la commission de concertation émet un avis favorable. Le 21 avril, le collège des bourgmestre et échevins de la partie adverse émet l'avis favorable suivant :

«Considérant:
- qu'il s'agit de régulariser la construction d'un garage (date indéterminée) et d'un hammam;
- qu'il s'agit de placer un abri de jardin de 9 m^2 ne nécessitant pas de permis d'urbanisme préalable;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au Plan régional d'affectation du sol (...);
- (…);
- que le garage et les extensions se situent en intérieur d'îlot;
- que les ardoises artificielles en fibre de ciment de la façade avant de la maison seront supprimées et remplacées par un cimentage peint de la même couleur que ce qui existe au niveau du rez-de-chaussée;
- que les rives en PVC seront remplacées par du bois peint blanc;
- que ces transformations améliorent le confort et l'esthétique de la maison existante et de son annexe sans porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage;
Vu la réclamation;
Avis favorable à condition de respecter le code civil en matière de vue au droit de la terrasse sur le garage».

Après avoir reçu, le 6 juin, l'avis favorable du fonctionnaire délégué, le collège des bourgmestre et échevins de la partie adverse délivre le 16 juin 2008 le permis d'urbanisme sollicité, pour les motifs suivants :

«Considérant:
- que le bien se situe en ZHPR au Plan régional d'affectation du sol;
- qu'il s'agit de régulariser la construction d'un garage (date indéterminée) et d'un hammam;
- qu'il s'agit de placer un abri de jardin de 9 m^2 ne nécessitant pas de permis d'urbanisme préalable;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au Plan régional d'affectation du sol (...);
- (…);
- que le garage et les extensions se situent en intérieur d'îlot;
- que les ardoises artificielles en fibre de ciment de la façade avant de la maison seront supprimées et remplacées par un cimentage peint de la même couleur que ce qui existe au niveau du rez-de-chaussée;
- que les rives en PVC seront remplacées par du bois peint blanc;
- que ces transformations améliorent le confort et l'esthétique de la maison existante et de son annexe sans porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage;
Vu la réclamation;».

Le dispositif du permis comporte notamment la condition suivante :

«Le titulaire du permis devra (...) respecter le code civil en matière de vue au droit de la terrasse sur le garage».

Il s'agit de l'acte attaqué.

Le requérant s'enquiert le 10 octobre, par la voie de son conseil, de la suite du dossier. Par un courrier daté du 24 octobre, la partie adverse l'informe de l'existence de l'acte attaqué. Par un courrier du 4 novembre, le conseil du requérant demande l'obtention d'une copie du permis. Le 26 novembre, la partie adverse lui répond en l'informant des heures d'ouverture du service d'urbanisme et des modalités d'obtention de copie de documents. Le 16 décembre, le conseil du requérant dépose une demande d'accès aux documents administratifs au comptoir des services communaux et se voit délivrer une copie du permis;

Considérant que la partie adverse conteste la recevabilité *ratione temporis* de la requête; qu'elle souligne qu'averti par écrit en date du 24 octobre 2008 du fait que le permis d'urbanisme de régularisation sollicité par l'intervenante avait été délivré, le requérant disposait dès ce moment de la connaissance suffisante de l'existence et de la portée de l'acte attaqué pour lui permettre d'introduire une requête en annulation; qu'elle souligne à cet effet que le permis d'urbanisme litigieux a été délivré en conformité avec l'avis de la commission de concertation lors de la réunion à laquelle le requérant a pris part; que, subsidiairement, elle soutient que le requérant s'est montré négligent pour obtenir une connaissance suffisante de l'acte et relève la date à laquelle le conseil du requérant s'est présenté au guichet de la commune, soit le 16 décembre 2008, près de deux mois après avoir appris la délivrance du permis attaqué;

