

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 228.634 du 3 octobre 2014

A. 207.820/XV-2191

En cause : **STANCIC Zoran**,
ayant élu domicile chez
Me J. SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me J.-P. LAGASSE, avocat,
Place de Jamblin de Meux 41
1030 Bruxelles

Partie intervenante :

la s.a. C.I.A.,
ayant élu domicile chez
Mes M. KESTEMONT & M. KAROLINSKI, avocats,
rue de Loxum 25
1000 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 29 janvier 2013 par Zoran Stancic, qui demande l'annulation du «permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale le 19 octobre 2012 à la s.a. C.I.A. pour la construction d'un bâtiment de logements comportant 6 appartements, 9 parkings couverts et 4 parkings à l'air libre sur un bien sis chaussée de Waterloo, 878 à 880 à Bruxelles»;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse, en réplique et en intervention régulièrement échangés;

Vu l'ordonnance du 6 mai 2013 accueillant la requête en intervention introduite par la s.a. C.I.A. le 22 mars 2013;

Vu le rapport de M. L. RENDERS, auditeur adjoint au Conseil d'État;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 2 septembre 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 30 septembre 2014 à 9 heures 30;

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

Entendu, en leurs observations, Me F. VAN DE WIJNGAERT, *loco* Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Mes M. KESTEMONT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M. L. RENDERS, auditeur adjoint au Conseil d'État;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973;

Faits

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit:

Le 6 janvier 2012, la s.a. C.I.A. a déposé auprès du service de l'urbanisme de la ville de Bruxelles une demande de permis d'urbanisme datée du 22 décembre 2011 pour la construction d'un bâtiment de logements comportant 9 appartements, 9 parkings couverts et 4 parkings à l'air libre sur un terrain sis chaussée de Waterloo, 878 à 880. Le projet se situe en zone d'habitation et le long d'un espace structurant du plan particulier d'affectation du sol n° 99-04 «quartier Vert Chasseur», approuvé par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2008. Le 24 janvier, le service d'incendie et d'aide médicale urgente de la Région a déposé son rapport sur le projet. Par un courrier du 5 mars, la ville a informé la demanderesse de permis que le dossier était complet. Il y était précisé:

«La demande est soumise à l'avis conforme du fonctionnaire délégué.

La demande est soumise aux mesures particulières de publicité (incluant une enquête publique ainsi que l'avis de la Commission de Concertation: des courriers complémentaires contenant toutes informations utiles ainsi qu'une convocation vous seront envoyés à cet égard) en vertu des dispositions:

- du code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ratifié par l'ordonnance du 13 mai 2004 relative aux dérogation(s) aux prescriptions (réglementaires) du Plan Particulier d'Affectation du Sol et du Règlement Régional d'Urbanisme (implantation, volume et esthétique);
- du Plan Régional d'Affectation du Sol.

La durée maximum de l'instruction de la présente demande est fixée en vertu de l'article 119 de l'ordonnance du 29 août 1991, reproduit au verso, à savoir: 120 jours (ce délai est prolongé de 30 jours si la Commission de concertation ne s'est pas prononcée dans les 30 jours à compter de la fin de l'enquête publique).».

L'enquête publique s'est déroulée du 9 au 23 mars 2012; 18 réclamations ont été déposées. Le 3 avril, la commission de concertation a émis un avis favorable unanime sur le projet à condition de limiter le parking à front du bâtiment à quatre véhicules et de prendre les mesures nécessaires afin de préserver les arbres présents sur le site.

Le 6 septembre, la ville n'ayant pas statué, les conseils de la s.a. C.I.A. ont invité le fonctionnaire délégué à statuer sur la demande. Le 19 octobre, le fonctionnaire délégué a délivré le permis attaqué.

