

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 227.120 du 15 avril 2014

A. 210.538/XIII-6781

En cause : **LEGRAND** Alain,
ayant élu domicile chez
Me Colienne LINARD DE GUERTECHIN, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée
IMOGES,**
ayant élu domicile chez
Mes Grégory WINAND et
Guillaume BURTON, avocats,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes.

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

Vu la requête unique introduite le 24 octobre 2013 par Alain LEGRAND qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 21 août 2013 par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité pour la construction d'un immeuble de 26 appartements et parkings sur un bien sis à Ecaussinnes, rue Victor Cuvelier, cadastré section A, n° 569;

Vu la requête introduite le 18 novembre 2013 par laquelle la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) IMOGES demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

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

Vu le rapport de M. TELLIER, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 19 février 2014 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 19 mars 2014 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 C. LINARD DE GUERTECHIN, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me X. DRION, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me G. WINAND, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis, M. TELLIER, 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. Le 22 juin 2011, la S.P.R.L. IMOGES introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de la commune d'Ecaussinnes, pour la construction d'un immeuble de 26 appartements avec 42 emplacements de parking (9 intérieurs, 33 extérieurs,), sur un bien sis à Ecaussinnes, rue Victor Cuvelier, cadastré section A, n° 569m.

Le bien est situé en zone d'habitat sur 50 mètres de profondeur par rapport à la voirie, le solde étant situé en zone agricole au plan de secteur de La Louvière-Soignies.

Il est également situé en zone de centre rassemblant équipements et services et en zone agricole d'intérêt écologique au schéma de structure communal.

2. La commune d'Ecaussinnes accuse réception du dossier complet de demande le 4 juillet 2011.

3. Une enquête publique est organisée "en vertu de l'article 4 du [Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE)] motivée par la situation, l'importance du projet (26 logements), et l'impact urbanistique engendré (+ dérogation à l'article 415/2 concernant l'accès au P.M.R)". Elle se tient du 8 juillet au 23 août 2011 et suscite le dépôt de 36 réclamations.

4. Le 20 juillet 2011, le service incendie de Braine-le-Comte émet un avis favorable sur la demande, moyennant la prise en compte de ses remarques et la conformité du projet avec les réglementations en vigueur.

5. Le 2 août 2011, la société VIVAQUA fait part de ses remarques sur le projet.

6. Le 8 septembre 2011, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) de la commune d'Ecaussinnes émet un avis défavorable sur le projet.

7. Le 20 septembre 2011, le collège communal d'Ecaussinnes refuse le permis sollicité. Cette décision est notifiée au demandeur de permis par un courrier recommandé du 21 octobre 2011.

8. Par un courrier du 21 novembre 2011, la S.P.R.L. IMOGES introduit un recours contre cette décision de refus auprès du Gouvernement wallon. Il est accusé réception de ce recours par un courrier du 23 novembre 2011.

9. Le 5 janvier 2012, la commission d'avis sur les recours émet, "dans l'état actuel du dossier", un avis défavorable sur le projet. Cet avis est transmis au Ministre par un courrier du 19 janvier 2012.

10. Le 21 août 2013, le Ministre compétent octroie le permis d'urbanisme sollicité. Cette décision est libellée comme suit :

" [...]

Considérant que la S.P.R.L. IMOGES c/o Monsieur Eric SIRAULT a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Ecaussinnes, rue Victor Cuvelier, cadastré section A, n° 569 m, et ayant pour objet la construction d'un immeuble comportant 26 appartements;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué n'a pas été sollicité;

Considérant qu'en date du 20 septembre 2011, le collège communal a refusé le permis d'urbanisme; que la décision a été envoyée à la demanderesse le 21 octobre 2011;

Considérant que Maître Bernard PAQUES agissant au nom de la S.P.R.L. IMOGES c/o Monsieur SIRAULT a introduit un recours auprès du Gouvernement en date du 21 novembre 2011, réceptionné le 22 novembre 2011; que le recours a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il est dès lors recevable;

Considérant que l'article 120 du Code précité institue une commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code;

Considérant qu'une audition a eu lieu le 05 janvier 2012;

Considérant qu'un avis défavorable a été émis par la commission en date du 05 janvier 2012 (voir annexe);

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat sur 50,00 m de profondeur par rapport à la voirie, et le solde en zone agricole au plan de secteur de La Louvière-Soignies adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon en date du 09 juillet 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone de centre rassemblant équipements et services et en zone agricole d'intérêt écologique au schéma de structure communal entré en vigueur le 06 septembre 2011;

Considérant que la demande vise la construction d'un immeuble comportant 26 appartements, 33 emplacements de parking à l'intérieur au sous-sol, et 9 emplacements à l'extérieur à l'avant de l'immeuble;

Considérant que l'article 26 du Code stipule que :

«La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics».

