

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 225.178 du 22 octobre 2013

A. 209.155/XIII-6642

En cause :

1. **MATHOT** Benoît,
 2. **MAGIN** Murielle,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me David PAULET, avocat,
avenue Prince de Liège 91 bte 9-10
5100 Jambes,

contre :

1. **la Ville de Beaumont,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

KITOKO John,
ayant élu domicile chez
Me Michaël PILCER, avocat,
drève de Nivelles 182/10
1160 Bruxelles.

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

Vu la requête unique introduite le 11 juin 2013 par Benoît MATHOT et Murielle MAGIN qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution de la décision prise le 5 février 2013 par le collège communal de la ville de Beaumont délivrant à John KITOKO un permis d'urbanisme pour construire une maison unifamiliale sur un bien sis rue Lutiau, lot n° 4, à Beaumont;

Vu la requête introduite le 26 juillet 2013 par laquelle John KITOKO demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la seconde partie adverse;

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, premier auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 29 août 2013 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 9 octobre 2013 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me D. PAULET, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me Y. TOURNAY, loco Me B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et Me K. BOELS, loco Me M. PILCER, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} FRANCK, 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 demande se présentent comme suit :

1. Les requérants sont propriétaires d'un immeuble sis rue Lutiau, 31 à Renlies, érigé sur le lot n° 5 d'un lotissement autorisé par un permis délivré le 12 décembre 1967 par le collège échevinal de Renlies.

2. John KITOKO a le projet de construire sur le lot n° 4 - dernière parcelle non construite - une maison à deux niveaux avec des tuiles plates sur le toit. Ces deux caractéristiques ne correspondent pas aux prescriptions du permis de lotir. Il sollicite l'accord de ses voisins pour une modification de ce permis. Les requérants s'opposent à cette modification.

3. Le 2 avril 2009, John KITOKO introduit une demande de permis de lotir modificatif pour pouvoir construire une habitation familiale sur deux niveaux et utiliser des tuiles plates en lieu et place d'ardoises naturelles ou artificielles.

4. Le 28 avril 2009, le dossier est transmis au fonctionnaire délégué qui n'émet aucun avis.

5. Le 13 juillet 2009, le collège communal délivre le permis de lotir modificatif.

6. Le 18 janvier 2010, le collège communal délivre le permis d'urbanisme.

7. Les requérants introduisent contre ces deux actes des recours en suspension et en annulation auprès du Conseil d'Etat. Ces affaires sont enrôlées sous les références A. 196.502/XIII-5583 et A. 196.509/XIII-5584.

Par l'arrêt n° 207.670, du 27 septembre 2010, rendu au terme de débats succincts, le Conseil d'Etat annule le permis de lotir modificatif du 13 juillet 2009 au motif que la procédure de "demande de modification de permis de lotir est destinée à s'appliquer à l'ensemble des lots ou à une généralité d'entre eux, et à créer les mêmes droits à l'égard de tous les propriétaires de lots ou à tout le moins un ensemble d'entre eux" et que, en l'espèce "l'acte attaqué est manifestement rédigé en vue de la seule future construction sur le lot n° 4" et "vise à permettre un projet déterminé et individualisé". Aux termes de cet arrêt, il apparaît que la demande "aurait dû être analysée comme une demande de permis d'urbanisme dérogatoire à certaines prescriptions du permis de lotir, dans le respect des articles 113 et 114 du CWATUP [lire : Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine]".

Par l'arrêt n° 207.671 rendu le même jour, le Conseil d'Etat annule également le permis d'urbanisme, illégal puisque fondé sur une modification du permis de lotir illégale.

8. Le 12 octobre 2010, un inspecteur de police dresse un procès verbal attestant que les travaux sont toujours en cours sur la parcelle de John KITOKO.

9. Le 16 novembre 2010, John KITOKO introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme en vue de construire la même maison.

Le 22 novembre 2010, la ville de Beaumont accuse réception de la demande de permis.

10. Dans le cadre de l'enquête publique, le 9 décembre 2010, le conseil des requérants adresse une lettre de réclamation circonstanciée au collège communal.

11. Le 13 décembre 2010, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

12. Le 18 février 2011, le fonctionnaire délégué émet un avis sur la demande de dérogations et conclut que "la demande de permis doit être déclarée irrecevable".

13. Le 5 février 2013, le collège communal octroie le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

14. Le 14 mars 2013, le fonctionnaire délégué suspend le permis d'urbanisme et invite le collège communal à retirer sa décision. Il estime que le projet touche "à une donnée essentielle du permis de lotir". Il note que "le projet est celui d'une habitation unifamiliale alors que le permis de lotir prévoit des chalets de week-end". Il observe aussi que, puisqu'un procès-verbal d'infraction urbanistique a été dressé le 12 octobre 2010 alors que le permis d'urbanisme avait été annulé par le Conseil d'Etat, la demande de permis introduite le 17 novembre 2010 "aurait dû être déclarée irrecevable en application de l'article 159bis du CWATUPE".

