CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 233.580 du 21 janvier 2016

A. 211.793/XIII-6918

En cause : 1. **CHARLES** Fabrice,

2. **FINET** Séverine,

ayant tous deux élu domicile,
Me Patrick HOLVOET, avocat,
rue Célestin Hastir 35
5150 Floreffe,

contre :

1. **la Commune de Sambreville,**
ayant élu domicile chez
Me Francis HAUMONT, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,

2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

Parties intervenantes :

1. **KHABBAOUI** Zouhair,

2. **DELMOTTE** Catherine,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Jean-Claude CORNET, avocat,
rue de Dinant 32
5570 Beauraing.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 28 février 2014 par Fabrice CHARLES et Séverine FINET en ce qu'elle contient une demande d'annulation de "la décision du 18 avril 2013 de la commune de Sambreville accordant à Monsieur et Madame KHABBAOUI-DELMOTTE un permis d'urbanisme autorisant la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien situé rue de la Duve, section D, n° 134 T à 5060 Velaine";

Vu la requête introduite le 18 mars 2014 par laquelle Zouhair KHABBAOUI et Catherine DELMOTTE demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'arrêt n^{o} 227.920 du 26 juin 2014, accueillant la requête en intervention introduite par Zouhair KHABBAOUI et Catherine DELMOTTE, 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 24 juillet 2014 par les parties requérantes;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^{me} VANDERHELST, 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 5 novembre 2015, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 17 décembre 2015 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. PAQUES, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me D. BOUILLIEZ, loco Me P. HOLVOET, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me C. DEHOU, loco Mes Fr. HAUMONT et F. EVRARD, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me G. WEISGERBER, loco Me M. ORBAN, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VANDERHELST, 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 ont été présentés dans l'arrêt n° 227.920 du 26 juin 2014; qu'il y a lieu de s'y référer;

Considérant que dans cet arrêt, le Conseil d'Etat a rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué, jugeant que l'exception d'irrecevabilité ratione temporis du recours soulevée par les parties intervenantes devait prima facie être accueillie;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, les requérants contestent cette conclusion;

Considérant qu'ils font d'abord valoir qu'il ne pourrait leur être reproché de ne pas s'être informés lors de la procédure d'enquête publique; qu'ils relatent leurs interrogations sur le projet de leurs voisins et exposent qu'après avoir pris connaissance du fait que ceux-ci prévoyaient d'accoler leur garage au corps de logis principal et à la limite des propriétés respectives en méconnaissance totale du permis de lotir, ils ont interpellé le fonctionnaire délégué, qui a donné un avis défavorable pour cette même raison;

Considérant qu'ils prétendent ensuite que les parties intervenantes ne démontrent pas que l'affichage du permis qui serait intervenu dès le printemps 2013 aurait été réalisé en bonne et due forme et que celles-ci se bornent à une simple affirmation sans préciser du reste ni la durée de cet affichage ni les dates exactes de celui-ci; qu'ils concèdent que les parties intervenantes ont produit une attestation de leurs architectes, datée du 28 mars 2014, dans laquelle il est indiqué que le permis a été affiché dès sa délivrance, mais notent que cette attestation ne révèle rien quant aux modalités de cet affichage; qu'ils versent pour leur part au dossier dix-sept attestations de voisins qui affirment que le permis n'a pas été affiché avant le début des travaux, en février 2014; qu'ils concluent que l'affirmation des intervenants selon laquelle il aurait été procédé à un affichage du permis dès le printemps 2013 n'est pas établie et est contredite par des témoignages en nombre suffisant;

Considérant qu'ils soutiennent enfin, avoir fait toute diligence utile et raisonnable pour s'informer quant à l'existence et au contenu de l'acte attaqué; qu'ils écrivent ce qui suit :

" Il convient de rappeler que s'étant émus de l'implantation projetée du garage des consorts KHABBAOUI-DELMOTTE, ils avaient interpellé le fonctionnaire délégué, qui avait, sur base de cet élément, rendu un avis défavorable.