Considérant que la demande est conforme à la destination générale de la zone d'habitat telle que définie à l'article 26 précité du Code;

Considérant dès lors, qu'il convient d'examiner la demande en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locales, de son intégration au cadre bâti et non bâti environnant, ainsi que de son impact dans le paysage;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée du 08 juillet au 23 août 2011; que celle-ci a fait l'objet de 36 réclamations portant notamment sur les points suivants :

- les gabarits et les hauteurs trop importants par rapport à la majorité des propriétés voisines,

- l'insuffisance des emplacements de parking,
- les nuisances résultant de l'augmentation du charroi,
- non intégration du projet par rapport au bâti existant dans la rue,
- le projet n'est pas dans la même lignée que ceux créés auparavant par la société IMOGES (pas de toiture verte, de panneaux solaires, pas d'isolation performante, etc...),
- l'axonométrie est faussée (absence de voie ferrée),
- perte d'ensoleillement due à la hauteur du bâtiment,
- le trottoir est absorbé par le projet,
- le souhait de reculer le bâtiment afin d'implanter un espace vert à l'avant,
- le projet est trop contemporain,
- le nombre croissant de nouveaux projets immobiliers n'apportant pas de création au service de la population (crèche, saturation des structures scolaires primaires),
- la densité trop importante de logements, etc.

Considérant que la commission stipule notamment dans son avis que «[...] Compte tenu de ce que l'immeuble envisagé s'implante à proximité des commerces, services (école) et équipements (gare); que le projet correspond aux principes d'aménagement du territoire qui consistent notamment à densifier à proximité des centres et des modes de transport alternatifs à la voiture; que la commission est dès lors favorable au principe de l'établissement d'un immeuble à appartements à l'endroit concerné;

Compte tenu de ce que l'acte attaqué a été refusé notamment au motif que 'au vu du contexte en place, particulièrement la configuration de la rue et la vocation unifamiliale des constructions avoisinantes, le projet est cependant jugé disproportionné, tant par les 26 logements créés que par les impacts y engendrés [...]; qu'il y a donc lieu de réduire le nombre d'appartements de manière à construire davantage à l'échelle du quartier et de ne pas en altérer les valeurs contextuelles'; que la commission rejoint cette argumentation, d'autant plus que le bien est situé en zone de centre rassemblant équipements et services au schéma de structure communal adopté le 6 septembre 2011, ce dernier indiquant que '[c]ette zone contient les principaux services et espaces publics de l'entité. Elle dispose également de commerce de proximité, d'équipements communautaires et d'une bonne desserte par les transports publics. Elle présentera à terme une densité brute de l'ordre de 25-30 logements à l'hectare. Pour atteindre cet objectif, il conviendra de promouvoir un usage très parcimonieux du sol (notamment au travers d'implantations mitoyennes) et des programmes de logement qui tiennent compte de la prévision d'évolution de la pyramide des âges (demande croissante en logements adaptés aux personnes âgées) et de la structure des ménages (demande croissante en logements de petite surface). La densité nette des nouveaux ensembles à construire sera dès lors de 30 à 50 logements à l'hectare'; que, selon la commission, la densité projetée eu égard à la surface constructible du bien, est supérieure à celle préconisée par le schéma de structure; qu'il convient donc de revoir le nombre de logements;

Compte tenu de ce que le bâtiment projeté se situe dans un contexte caractérisé par des habitations de type unifamilial rez + 1 + combles implantées pour l'essentiel en ordre continu (cf. reportage photographique, plan d'implantation, vue aérienne); que la commission estime que le projet, en ce qu'il se présente sous la forme d'un bloc monolithique dont la typologie, et le gabarit (rez + 3) sont contraires au contexte bâti immédiat, compromet les caractéristiques urbanistiques et architecturales locales; qu'elle rejoint dès lors les arguments avancés à cet égard par la commune afin de refuser le permis d'urbanisme sollicité à savoir que '[...] le gabarit du bâtiment est trop important par rapport au contexte bâti existant [...]; qu'en effet, malgré [le fait] que la volumétrie principale du bâtiment, soit le volume à deux versants de toiture, présente une hauteur sous corniche et sur faîte similaire à l'habitation voisine de gauche, il présente un gabarit nettement plus imposant que les habitations sises face au

terrain, de l'autre côté de la voirie; que bien qu'elles soient implantées sur un trottoir surélevé, ces habitations présentent pour la plupart un rez-de-chaussée, un étage et des combles partiellement engagés dans la toiture, soit deux niveaux de baies + fenêtres en bas de ravaux et ce, contrairement au projet sollicité qui affiche trois niveaux de baies auxquels s'ajoutent fenêtres et lucarnes de toit éclairant les combles [...];

