

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 229.608 du 18 décembre 2014

A. 213.661/XIII-7107

En cause : **POUTIATINA** Anastassia,
ayant élu domicile chez
Me Nicole DEPREZ, avocat,
rue de Dorlodot 21
6031 Monceau-sur-Sambre,

contre :

la Commune de Courcelles,
ayant élu domicile chez
Me Nathalie TISON, avocat,
rue Jules Destrée 72
6001 Marcinelle.

Partie intervenante :

GOUDELOUF Noémie,
ayant élu domicile chez
Me Philippe HERMAN, avocat,
rue T'Serclaes de Tilly 49-51
6061 Montignies-sur-Sambre.

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

Vu la requête unique introduite le 12 septembre 2014 par Anastassia POUTIATINA qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution de la décision du collège communal de Courcelles du 29 février 2012 d'octroyer un permis d'urbanisme à Nicole SIEBENBERGER en vue de construire un immeuble de 2 appartements sur un bien sis à Courcelles rue Dépasse, cadastré section B numéros 743d4 et 743e4;

Vu la requête introduite le 10 octobre 2014 par laquelle Noémie GOUDELOUF 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. RENDERS, auditeur adjoint au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 17 novembre 2014 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 10 décembre 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 N. DEPREZ, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me C. DELFORGE, loco Me N. TISON, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me Ph. HERMAN, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. RENDERS, auditeur adjoint;

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 se présentent comme suit :

1. Anastassia POUTIATINA est usufruitière et occupante de l'habitation sise rue Général de Gaule, 157 à Courcelles.

2. Le 14 novembre 2011, Nicole SIEBENBERGER introduit auprès de l'administration de la commune de Courcelles une demande de permis relatif au bien sis rue Depasse et cadastré section B numéros 743d4 et 743e4 ayant pour objet la construction d'un immeuble de deux appartements.

3. Par un courrier du 18 novembre 2011, la commune de Courcelles accuse réception de dossier incomplet de demande de permis.

4. Le 4 janvier 2012, le collège communal de Courcelles émet un avis favorable sur le projet.

Cet avis est communiqué au fonctionnaire délégué par un courrier du 9 janvier 2012 lequel n'a pas envoyé son avis dans le délai de 35 jours et est donc réputé favorable par défaut.

5. Le 29 février 2012, le collège communal de Courcelles accorde le permis d'urbanisme.

Cette décision est rédigée comme suit :

" [...]

Considérant que Madame SIEBENBERGER Nicole domicilié à Courcelles, rue de Belle-Vue, 109 a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Courcelles, rue Dépasse cadastré section B n° 743D4 et 743E4, et ayant pour objet construction d'un immeuble de 2 appartements;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 14/11/2011;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par A.R. du 10/09/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

[...]

Considérant que le projet consiste en la démolition de 2 garages, puis la construction d'un immeuble de 2 appartements; que le projet est repris en zone d'habitat au plan de secteur; qu'ainsi il est conforme audit plan;

Considérant que les 2 garages voués à la démolition ne présentent aucun intérêt architectural; qu'ils s'avèrent être en rupture avec le cadre bâti existant et environnant;

Considérant que l'immeuble projeté présente un gabarit de type rez + 2 + combles; qu'il s'inscrit dans un cadre bâti avoisinant diffus et hétéroclite quant à sa composition; qu'en effet, les constructions voisines immédiates sont d'un côté des garages, de l'autre une habitation en angle de rue, et en face un bâtiment industriel (garage MAZDA);

Considérant que le projet adopte un style contemporain assumé mais sobre, tant dans l'aspect architectural simple et dépouillé que dans le choix des matériaux; que la mise en œuvre de la brique et d'un bardage bois tend à apporter une dynamique à la construction;

Considérant que, selon les plans fournis, il apparaît que la surface habitable du logement projeté répond aux normes de salubrité et d'habitabilité;

Considérant que les logements projetés présentent un niveau satisfaisant de confort et de qualité;

Considérant que le recours à des appartements en duplex avec des entrées individuelles inscrit ces appartements dans un certain standing;

Considérant que l'immeuble objet du présent avis (sic) - hormis l'appartement du rez-de-chaussée - n'est pas soumis aux articles 415 et suivants du CWATUPE relatifs aux aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite; qu'en effet cet immeuble n'entre pas dans les cas de figure énoncés à l'article 414 du Code précité §1^{er} en ce qu'il est dépourvu d'ascenseur; que l'appartement du rez-de-chaussée est conforme à la réglementation précitée;

