CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 226.861 du 21 mars 2014

A. 202.031/XIII-6025

En cause : 1. **GOBBE** Vincent,
2. **HENDRICKX** Dominique,
3. **ALGOET** Luc,
ayant tous élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme
HOME CONCEPT,
ayant élu domicile chez
Me Joël VAN YPERSELE, avocat,
boulevard Lambermont 252
1030 Bruxelles.

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

Vu la requête unique introduite le 11 octobre 2011 par Vincent GOBBE, Dominique HENDRICKX et Luc ALGOET en ce qu'ils demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 21 juin 2011 par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne à la société anonyme (S.A.) HOME CONCEPT, autorisant la construction d'un ensemble de logements comprenant deux immeubles à appartements et 17 habitations unifamiliales avec création de voiries et d'espaces de stationnement, sur un bien sis à Jodoigne, chemin du Stocquoy, cadastré section E, n^os^ 17a2, 17b2, 17y, 17z, 22a, 31c et 31kpie;

Vu la requête introduite le 28 octobre 2011 par laquelle la S.A. HOME CONCEPT demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'arrêt n° 220.123 du 29 juin 2012, accueillant la requête en intervention introduite par la S.A. HOME CONCEPT, rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 13 juillet 2012 par les première et deuxième parties requérantes;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 3 août 2012 par la troisième partie requérante;

Vu l'ordonnance du 19 juillet 2012 accueillant la requête en intervention introduite par la S.A. HOME CONCEPT dans la procédure au fond;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. NIKIS, 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 les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 9 janvier 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 20 février 2014 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me C. HECQ, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me M.-L. JORDENS, loco Me J. VAN YPERSELE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis, M. NIKIS, 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 du recours ont été exposés dans l'arrêt n° 220.123 du 29 juin 2012 qui a rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de l'excès de pouvoir, de la violation des articles 84, 117 et 118, spécialement son paragraphe 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation des articles 1er à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'ils soutiennent que l'acte attaqué a été envoyé au demandeur de permis le 22 juin 2011, à savoir le lendemain de l'expiration du délai de rigueur de 35 jours visé à l'article 118, § 2, du CWATUPE, de sorte que le permis est censé être refusé;

Considérant qu'en réplique, les requérants reproduisent les termes de leur requête et ajoutent ce qui suit :

" Les inscriptions électroniques n'apportent pas, de façon certaine, la preuve que l'acte attaqué a été envoyé le 21 juin 2011. Elles se contentent d'indiquer que le 22 juin 2011, l'envoi était au centre de tri industriel de Bruxelles X. Il n'y a aucune trace électronique de l'envoi avant le 22 juin 2011.

Il advient de constater que le médiateur soulève deux erreurs commises par BPOST dans le cadre de l'envoi recommandé. La première serait relative à l'absence de cachet sur la liste des envois recommandés en nombre et la seconde serait relative au cachet erroné du 22 juin 2011 sur le recommandé de SEDILEC.

Ces deux erreurs permettent de mettre en doute la crédibilité des documents avancés par la partie intervenante. La partie intervenante ne peut apporter, de façon certaine, la preuve que l'acte attaqué a été envoyé le 21 juin 2011.

Il appartient à l'autorité délivrante de se réserver la preuve de ses envois. La date certaine d'un courrier recommandé est donnée par le cachet postal et non par des inscriptions dans un fichier électronique surtout lorsque celles-ci sont de l'aveu même du médiateur de BPOST, entachées de supposées erreurs successives";

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants reprennent leur thèse exposée dans leurs précédents écrits de procédure;

Considérant que l'article 118, § 2, alinéa 1er, du CWATUPE dispose comme suit :

" Dans les trente-cinq jours de la réception du dossier, le fonctionnaire délégué notifie sa décision par envoi au demandeur. L'absence de décision envoyée dans ce délai équivaut au refus de permis";

Considérant que, compte tenu de la sanction attachée au dépassement du délai de 35 jours, ce délai s'analyse comme étant de rigueur;

Considérant que l'article 8, alinéa 1er, du CWATUPE prévoit qu'"à peine de nullité, tout envoi doit permettre de donner date certaine à l'envoi et à la réception de l'acte, quel que soit le service de distribution du courrier utilisé"; que la certitude de la date est d'autant plus importante quand elle conditionne la compétence de l'auteur de l'acte; qu'en principe, la date certaine d'un courrier recommandé à la poste est donnée par le cachet postal;

