

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 225.348 du 6 novembre 2013

A. 203.156/XIII-6098

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 du permis d'urbanisme accordé le 18 août 2003 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Malmedy à Tony VAN GUCHT pour la construction d'une maison d'habitation comprenant un atelier de poterie et un atelier d'exposition;

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 faits utiles à l'examen 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 l'affaire G/A. 203109/XIII-6095.

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 la présente affaire.

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 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 que les parties adverses et l'intervenant soutiennent que le recours est irrecevable *ratione temporis* car le requérant a acquis sa parcelle en 2006 après la délivrance du permis d'urbanisme attaqué; que l'intervenant cite abondamment l'arrêt du Conseil d'Etat n° 151.000 du 7 novembre 2005 en vue de démontrer que la présence de l'habitation de l'intervenant révélait l'existence d'un permis d'urbanisme et qu'il appartenait au requérant de se renseigner sur le contenu de ce permis dès l'achat de sa maison et son occupation en 2006; que, puisque le requérant n'a consulté le permis d'urbanisme que plusieurs années après cet achat, il en déduit que le requérant n'a pas fait preuve de la diligence nécessaire pour prendre connaissance du permis d'urbanisme à temps, que son recours est tardif et partant irrecevable;

Considérant que le requérant ne conteste pas que, le 2 octobre 2004, lors de l'achat de son bien situé 18, rue Bouhon Corti à Malmedy, la maison d'habitation visée par le permis d'urbanisme du 18 août 2003 était construite sur la parcelle voisine; qu'il concède également que son recours est tardif en ce que l'acte attaqué concerne la maison d'habitation;

Considérant que, toutefois, il nie avoir eu connaissance de l'existence d'un permis d'urbanisme relatif à la construction d'une serre en zone non aedificandi;

Considérant que Monsieur BAEYENS, ancien propriétaire de la parcelle détenue aujourd'hui par le requérant, a été consulté, en tant que propriétaire d'un lot du même lotissement, au sujet de la modification du permis de lotir qui concerne à la fois la maison d'habitation et la construction de la serre; 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 tant du permis de lotir modifié et de son contenu, que du permis d'urbanisme délivré en exécution; qu'il est établi qu'il n'a pourtant introduit aucun recours à l'encontre de ces deux actes; 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 de la partie requérante.

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.