Compte tenu au surplus de ce que la commission considère que, d'une part, le front bâti tel qu'il est envisagé n'est pas adéquat et ne produit pas un bon rapport à la rue; qu'en effet, le recul avant est non seulement réduit mais est également dépourvu de trottoir ou d'espace suffisant à l'attention des piétons à cause notamment des emplacements de stationnement qui y sont prévus, ce qui est peu convivial; que la commission estime, d'autre part, que le projet ne tient pas compte de l'implantation des bâtiments voisins et, plus spécifiquement ceux de droite, qui présente une profondeur importante depuis la rue Victor Cuvelier; que si tel était le cas, la problématique de la zone de recul en façade avant pourrait être solutionnée;

Compte tenu de ce que la commission estime, au vu de ces éléments, que le projet compromet les caractéristiques urbanistiques et architecturales locales;

La commission émet, dans l'état actuel du dossier, un avis défavorable»; que cet avis n'est pas pertinent et qu'il n'y a pas lieu de s'y rallier;

Considérant en effet que le projet présenté offre un gabarit qui ne peut être jugé hors proportion par rapport au gabarit moyen du contexte bâti existant de cette rue, le différentiel étant de $\pm 50\text{cm}$;

Considérant que l'implantation de l'immeuble s'aligne sur la façade à rue de l'habitation de gauche tout en préservant un dégagement latéral significatif avec cette habitation, ce qui permet d'y aménager la rampe d'accès au garage;

Considérant que si les implantations des habitations dans cette rue respectent majoritairement un ordre continu, il ne s'agit pas d'un dispositif exclusif, certaines implantations étant en ordre isolé;

Considérant que la composition architecturale du projet répond à la destination de l'immeuble; que la dynamique proposée dans le traitement des élévations évite une monotonie qui renforcerait l'aspect monolithique de l'immeuble;

Considérant que le projet vise à proposer une diversité significative dans l'offre de logements de manière à répondre à une demande d'un large public; que cette offre rencontre pleinement les objectifs du schéma de structure communal qui préconise «de promouvoir un usage très parcimonieux du sol (notamment au travers d'implantations mitoyennes) et des programmes de logement qui tiennent compte de la prévision d'évolution de la pyramide des âges (demande croissante en logements adaptés aux personnes âgées) et de la structure des ménages (demande croissante en logements de petite surface)»;

Considérant que la commission souligne à juste titre qu'un projet d'immeuble à appartements se justifie pleinement à cet endroit «[c]ompte tenu de ce que l'immeuble envisagé s'implante à proximité des commerces, services (école) et équipements (gare); que le projet correspond aux principes d'aménagement du territoire qui consistent notamment à densifier à proximité des centres et des modes de transport alternatifs à la voiture; que la commission est dès lors favorable au principe de l'établissement d'un immeuble à appartements à l'endroit concerné»;

Considérant que la demanderesse souligne que le projet tel que présenté est le fruit d'une consultation des services de l'urbanisme de la commune et de la province (DGO4);

Considérant que le projet n'est pas de nature à compromettre les caractéristiques urbanistiques et architecturales locales;

Considérant que le nombre d'emplacements de parking proposé est conforme aux normes préconisées; que toutefois les emplacements extérieurs aménagés sur l'espace privé ne doivent pas empiéter sur l'espace public et la circulation piétonne doit être garantie en toute sécurité;

Considérant que tel que présenté le projet ne respecte pas le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 et suivants du Code); que le projet devra être adapté pour répondre strictement audit règlement;

Vu l'avis défavorable émis par la C.C.A.T.M. en date du 08 septembre 2011,

Vu l'avis favorable conditionnel du service incendie de Braine-Le-Comte en date du 25 juillet 2011;

Vu l'avis favorable conditionnel émis par VIVAQUA en date du 02 août 2011;

Considérant, compte tenu de ce qui précède, qu'il y a lieu d'octroyer le permis d'urbanisme sous conditions;

DECIDE :

Article 1^{er} - Le permis d'urbanisme sollicité par la S.P.R.L. IMOGES c/o Monsieur SIRAULT est OCTROYE pour autant que :

- les emplacements de parking extérieurs n'empiètent pas sur le domaine public;
- les 6 emplacements de parking perpendiculaires à la voirie seront supprimés et remplacés par 3 emplacements parallèles à la voirie;
- la circulation piétonne soit garantie en toute sécurité par le maintien d'un espace trottoir;
- les conditions émises par le service incendie de Braine-Le-Comte (dont rapport annexé à la présente décision) soient strictement rencontrées;
- le projet soit strictement conforme au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 et suivants du Code).