Considérant qu'en l'espèce, la lettre saisissant le fonctionnaire délégué a été réceptionnée par celui-ci le 17 mai 2011, de sorte que le délai expirait le 21 juin 2011; que ne figure aucun cachet postal sur le document intitulé "liste de dépôts en nombre" produit par la partie adverse et daté du 21 juin 2011; que celle-ci dépose cependant un second document contenant une autre "liste de dépôts en nombre", datée aussi du 21 juin et qui aurait été adressée en même temps que la première; que, sur ce second document a été apposé un cachet postal portant la date du 22 juin 2011, en sorte qu'a priori la notification serait tardive; que pour autant que, concernant un autre envoi, ce cachet puisse être pris en considération, il ne fait foi que jusqu'à preuve du contraire;

Considérant qu'en l'espèce, il ressort d'un courrier du service de médiation pour le secteur postal du 16 janvier 2012 ce qui suit :

" [...]

3. Enregistrement et distribution de l'envoi recommandé numéro 01054128850045262122005581166 8

Le récépissé de dépôt en nombre, daté du 21 juin 2011, sur lequel figurent les envois recommandés numéros 01054128850045262122005581166 1 à 01054128850045262122005581166 8, ne porte pas d'empreinte de timbre-à-date de BPOST. Il s'agit d'une erreur de BPOST.

Le suivi électronique de l'envoi recommandé numéro 01054128850045262122005581166 8 en votre possession permet de constater qu'il a été trié par le centre de tri industriel de Bruxelles X le 22 juin 2011 à 2h05.

Le suivi électronique de cet envoi mentionne également qu'il a été mis en distribution par le bureau de Lasne Mail le 22 juin 2011 à 7h58 et vous a été délivré par l'agent distributeur le 22 juin 2011 à 14h09.

[...]

En conclusion, bien que le récépissé de dépôt en nombre, daté du 21 juin 2011, sur lequel l'envoi recommandé numéro 01054128850045262122005581 1668 figure, ne porte pas d'empreinte de timbre-à-date de BPOST, il est évident au vu de l'heure de passage au centre de tri de Bruxelles X, de sa mise en distribution le 22 juin 2011 à 7h58 et de sa remise à votre adresse le 22 juin 2011 à 14h09 que cet envoi a été confié à BOST au plus tard le 21 juin 2011.

[...]";

Considérant qu'il apparaît du suivi informatique du courrier, produit par la partie intervenante et confirmé par le médiateur, que l'envoi recommandé a été trié au centre de tri le 22 juin 2011 à 02h05 du matin, ce qui, quoiqu'en dise le conseil des requérants, signifie que le courrier n'a pu qu'être déposé par la partie adverse et enlevé par la poste la veille, soit le 21 juin; que l'envoi recommandé a d'ailleurs été mis en distribution le 22 juin à 07h58 et remis à son destinataire le jour même à 14h09; qu'il n'y a pas lieu de mettre en doute les renseignements informatiques produits qui constituent, au même titre que le cachet postal, une preuve de l'envoi d'un document;

Considérant qu'il en résulte qu'il est à suffisance établi que le courrier a été notifié le dernier jour utile du délai de 35 jours; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles 89, 92, 102 à 106 et 107 à 109 du CWATUPE, des prescriptions du permis de lotir délivré le 20 août 1963 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Jodoigne relatif au bien concerné, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation des articles 1er à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'ils font valoir que le terrain sur lequel s'implante le projet autorisé constitue le lot n° 4 d'un lotissement autorisé par un permis de lotir du 20 août 1963 non périmé; qu'ils observent que le plan de ce lotissement indique pour le lot n° 4 une affectation de "prairie"; qu'ils relèvent que le périmètre du permis de lotir est le terrain d'un seul tenant propriété du lotisseur et qu'à l'époque où il a été délivré, la réglementation en vigueur ne permettait pas d'exclure un lot du périmètre de celui-ci; qu'ils affirment qu'en raison du caractère réglementaire du permis de lotir qui a affecté le lot n° 4 en prairie, aucun permis d'urbanisme ne pouvait autoriser la construction résidentielle sur le lot en question, et surtout pas un projet aussi imposant que le projet autorisé;