Ils confirment qu'ils ont ensuite repris contact avec les services de la première partie adverse et que ceux-ci leur ont affirmé que les plans avaient été modifiés et qu'ils étaient dorénavant conformes au permis de lotir.

Le permis querellé est d'ailleurs très précisément motivé au regard du caractère prétendument conforme audit permis de lotir puisqu'il énonce que «les nouveaux plans introduits par le demandeur [...] suppriment l'implantation partielle en dehors de la zone de bâtisse et [...] implantent l'ensemble du projet dans ladite zone de bâtisse» et que «le permis peut être délivré par le collège communal étant donné que le projet respecte les prescriptions du lotissement».

Les services de la première partie adverse n'ont ainsi fait que relayer cette motivation auprès des exposants qui les interrogeaient à ce propos.

Dès l'instant où cette information, selon laquelle les nouveaux plans respectaient le permis de lotir, a été donnée aux exposants, ceux-ci ont eu la conviction légitime que l'implantation du garage telle qu'elle était initialement projetée avait nécessairement été modifiée et qu'il n'était plus prévu qu'il se trouverait accolé au corps du logis principal de l'immeuble à construire, sans respecter les limites imposées par le permis de lotir.

Les exposants étaient dès lors parfaitement rassurés.

Ils peuvent à cet égard faire état de la légitime confiance qu'ils étaient en droit de nourrir à l'égard des services de la commune, lesquels ne leur ont d'ailleurs pas donné une information foncièrement erronée, si l'on s'en tient strictement à la motivation du permis.

A cet égard, ils indiquent avoir été informés en ce sens au printemps 2013 par une dame LIEN B. appartenant au service urbanisme de la première partie adverse.

Si cet élément devait être contesté, les exposants rappellent que Madame LIEN peut être entendue en présence des parties et de leurs avocats dans le cadre de l'article 17 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant le Conseil d'Etat.

Il reste que la motivation du permis contient une erreur manifeste, sur laquelle il sera revenu lors de l'examen du premier moyen des exposants, puisque les plans nouveaux contenaient une violation patente du permis de lotir.

Si, pour apprécier le point de départ du délai prévu pour l'introduction du recours, le critère est celui du comportement normalement prudent et diligent du demandeur pour acquérir la connaissance de l'acte en cause, comme il l'a été souligné, la question qui se pose en l'espèce revient à apprécier si les exposants, sur base de l'information qu'ils avaient reçue selon laquelle les plans avaient été modifiés pour être en adéquation avec le permis de lotir, devaient malgré tout pousser leurs investigations plus loin.

L'homme normalement prudent et diligent n'est pas celui qui est rompu au droit administratif et ce n'est pas davantage celui qui est particulièrement suspicieux ou soupçonneux; il est par contre généralement rassuré par une information précise qui lui est donnée par une source administrative qu'il présume et qu'il peut légitimement présumer être fiable.

Le hiatus entre la motivation de la décision et les plans présentés par les consorts KHABBAOUI-DELMOTTE est de ce point de vue totalement imprévisible et inattendu.

Dans cette mesure, les exposants n'ont appris - et sans que cela ne puisse leur être raisonnablement reproché - que par l'implantation des chaises en février 2014 que, contrairement à ce qui leur avait été annoncé et à ce que l'acte attaqué énonce lui-même, l'implantation du garage projeté n'avait nullement été rectifiée sur les nouveaux plans et était toujours totalement contraire au permis de lotir.

C'est à compter de cette prise de connaissance du hiatus existant entre la motivation de l'acte attaqué et les plans que le délai de recours a commencé à courir.
Eu égard à ce contexte pour le moins particulier, il ne peut être reproché aux exposants d'avoir retardé à leur gré le point de départ de leur recours.