[...]"

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 18 novembre 2013, la S.P.R.L. IMOGES, bénéficiaire du permis, demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que le requérant prend un cinquième moyen "du dépassement du délai raisonnable et de l'excès de pouvoir"; qu'il fait valoir que lorsqu'aucun délai de traitement d'un dossier n'est fixé par la législation, il n'en

demeure pas moins qu'un délai raisonnable doit toujours être respecté; qu'il soutient que ce principe du délai raisonnable est le corollaire des principes de sécurité juridique et de légitime confiance et que, si le délai raisonnable est dépassé, l'autorité administrative, saisie sur recours, est considérée comme dessaisie de son recours et devient incompétente pour en connaître;

qu'il fait encore valoir que pour apprécier le caractère raisonnable il faut tenir compte de la possibilité pour l'autorité de recours de disposer de tous les éléments de fait, renseignements et avis qui lui permettent de statuer en connaissance de cause et de ce qui a été réalisé pendant ce délai, qui pourrait justifier un retard dans le traitement du recours;

qu'il constate que le recours contre la décision de refus de permis de la commune d'Ecaussinnes du 20 septembre 2011 a été introduit le 21 novembre 2011 et que la commission d'avis sur les recours a remis son avis le 5 janvier 2012; qu'il postule que le Ministre était en possession de tous les avis requis dès cette date et observe que celui-ci n'a adopté l'acte attaqué qu'en date du 21 août 2013, soit vingt mois plus tard; qu'il affirme qu'aucun motif ne justifie ce retard; qu'il allègue qu'il ne s'agissait pas d'un dossier complexe et que "tous les avis défavorables étaient convergents, détaillés, précis en faisant référence à des documents probants comme le schéma de structure de la commune"; qu'à ses yeux, aucune autre mesure d'instruction ne se justifiait;

qu'il conclut que le Ministre a statué dans un délai déraisonnable et qu'il n'était dès lors plus compétent pour adopter l'acte attaqué, de sorte que ce dernier est irrégulier;

Considérant que, dans sa note d'observations, la partie adverse constate que l'avis de la commission de recours lui a été adressé le 19 janvier 2012 et que dix-neuf mois se sont écoulés entre la réception de cet avis et l'adoption de l'acte attaqué; qu'elle justifie le délai de prise de décision par l'examen d'un dossier administratif volumineux, caractérisé par le dépôt de trente-six réclamations longues et motivées, si bien qu'il ne peut être considéré qu'elle aurait dépassé un délai raisonnable pour statuer;

Considérant que l'intervenante rappelle l'enseignement de l'arrêt du Conseil d'Etat n° 210.833 du 31 janvier 2011, et met en évidence que le dépassement du délai raisonnable n'est sanctionné que si la procédure excède manifestement ce délai; qu'elle constate qu'en l'espèce, un peu plus de deux ans se sont écoulés entre le dépôt de la demande de permis d'urbanisme et la décision d'octroi du permis sur recours; qu'elle juge que ce délai de traitement ne peut pas être considéré comme dépassant le délai raisonnable imparti à l'administration pour statuer et que la

procédure de recours ne peut pas être considérée comme étant longue au point qu'elle dépasse, de manière manifeste, le délai dans lequel toute autorité aurait raisonnablement dû statuer;

qu'elle note encore que la partie adverse a dû pallier l'absence d'avis du fonctionnaire délégué sur la dérogation sollicitée et relève enfin que le dossier est d'une importance non négligeable étant la création de vingt-six logements;

qu'elle conclut que le moyen manque en fait;

Considérant que l'auditeur-rapporteur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport rédigé 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 le cinquième moyen est fondé;

Considérant qu'en l'espèce vingt-et-un mois se sont écoulés entre l'introduction du recours, le 21 novembre 2011, et la décision du Ministre; qu'il ressort des pièces du dossier administratif que durant cette période, la commission d'avis sur les recours a émis un avis en date du 5 janvier 2012, qui a été transmis à l'autorité par un courrier du 19 janvier 2012;

Considérant que le caractère raisonnable d'un délai se détermine principalement en fonction de la possibilité, pour l'autorité administrative, de disposer de tous les éléments de fait, renseignements et avis qui doivent lui permettre de statuer en connaissance de cause, mais aussi de circonstances particulières; que le délai à prendre en considération est tant celui qui s'écoule entre l'introduction du recours administratif et la décision, que celui qui s'écoule entre la réception des avis par l'autorité qui statue et la décision attaquée;

Considérant qu'en l'espèce le législateur donne lui-même certaines indications; que l'article 121 du CWATUPE dispose en effet comme suit :

" Dans les 75 jours à dater de la réception du recours, le Gouvernement notifie sa décision par envoi au demandeur, au collège communal et au fonctionnaire délégué.