Considérant qu'en réplique, les requérants rappellent que le lot n° 4 ne peut être exclu en droit du permis de lotir : "Le périmètre du permis de lotir dont question est le terrain d'un seul tenant, propriété du lotisseur. [...] à l'époque où il a été délivré, la réglementation en vigueur ne permettait pas d'exclure un lot du

périmètre de celui-ci. Cette possibilité a été introduite par le décret du 18 juillet 2002 modifiant l'article 89 du CWATUPE"; qu'ils renvoient à l'arrêt n° 16.428 du 21 mai 1974, en cause MARTENS et KENIS qu'ils avaient déjà cités dans leur requête en annulation; qu'ils poursuivent comme suit :

" A supposer que l'article 56 de la loi du 29 mars 1962 organique de la planification et de l'urbanisme eût permis l'exclusion d'un lot d'un périmètre d'un permis de lotir, quod non, force est de constater que tel n'est pas le cas en l'espèce.

Le bien objet du permis attaqué était à l'origine propriété de la même division, les consorts MINSART.

Celui-ci fut divisé par la famille MINSART en plusieurs lots après avoir sollicité et obtenu un permis de lotir délivré en date du 20 août 1963 (voir pièce 30).

Ce permis qui ne prévoyait aucun travaux de voirie et ne contenait aucune charge est toujours en vigueur, le tiers des lots ayant été vendu dans les 5 années qui suivirent sa délivrance.

Une modification du permis fut par ailleurs sollicitée et obtenue en date du 21 janvier 1998, par les beaux-parents du premier requérant, lesquels avaient acquis un lot dans le périmètre dudit permis, ce qui démontre, pour autant que de besoin que ledit permis de lotir n'est pas périmé et qu'il n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien concerné (voir pièce 31).

Il convient de relever que conformément à la réglementation en vigueur, ceux-ci avaient soit fait contresigner la demande pour accord par les autres propriétaires des lots, soit adressé copie de la demande de permis, par voie recommandée aux autres propriétaires de lots, en ce compris les propriétaires du terrain qui fait l'objet de l'acte attaqué. Cela était évident puisqu'il s'agit du lot n° 4 repris dans le périmètre du permis de lotir (voir pièce 32).

Le lot sur lequel s'implante le projet autorisé par l'acte attaqué est le lot n° 4 repris au plan du permis de lotir en question.

En outre, il apparaît que le plan de ce lotissement indique comme affectation pour le lot n° 4 une affectation de «prairie» qui n'appelle pas plus de précisions notamment en terme de prescriptions littérales (voir pièce 30).

L'analyse des annexes I et II ne peut, par conséquent, permettre de déduire que le lot n° 4 a été exclu du périmètre du permis de lotir.

En effet, un lot non destiné à la construction et affecté à usage de prairie n'appelle pas de grands développements en ce qui concerne la manière dont il doit être urbanisé.

Il est dès lors logique que ces annexes ne prévoient pas d'autres précisions particulières quant à l'urbanisation dudit bien. La simple affectation «de prairie» se suffisant en elle-même.

Le fait que le permis de lotir ne prévoit pas plus de précisions au travers des prescriptions littérales n'est pas de nature à entacher sa légalité.

De plus, le permis de lotir du 20 août 1963 prend en considération le lot n° 4. Il précise l'affectation à donner au lot. Ce permis classe en effet son lot n° 4 en lot «n'étant pas destiné à la construction» (voir pièce 30).

La motivation du permis de lotir délivré aux consorts MINSART, pas plus que les annexes I et II, ne peuvent permettre de déduire que le lot n° 4 a été exclu du permis de lotir.

Ce permis indique que le lot n° 4 n'est pas destiné à la construction. Ce qui est indubitable puisque le plan du lotissement lui donne l'affectation de «prairie».

Cette motivation n'exclut ni implicitement, a fortiori et surtout ni explicitement, le lot n° 4 du permis de lotir.

On ne voit dès lors pas dans la délibération du collège échevinal du 20 août 1963 que le lot n° 4 serait exclu du périmètre de cet instrument d'aménagement du territoire.

