

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 225.347 du 6 novembre 2013

A. 203.109/XIII-6095

En cause : **HARDY** Jean-Lucien,
ayant élu domicile chez
Me Alain LEBRUN, avocat,
place de la Liberté 6
4030 Grivegnée,

contre :

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

Partie intervenante :

VAN GUCHT Tony,
ayant élu domicile chez
Me Matthieu GUIOT, avocat,
chaussée de Louvain 431F
1380 Lasne.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 2 janvier 2012 par Jean-Lucien HARDY qui demande l'annulation de la décision du 18 juillet 2003 par laquelle le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Malmedy autorise à la demande de Tony VAN GUCHT une modification du permis de lotir n° 10.039.3/5 (PIERRE ET NATURE) délivré le 17 juillet 1972, tel que modifié le 3 octobre 1997, en vue de construire une maison d'habitation unifamiliale sur le lot n° 9 ainsi qu'une serre;

Vu la requête introduite le 5 mars 2012 par laquelle Tony VAN GUCHT demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 13 mars 2012 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, premier 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 16 juillet 2013, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 3 octobre 2013 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} BOLLY, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Alain LEBRUN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour les parties adverses, et Me Matthieu GUIOT, avocat, comparaissant 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 éléments de la cause peuvent être résumés comme suit :

1. Le requérant est propriétaire d'une maison d'habitation sise 18, rue Bouhon Corti à Bévercé. Il est le voisin direct de Tony VAN GUCHT dont la maison d'habitation se situe au numéro 20 rue Bouhon Corti.

Ces deux maisons se situent dans un lotissement dit "Blaise" autorisé par un permis de lotir du 17 juillet 1972. Ledit permis de lotir est modifié, notamment, le 11 août 1995 à la demande de Nathalie TRINON-PAQUAY, afin d'autoriser la création d'une nouvelle voirie ainsi que de treize nouvelles parcelles, celle de l'intervenant correspondant au lot n° 7. Le 3 octobre 1997, une nouvelle modification du permis de lotir est autorisée à la demande de la société anonyme (S.A.) PIERRE ET NATURE et de la S.A. THOMAS ET PIRON afin de prolonger une voirie et créer 17 lots sur une partie du lotissement "Blaise". Suite à cette modification, la parcelle de l'intervenant devient le lot n° 9 du lotissement "PIERRE

ET NATURE". La parcelle du requérant conserve, quant à elle, la numérotation de ses lots (lots n^{os} 28 et 29) telle qu'établie par le lotissement "Blaise".

2. Le 5 mai 2003, l'intervenant et son épouse introduisent une demande de modification du permis de lotir (lotissement "PIERRE ET NATURE"), en faveur du lot n° 9, afin d'autoriser la construction d'une maison d'habitation partiellement en dehors de la zone aedificandi et la création d'une serre à 3 mètres des limites mitoyennes.

3. Le 16 juillet 2003, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable sur la demande de modification du permis de lotir.

4. La demande de modification du permis de lotir est contresignée par tous les propriétaires des lots. Il ressort de cette liste de signataires que les conjoints BAEYENS, anciens propriétaires des lots n^{os} 28 et 29, actuelle propriété du requérant, ont marqué leur accord pour la maison d'habitation mais "non pour la serre".

5. Le 18 juillet 2003, le collège des bourgmestre et échevins de Malmedy autorise la modification du permis de lotir. Il s'agit de l'acte attaqué dans la présente affaire.

6. Le 1^{er} août 2003, Tony VAN GUCHT dépose une demande de permis d'urbanisme auprès de la ville de Malmedy afin de construire une habitation rue des Prêles, 18 à Malmedy sur le lot n° 9 du lotissement "PIERRE ET NATURE". D'après les plans qui lui sont joints, la demande porte sur la construction d'une maison d'habitation comprenant un atelier de poterie et une salle d'exposition ainsi que la création d'une serre.