Considérant que la situation du bien objet de la demande en centre urbain correctement desservi par les transports publics minimise les conséquences de

l'insuffisance de places de parking rattachées au bien (un garage pour 2 appartements);

Considérant l'avis favorable conditionnel du service régional d'incendie sollicité le 18/11/2011 et reçu le 30/12/2011, conditions qu'il y aura lieu de respecter strictement;

Considérant que les droits des tiers devront être strictement respectés, tout comme les normes de salubrité;

Considérant que la demande entraînera la création de logements; que dès lors, la numérotation se fera sur requête du demandeur une fois les travaux achevés, et après vérification sur place par l'agent technique du service de l'urbanisme de la conformité des travaux;

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Madame SIEBBENBERGER Nicole est octroyé.

- Le titulaire du permis devra :

- 1° Exécuter les travaux conformément aux prescriptions du règlement de Police sur les bâtisses et suivant les plans en annexes dressés par M. SESTITO Joseph et approuvés par le collège échevinal le 29/02/2012;
- 2° Exécuter les travaux conformément à l'avis favorable conditionnel du service régional d'incendie en date du 19/12/2011;

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué, notifié au fonctionnaire délégué et à l'impétrante par courrier du 7 mars 2012.

6. Par acte authentique du 29 novembre 2013, Nicole SIEBENBERGER donne l'immeuble litigieux en pleine propriété à sa fille, la partie requérante.

7. En décembre 2013, l'entrepreneur de la partie requérante entame les travaux.

8. Le 24 janvier 2014, le collège communal de Courcelles décide la prorogation du permis d'urbanisme litigieux;

Considérant que, par une requête introduite le 10 octobre 2014, Noémie GOUDELOUF demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que l'auditeur 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 à l'irrecevabilité ratione temporis de la requête;

Considérant que les parties adverse et intervenante soulèvent une exception d'irrecevabilité en ce que le recours introduit 2 ans et 6 mois après la délivrance du permis ainsi que plus de 9 mois après le début des travaux, consistant en la démolition des garages sis sur le terrain du projet litigieux et en l'implantation des chaises en décembre 2013, est tardif et partant irrecevable;

Considérant que la partie requérante affirme avoir pris connaissance de l'ampleur du projet le 18 août 2014 dans le cadre de la vérification des limites des propriétés et que c'est à ce moment-là qu'elle a appris que l'immeuble litigieux à construire à la limite séparative des propriétés, comprend deux appartements duplex et est d'une hauteur de 10 mètres; qu'à l'audience, elle a expliqué que lors de la délivrance du permis, sur les dires de l'ancienne propriétaire du terrain litigieux, elle pensait que le projet consistait en la construction "d'un petit plain-pied" et que ce n'est qu'en août 2014 qu'elle a pris connaissance de la réalité du projet et des nuisances qu'il lui occasionnerait;

Considérant que lorsqu'un permis ne doit pas être notifié, le délai de recours au Conseil d'Etat ne commence à courir qu'à partir du moment où le tiers à la procédure de délivrance du permis peut, en étant normalement diligent et prudent, acquérir du permis une connaissance effective; que le requérant doit faire diligence pour acquérir une connaissance suffisante du permis délivré et ne pas retarder ainsi de manière arbitraire la prise de cours du délai de recours; que la preuve de l'exception de tardiveté incombe à celui qui s'en prévaut;

Considérant qu'il ressort des différentes pièces déposées par les parties adverse et intervenante que les travaux de démolition et l'implantation des chaises ont commencé en décembre 2013 (notamment le plan de contrôle de l'implantation du géomètre expert V. MARCHAL); que dès lors la requérante, en sa qualité de voisine directe, ne pouvait dès cet instant ignorer l'ampleur du projet; que dans le doute, il lui revenait de faire diligence pour acquérir une connaissance suffisamment précise du permis délivré; que la requérante ne conteste pas le plan de contrôle précité; que les explications données à l'audience ne dispensaient pas la requérante de faire diligence pour prendre connaissance de l'acte attaqué; qu'il s'ensuit que l'exception est fondée,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Noémie GOUDELOUF est accueillie.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix-huit décembre deux mille quatorze par :

M.	PAQUES,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

M. PAQUES.