Il est donc indubitable que le projet se développe dans le périmètre du lot n° 4 du permis de lotir délivré par le collège échevinal de Jodoigne en date du 20 août 1963 modifié par le même collège en date du 21 janvier 1998.

Il est également indubitable que le lot n° 4 exclut totalement la construction dans son périmètre, ledit lot n'étant pas destiné à la construction et étant affecté à de la prairie.

En raison du caractère réglementaire du permis de lotir, aucun permis d'urbanisme ne peut autoriser la construction résidentielle sur le bien en question et surtout pas un projet aussi imposant que le projet autorisé sans qu'une modification du permis de lotir permettant de procéder de la sorte ne soit intervenue";

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants reprennent leur thèse et insistent sur ce que le permis de lotir, acte réglementaire, comprend le lot 4;

Considérant que la légalité d'un permis de lotir doit s'apprécier au moment de son adoption, à savoir, en l'espèce, le 20 août 1963; qu'à l'époque, l'article 56 de la loi du 29 mars 1962 organique de la planification et de l'urbanisme s'y appliquait et était rédigé comme suit :

" Art. 56. Nul ne peut volontairement exposer en vente ou vendre une parcelle comprise dans un lotissement destiné à la construction d'habitations, si ce lotissement n'a fait au préalable l'objet d'un permis écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins.";

Considérant qu'en l'espèce, le "plan des parcelles", joint à la demande de permis de lotir, mentionnait le lot 4 comme "restant du bien"; que les annexes I et II contenant les prescriptions urbanistiques ne définissent que la destination des lots 2 et 3, soit "villas isolées à caractère résidentiel et familial" sans prévoir de prescriptions pour le lot 4, qualifiée sur le plan de "prairie";

Considérant que le permis de lotir délivré aux consorts MINSART était rédigé comme suit :

" Vu la demande introduite par M. le Notaire DANDOY, au nom des consorts MINSART, à Zétrud-Lumay, et relative à un lotissement à créer à Jodoigne, chemin du Stocquoy, parcelle Section E - n° 311;

[...]

Attendu que le dispositif de l'avis émis en application de la susdite loi par le fonctionnaire délégué de l'administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire est libellé comme suit :

Avis favorable du 8 août 1963 - 134/FL/2 - aux conditions suivantes :

1° Le lot 1 étant construit, le lot n° 4 n'étant pas destiné à la construction, seuls les lots 2 et 3 sont considérés;

2° Se conformer aux conditions et prescriptions des annexes I et II ci-jointes.

ARRETE :

Article 1er. Le permis de lotir est délivré à M. le Notaire DANDOY au nom des consorts MINSART, à Zétrud-Lumay, qui devra :
1° respecter les conditions prescrites par l'avis reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué de l'administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.

[...]";

Considérant qu'il apparaît ainsi que le fonctionnaire délégué et, à sa suite, le collège des bourgmestre et échevins, n'ont pris en considération que les lots 2 et 3, à l'exclusion du lot 1, au motif qu'il était construit, et du lot 4, au motif qu'il n'était "pas destiné à la construction", au sens de l'article 56 de la loi du 29 mars 1962, précitée; qu'il en résulte que les lots 1 et 4 ont été exclus du périmètre du lotissement, les prescriptions urbanistiques arrêtées n'ayant trait de toute évidence qu'aux lots 2 et 3; que rien à l'époque n'empêchait d'exclure d'un lotissement une parcelle déjà construite ou une vaste prairie comme en l'espèce;

Considérant que, par conséquent, c'est à juste titre que le fonctionnaire délégué a estimé qu'il n'y avait pas de permis de lotir applicable à la parcelle litigieuse; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant qu'il y a lieu de rouvrir les débats afin de permettre au membre de l'auditorat désigné par l'Auditeur général de poursuivre l'instruction de l'affaire,

D E C I D E :

Article 1er.

Les débats sont rouverts.

Article 2.

Le membre de l'auditorat désigné par M. l'Auditeur général est chargé de poursuivre l'instruction.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt et un mars deux mille quatorze par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
Mme	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
Mme	BOLLY,	conseiller d'Etat,
Mme	MOREL,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

C. MOREL. M. HANOTIAU.