7. Le 18 août 2003, le collège des bourgmestre et échevins octroie le permis d'urbanisme. Il s'agit de l'acte attaqué dans le dossier G/A. 203.156/XIII-6098.

8. L'intervenant fait construire la maison d'habitation dès l'obtention du permis en 2003 mais ne construit pas la serre.

9. Le 2 octobre 2004, le requérant et son épouse acquièrent la maison d'habitation et le terrain sis rue Bouhon Corti, numéro 18, à Malmedy (Bévercé).

10. Fin octobre / début novembre 2011, l'intervenant entreprend les travaux de construction de la serre.

11. Le 8 novembre 2011, découvrant la serre entièrement construite, le requérant adresse via son conseil un courrier à la ville de Malmedy dans lequel il se plaint de la construction d'"une immense serre" et demande qu'on lui transmette les permis relatifs à la parcelle des voisins. Le 29 novembre 2011, la ville de Malmedy lui envoie une copie du permis d'urbanisme du 18 août 2003.

12. Le 2 janvier 2012, en application de l'article 158 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), la responsable du service de l'urbanisme de la ville de Malmedy invite le commissaire de la zone de police de Malmedy-Stavelot à constater l'infraction consécutive à la construction de la serre réalisée "sur base d'un permis d'urbanisme périmé". Le dossier administratif ne permet pas de déterminer si de telles constatations ont été effectuées;

Considérant qu'à propos de la recevabilité de sa requête en annulation, le requérant fait valoir que l'acte d'achat du 2 octobre 2004 ne vise pas la modification du permis de lotir du 18 juillet 2003, pas plus qu'il ne vise les modifications du 11 août 1995 et du 3 octobre 1997; qu'il déduit des informations fournies par la Région wallonne dans son mémoire en réponse que la parcelle du requérant et celle de l'intervenant ressortissent de lotissements différents : un lotissement "Trinon" et un lotissement "Blaise"; qu'il affirme que les plans sont confus et ne permettent pas de situer aisément les lieux;

Considérant que, dans son dernier mémoire, il ajoute que, en vertu de l'article 152, alinéa 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), les permis en vigueur auraient dû figurer dans l'acte d'achat de la maison d'habitation et de son terrain; qu'il appartient, selon lui, à la commune de prouver qu'elle a fourni ces informations au notaire instrumentant; qu'il considère qu'à défaut, il ne peut lui être reproché, ou à ses mandataires, de n'avoir pas pris connaissance de l'acte attaqué; qu'il soutient, en outre, qu'il appartient aux parties qui soulèvent l'exception d'irrecevabilité de prouver que la partie requérante avait connaissance de l'acte attaqué;

Considérant que l'examen des pièces du dossier consigné dans l'exposé des faits révèle que les parcelles du requérant et de l'intervenant sont effectivement situées dans le même lotissement dit "Blaise" daté du 17 juillet 1972 et dont il est établi qu'il a été modifié en 1995 et en 1997; qu'il apparaît que même divisé en "phases" et certains de ses lots ayant été renumérotés par suite de nouvelles divisions, ce lotissement est resté unique;

Considérant que Monsieur BAEYENS, ancien propriétaire de la parcelle détenue aujourd'hui par le requérant, a été consulté au sujet de l'acte attaqué en tant que propriétaire d'un lot du même lotissement; que, par ailleurs, constatant la construction de l'habitation de son voisin, Tony VAN GUCHT, en dérogation aux prescriptions du permis de lotir initial, Monsieur BAYENS aurait dû alors s'inquiéter de l'existence du permis litigieux et de son contenu; qu'il est établi qu'il n'a pourtant introduit aucun recours à l'encontre de cet acte; que le requérant, lorsqu'il a acquis son bien, a succédé aux droits et aux obligations de son vendeur; que ce dernier n'a pu lui céder plus de droits qu'il n'en avait; que le recours est manifestement tardif et partant, irrecevable,

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 du requérant.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.