Recevabilité

Considérant que les parties adverse et intervenante contestent la recevabilité *ratione temporis* de la requête; qu'elles exposent qu'un avis relatif à la délivrance du permis attaqué a été affiché à proximité immédiate du domicile du requérant le 25 octobre 2012, que dès ce jour, le requérant devait effectuer les démarches nécessaires à la prise de connaissance de l'acte attaqué et que le délai de 108 jours qui s'est écoulé entre le début de l'affichage et l'introduction du recours est excessif;

Considérant que l'acte attaqué date du 19 octobre et n'a pas été notifié au requérant; que celui-ci déclare en avoir reçu copie le 12 décembre;

Considérant que l'intervenante dépose deux constats d'huissier constatant l'affichage; le premier constate le 25 octobre qu'une affiche de format A4 informant de l'existence du permis a été apposée sur le mur extérieur du terrain concerné; le second constate le 24 décembre la présence d'une affiche de format A3 ayant le même objet, et placée au même endroit;

Considérant que le requérant en déduit que l'affiche a été changée et qu'il n'est pas établi que l'affichage ait été continu du 25 octobre au 24 décembre;

Considérant qu'en annexe au dernier mémoire, l'intervenante produit une lettre du 28 mai 2014 de l'huissier instrumentant, selon laquelle son constat du 25 octobre 2012 contient une erreur matérielle, et l'affiche constatée ce jour-là était de format A3 et non A4; que l'huissier ajoute:

«Cette erreur est rectifiable en regardant les photos annexées au procès-verbal, lequel stipule que “la base inférieure...se situe à +/- 150 cm du sol; la base supérieure... se situe à +/- 200 cm du sol;”»;

Considérant que des mesures relevées par l'huissier, l'intervenante déduit que l'affiche constatée en octobre fait approximativement 45 cm de haut ce qui correspond au format A3 (à savoir 42 cm) et non pas au format A4, indiqué par erreur; qu'elle ajoute que les pièces déposées au dossier démontrent que l'affichage requis a régulièrement été effectué, que les photos jointes au dossier permettent de visualiser que cet affichage n'a pas été modifié durant les 60 jours qui séparent les deux constats, qu'elle en conclut que l'affichage étant réalisé à proximité immédiate de son domicile, le requérant en a nécessairement pris connaissance rapidement et devait s'informer avec diligence de ce dossier qu'il avait contesté dès son début, et qu'il ne peut être suivi lorsqu'il invoque une prise de connaissance en date du 12 décembre 2012, qui justifierait l'introduction de son recours le 29 janvier 2013 seulement;

Considérant que, dans le dernier mémoire, le requérant fait valoir:

- qu'il n'est pas le seul opposant au projet, comme en témoignent les oppositions à celui-ci émises lors de l'enquête publique, que cinq copropriétaires de la Résidence La Clairière ont uni leurs efforts et qu'aucune de ces personnes n'a aperçu l'affichage évoqué en octobre 2012;

- qu'un suivi de l'évolution du dossier a été effectué par les copropriétaires, qui ont été avertis par un courriel du 30 novembre 2012 de la délivrance du permis d'urbanisme, et qu'il leur a ensuite fallu prendre copie du permis, ce qui fut fait le 12 décembre;

- que la réalité de l'affichage n'est pas établie; qu'entre les photographies des constats d'huissier d'octobre et décembre 2012, il y a des différences: que la position des pitons (clou de section carrée dont l'extrémité est pliée à 90°) a été modifiée (deux pitons supérieurs en position droite et le piton inférieur gauche en position oblique en octobre 2012; deux pitons supérieurs en position oblique et le piton inférieur gauche en position droite en décembre 2012);

- que l'avis d'affichage d'octobre 2012 est totalement propre et intact, et que l'avis d'affichage de décembre 2012 ne laisse quant à lui apparaître qu'une légère humidité autour des points d'attache, alors que l'avis d'affichage est plastifié de façon artisanale, avec un renfort fait d'un bandeau autocollant sur le pourtour, que ce système, et le perçage supplémentaire de la surface par des vis, laissent toujours

passer l'eau et l'humidité, provoquant tâches, moisissures et illisibilité, que les légères taches d'humidité sur le pourtour des pitons semblent bien peu importantes, après deux mois attaché à un mur exposé plein ouest (pluies et vents dominants bien présents à cette période de l'année);

- que le 30 mai 2013 a été prise par les copropriétaires une photographie de l'avis d'affichage, sur laquelle on peut observer que celui-ci est fixé par des vis à tête en croix contrairement aux photographies d'octobre et de décembre 2012, fixées par des pitons; que cet avis est lui aussi totalement propre et intact;

- que sur la base de ces éléments, il est permis de douter de la permanence de cet affichage et de penser que cet avis a été enlevé ou déplacé plusieurs fois et qu'il ne peut être soutenu que le requérant aurait pu et dû prendre connaissance de cet avis dès son affichage en date du 25 octobre 2012;