15. Le 22 avril 2013, le Ministre wallon compétent déclare la suspension du fonctionnaire délégué irrecevable au motif que le fonctionnaire délégué a reçu la décision du collège le 14 février 2013 et a notifié sa décision de suspension le 14 mars 2013 à l'ancienne adresse du demandeur de permis, puis, le 19 mars 2013, à sa nouvelle adresse, alors que l'échéance du délai était le 18 mars 2013. Cet arrêté est notifié au bénéficiaire du permis le 22 avril 2013;

Considérant que la seconde partie adverse demande sa mise hors de cause pour n'avoir pas participé à l'acte attaqué et avoir cherché à s'y opposer en le suspendant;

Considérant que la Région wallonne a participé à la procédure même si le fonctionnaire délégué s'est opposé au projet d'abord dans son avis puis, après la délivrance du permis, par une décision de suspension jugée irrecevable par le Ministre; qu'elle doit être maintenue à la cause;

Considérant que John KITOKO, bénéficiaire de l'acte attaqué demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport déposé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il conclut que la seconde branche du deuxième moyen et le troisième moyen sont fondés;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles 113 et 114 du CWATUPE, du principe de bonne administration, du défaut de motivation interne ainsi que des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; que, dans une seconde branche, ils dénoncent l'absence de toute motivation relative aux dérogations accordées;

Considérant que les parties adverses n'ont pas transmis d'observations quant aux moyens;

Considérant que la partie intervenante répond que la C.C.A.T.M. a examiné les dérogations demandées et que son avis contient une motivation à leur sujet; qu'elle estime que les raisons données dans cette motivation sont amplement suffisantes et que, même si ces raisons ne sont pas formellement indiquées dans l'acte attaqué, il est possible d'avoir à leur sujet une lecture souple et fonctionnelle des dispositions de la loi du 29 juillet 1991, précitée; qu'elle note qu'il ressort de la requête unique que les requérants ont parfaitement compris les raisons qui permettent de justifier les dérogations accordées et que la motivation formelle a bien rempli son objectif puisque les requérants ont été en mesure de critiquer l'acte attaqué et les dérogations obtenues;

Considérant que la motivation par référence à un autre acte est admise pour autant que l'avis auquel l'administration se réfère soit lui-même adéquatement motivé et à la condition qu'il soit reproduit in extenso dans l'acte attaqué ou ait été porté à la connaissance de l'administré bénéficiaire de la motivation au plus tard le jour de la notification de l'acte qui cause grief; que l'autorité doit aussi indiquer sans ambiguïté qu'elle fait sienne cette motivation;

Considérant, sans qu'il soit besoin d'examiner la qualité de la motivation de l'avis donné par la C.C.A.T.M., qu'il n'est pas établi que les requérants ont reçu notification de cet avis en même temps que celle de l'acte attaqué; qu'en l'espèce, il n'est pas non plus établi par le seul visa de l'avis favorable de la C.C.A.T.M. que le collège communal, auteur de l'acte attaqué, avait lui-même pris conscience de la nature des dérogations demandées qu'il lui revenait d'accorder ou non au terme d'un examen des critères légaux; que le moyen est fondé en sa seconde branche;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs en ce que, en substance, l'acte attaqué n'aurait pas rencontré les observations émises par les requérants lors de l'enquête publique;

Considérant que la partie intervenante fait valoir que l'autorité n'a pas l'obligation de répondre point par point aux arguments développés dans le cadre de l'enquête publique et qu'il convient simplement que les réclamants puissent comprendre les raisons qui ont amené l'autorité à délivrer le permis et à ne pas suivre leurs arguments; qu'elle note que les requérants ne soutiennent pas dans leur requête que tel ne serait pas le cas;

Considérant que la décision attaquée ne contient aucun examen de la réclamation introduite par les requérants dans le cadre de l'enquête publique; que ceux-ci ignorent dès lors pourquoi il a été passé outre à leurs observations; que la motivation de la décision est, à cet égard, lacunaire; que le troisième moyen est fondé;

Considérant qu'il ressort des débats succincts qu'il y a lieu de se rallier aux conclusions du rapport de l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire et de trancher définitivement le litige,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par John KITOKO est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 5 février 2013 par le collège communal de la ville de Beaumont à John KITOKO pour construire une maison unifamiliale sur un bien sis rue Lutiau, lot n° 4, à Beaumont.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 175 euros chacune et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

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

M.	PAQUES,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

C. BERTIN.

M. PAQUES.