A défaut, le demandeur peut, par envoi adresser un rappel au Gouvernement et en informe simultanément le collège communal et le fonctionnaire délégué.

A défaut de l'envoi de la décision du Gouvernement dans les trente jours à dater de la réception par le Gouvernement de l'envoi contenant le rappel, la décision dont recours est confirmée";

Considérant que le législateur établit ainsi lui-même un délai d'ordre de septante-cinq jours pour l'adoption par le Gouvernement de sa décision sur recours; que tout dépassement de ce délai ne constitue cependant pas une violation de l'obligation d'agir dans un délai raisonnable puisque, à l'expiration de ce délai, s'ouvre au profit du seul demandeur la possibilité d'adresser un rappel qui fait alors courir un délai de rigueur de trente jours dans lequel l'adoption d'un acte régulier est encore possible; que le législateur règle aussi, à l'article 123 du même Code, la suspension des effets du rappel pendant quarante jours, lorsque l'autorité de recours fait exécuter certaines mesures d'instruction;

Considérant qu'à l'audience, le requérant a fait valoir que le projet était banal, que l'affaire n'était pas complexe et qu'aucune mesure d'instruction supplémentaire n'a été demandée par le Ministre après l'avis de la commission d'avis sur les recours; qu'il constate que la commune a pris, pour sa part, sa décision de refus en quatre mois; que le requérant estime avoir intérêt au moyen pour la raison qu'il est intéressé par la sécurité juridique liée à la prise de décision; qu'il fait valoir aussi que l'effet utile de l'enquête publique est compromis par divers éléments que l'allongement du délai n'a pas permis de prendre en compte; qu'il fait ainsi état du permis d'urbanisme délivré pour l'aménagement de la rue Cuvelier, du plan communal de mobilité et du permis délivré pour la construction de quatre maisons à cent mètres du projet; qu'il note enfin que le demandeur n'a pas fait usage de son droit d'envoyer la lettre de rappel;

Considérant qu'à l'audience la partie adverse expose, à titre principal, que le Conseil d'Etat ne sanctionne la décision prise dans un délai déraisonnable que quand la durée en question a causé un préjudice à la partie qui s'en plaint; qu'elle estime que ce n'est nullement le cas en l'espèce puisque la personne qui subit un préjudice en raison du délai est le demandeur de permis et que celui-ci n'a pas choisi d'envoyer la lettre de rappel, alors que le requérant ne subit pour sa part aucun dommage lié à l'écoulement du temps; qu'elle rejette les arguments pris de l'effet utile de l'enquête en expliquant que si le requérant veut dénoncer l'insuffisance de l'enquête en raison d'éléments postérieurs, il a tout le loisir de contester l'acte attaqué en prenant un moyen de ce grief précis qui ne se confond pas avec la simple durée de la procédure; qu'à titre subsidiaire, elle soutient que le dossier était complexe et qu'un projet de construction d'un immeuble de vingt-six appartements dans une petite commune n'est pas un dossier ordinaire;

Considérant qu'à l'audience, l'intervenante fait valoir que les éléments neufs exposés à l'audience par le requérant n'étaient pas évoqués dans la requête et qu'ils ne peuvent à présent être pris en considération; qu'elle ajoute que le requérant pouvait contester les actes dont il fait état; qu'elle explique que l'avis de la

commission d'avis sur les recours ne clôt pas la procédure d'instruction en degré de recours; qu'elle fait état de "la pratique" qui consiste pour un demandeur à ne pas envoyer la lettre de rappel sans s'assurer que l'administration pourra statuer dans le délai de trente jours sous peine de s'exposer à son silence et de subir un refus automatique par confirmation de l'acte attaqué; qu'elle conclut que le délai de l'ensemble de la procédure est un délai moyen dans la pratique contemporaine de la promotion immobilière en Région wallonne;

Considérant que l'audience fait apparaître que l'affaire n'est pas en état d'être tranchée au terme de débats succincts; qu'il y a lieu de rouvrir les débats et de renvoyer l'affaire à la procédure ordinaire,

D E C I D E :

Article 1^{er}

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L. IMOGES est accueillie.

Article 2.

Les débats sont rouverts.

Article 3.

L'affaire est renvoyée à la procédure ordinaire.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre,
le quinze avril deux mille quatorze 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.