Considérant que le requérant souligne que, s'agissant d'un permis de régularisation, aucune réalisation matérielle ne pouvait l'informer de la délivrance du permis; qu'il ajoute que, s'il savait dès la fin du mois d'octobre qu'un permis avait été délivré, il ne savait pas pour quels travaux, ni à quelles conditions; qu'il fait valoir que sa contestation du permis ne portait pas sur les travaux d'aménagement en général, ni même sur l'utilisation du toit du garage comme terrasse, mais bien sur les mesures qui pouvaient être prises pour préserver l'intimité de son jardin, et qu'il ne pouvait présumer des conditions qui pouvaient avoir été prescrites par le permis à cet égard; que, selon lui, ce n'est qu'à dater du 16 décembre 2008, date à laquelle il a pu prendre connaissance du contenu du permis, que le délai de recours devant le Conseil d'État a commencé à courir; qu'enfin, il indique que le délai qui s'est écoulé résulte de l'attitude de la partie adverse, qui ne lui a communiqué que les références du permis par le courrier du 24 octobre 2008, sans lui en envoyer une copie, et qui suite à son courrier du 4 novembre, s'est ensuite bornée à l'inviter à venir en prendre connaissance au service d'urbanisme; qu'il estime que la longueur du délai n'est pas due à sa négligence mais à celle de la partie adverse qui aurait pu lui communiquer

d'emblée la copie du permis attaqué; que, dans son dernier mémoire, il plaide qu'on ne saurait encourager l'autorité administrative à négliger de répondre à une demande d'information, ni considérer que la seule démarche active qui serait admise consisterait à se présenter directement aux guichets de la commune; qu'il précise n'avoir laissé passer que six jours ouvrables après avoir reçu la réponse à son premier courrier et douze jours ouvrables après la réponse à son second courrier;

Considérant que, lorsqu'un permis d'urbanisme ne doit pas être notifié au requérant, le délai de recours contre ce permis d'urbanisme est en principe de soixante jours depuis que le requérant a connaissance de son existence; que ce dernier peut interrompre ce délai en cherchant activement, dans un délai raisonnable, à prendre connaissance du contenu du permis; que, dans ce cas, le délai de soixante jours commence à courir le jour où il a pu exercer son droit d'en prendre effectivement connaissance; que cette prise de connaissance effective ne peut être indéfiniment reportée, et que les tiers intéressés doivent faire diligence pour recueillir auprès de l'administration, dans un délai raisonnable, les renseignements relatifs à l'existence et au contenu d'un permis d'urbanisme; que le délai de recours commence donc à courir à partir du moment où il peut, en étant normalement diligent et prudent, acquérir du permis une connaissance suffisante;

Considérant qu'en l'espèce, il ressort des pièces du dossier qu'averti dès le 24 octobre 2008 de l'existence de l'acte attaqué, le requérant n'en a demandé une copie que dix jours plus tard et qu'à la suite du courrier de la commune du 26 novembre l'avisant des modalités d'obtention de copie de documents, le requérant, à l'intermédiaire de son conseil, s'est présenté seulement le 16 décembre auprès des services communaux où il s'est vu délivrer une copie du permis; que le délai mis par la partie adverse à répondre à ses courriers n'est donc pas la seule raison qui l'a amené à introduire un recours près de quatre mois après avoir appris l'existence de l'acte attaqué; qu'il pouvait s'informer beaucoup plus rapidement des modalités d'accès aux permis d'urbanisme appliquées à Woluwe-Saint-Pierre conformément aux dispositions du CoBat; qu'il n'a donc pas montré la diligence requise pour s'informer du contenu exact d'un permis dont il connaissait l'existence; que le recours est tardif et, partant, irrecevable,

D É C I D E :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e^ chambre, le sept mai deux mille treize par :

M.	M.	LEROY,	président de chambre,
M.	I.	KOVALOVSZKY,	conseiller d'Etat,
Mme	D.	DÉOM,	conseiller d'Etat,
M.	R.	GHODS,	greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président,

R. GHODS M. LEROY