- que l'affichage – non-permanent – n'a été réalisé qu'en bordure de la chaussée de Waterloo, non pas à proximité du porche, mais de la sortie de garage, et non avenue de la Clairière (ou résident le requérant et les autres copropriétaires), ni même à l'angle de la chaussée de Waterloo et de l'avenue de la Clairière;

- que l'accès à son bâtiment se trouve avenue de la Clairière, un axe perpendiculaire à quelques centaines de mètres de là; que son lieu de travail se trouve au centre-ville, c'est-à-dire en direction opposée; qu'en outre, un trottoir étroit (à peine 1 mètre par endroits) comme celui de la chaussée de Waterloo 878/880, n'est pas lieu invitant à la promenade;

qu'il en conclut qu'il n'a pas arbitrairement reporté la prise de connaissance de l'acte attaqué, ce d'autant qu'il n'est pas prouvé que des mesures de publicité particulières ou l'entame de travaux auraient dû lui faire prendre connaissance de son existence, et que le recours est recevable;

Considérant que les constats d'huissiers dressés à la requête de l'intervenante établissent, avec l'autorité qui s'attache à un acte authentique, qu'une affiche annonçant la délivrance du permis était présente sur le terrain concerné le 25 octobre et le 24 décembre; que, compte tenu des explications données par l'huissier, qui sont corroborées par le constat du 25 octobre mentionnant la hauteur approximative des bords inférieur et supérieur de l'affiche, lesquels témoignent d'un format A3 (hauteur de 42 cm) et non A4 (29,7 cm), il apparaît que c'est bien la même affiche dont la présence a été constatée, légèrement dégradée par deux mois d'intempéries dans le second constat; que la différence entre la position des pitons n'est pas établie et ne permettrait pas d'établir que l'affiche aurait été retirée; que la circonstance qu'une autre affiche ait été placée ultérieurement lors du début des travaux n'établit pas que celle du 25 octobre ait été retirée avant le 24 décembre; qu'à défaut de pièce établissant l'absence d'affiche à un moment quelconque entre le

25 octobre et le 24 décembre, il y a lieu de conclure que l’affiche du 25 octobre est restée en place pendant ces deux mois;

Considérant que le CoBAT (article 194/2) impose que l’affichage ait lieu sur le terrain avant l’ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, et que l’arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 septembre 2011 relatif à l’affichage et à l’avertissement prescrits pour les actes et travaux autorisés en matière d’urbanisme impose que l’avis soit affiché au moins huit jours avant l’ouverture du chantier, qu’il soit imprimé en noir sur papier blanc de format DIN A3, et disposé de façon à pouvoir être lu aisément, à la limite du bien et de la voie publique contiguë, parallèlement à celle-ci et à une hauteur de 1,50 mètre;

Considérant que ces dispositions ont à la fois pour objet d’avertir les tiers intéressés de la délivrance du permis afin qu’ils puissent, le cas échéant, s’y opposer, et d’assurer la sécurité juridique du bénéficiaire du permis en donnant un point de départ aux délais dans lesquels les éventuelles contestations doivent être formées;

Considérant que le requérant habite à proximité immédiate du terrain concerné par le permis attaqué, même si c’est dans une autre voie publique, et qu’il s’est tenu au courant de la procédure administrative qui a abouti à ce permis; qu’alors que les travaux peuvent commencer huit jours après l’affichage, il dit n’avoir eu connaissance de l’existence du permis que le 30 novembre, et du permis lui-même que le 12 décembre; que cela implique que pendant plus d’un mois, il n’a pas veillé à s’informer de l’existence du permis, ni n’a vérifié la présence de l’affiche sur le terrain; qu’il n’a pas fait preuve de la diligence dont doit témoigner un requérant qui entend attaquer un acte administratif; que le recours, introduit 96 jours après l’accomplissement de la forme de publicité prévue pour ce type d’acte, est tardif, et, partant, irrecevable;

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le trois octobre deux mille quatorze par :

M.	M. LEROY,	président de chambre,
M.	I. KOVALOVSKY,	conseiller d'État,
Mme	D. DÉOM,	conseiller d'État,
Mme	N. ROBA,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

N. ROBA

M. LEROY