Les exposants soutiennent en définitive que leur recours en annulation du permis délivré aux intervenants est recevable ratione temporis";

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants prétendent avoir fait preuve d'une diligence suffisante pour acquérir la connaissance de l'acte et avoir pu se fier aux informations reçues quant au contenu et à la portée de l'acte; qu'ils affirment avoir été rassurés par l'information précise donnée par l'administration communale; qu'ils soutiennent que la différence entre la motivation de la décision et les plans présentés par les intervenants était totalement imprévisible et inattendue et que c'est bien l'implantation des chaises qui a révélé, contrairement à ce qui leur avait été annoncé et à ce que l'acte attaqué énonce lui-même, que l'implantation du garage projeté n'avait aucunement été rectifiée sur les nouveaux plans et était toujours contraire au permis de lotir; qu'ils concluent qu'il ne peut leur être reproché d'avoir retardé à leur gré le point de départ de leur recours;

qu'ils font valoir que la diligence normale ne va pas jusqu'à devoir mettre en doute les informations données par les services communaux et qu'ils n'avaient précisément pas de connaissance exacte de la portée de l'acte attaqué à la suite des informations de la commune;

qu'ils ajoutent que la sécurité juridique n'est pas une notion absolue et qu'elle doit être mise en balance avec l'illégalité évidente dont est entaché le permis et que les requérants n'ont pu déceler après avoir fait toute diligence pour en connaître la motivation;

Considérant que l'article 4, § 1er, alinéa 3, du règlement général de procédure dispose comme suit dans le texte en vigueur au jour de l'introduction de la requête :

" Les recours visés à l'article 14, §§ 1er et 3 des lois coordonnées sont prescrits soixante jours après que les actes, règlements ou décisions incriminés ont été publiés ou notifiés. S'ils ne doivent être ni publiés ni notifiés, le délai court à dater du jour où le requérant en aura eu connaissance";

Considérant que les requérants ne contestent pas d'abord que, malgré l'absence d'avis relatif à l'enquête publique leur ayant été personnellement et directement adressé, ils ont eu connaissance de la demande de permis d'urbanisme des parties intervenantes avant l'octroi dudit permis et sont d'ailleurs directement intervenus auprès du fonctionnaire délégué ainsi que du service de l'urbanisme de la

première partie adverse, ensuite que, dès le printemps 2013, ils ont eu connaissance de ce qu'un permis d'urbanisme serait vraisemblablement délivré sous peu aux parties intervenantes puisque des plans modificatifs, jugés a priori conformes au permis de lotir, avaient été déposés et, enfin, que, en juin 2013, le court de tennis, dont ils ne pouvaient ignorer qu'il devait être détruit en vue de la réalisation de l'habitation unifamiliale projetée, a effectivement été démoli;

Considérant que, pour justifier leur inactivité entre juin 2013 et février 2014, ils font uniquement valoir que, compte tenu de l'information qu'ils avaient reçue du service d'urbanisme, à savoir que les plans avaient été modifiés et étaient désormais conformes aux prescriptions applicables au lotissement, ils pouvaient en légitime confiance considérer que le permis était désormais parfaitement régulier et répondait à leurs craintes; qu'ils soutiennent que ce n'est qu'au moment du placement des chaises, en février 2014, qu'ils ont pu constater que cette information était erronée en ce que les plans approuvés ne sont pas conformes aux prescriptions du lotissement; qu'il y a lieu d'observer que cette information reflète la motivation de l'acte attaqué reproduite dans l'arrêté précité;

Considérant que la connaissance suffisante d'un acte qui fait courir le délai de recours est celle de son contenu et de sa portée, ce qui n'implique pas nécessairement la communication du texte intégral de l'acte, ni la connaissance des vices qui entacheraient cet acte;

Considérant que c'est aux requérants qu'il appartient de déterminer les vices qui entacheraient le cas échéant un acte administratif et non au service de l'urbanisme; que c'est à eux qu'il revient de faire toute diligence pour pouvoir prendre connaissance du permis et le cas échéant du dossier administratif qui le soutient, afin de s'assurer de la régularité de ce permis et notamment qu'il n'y a effectivement aucune contradiction entre sa motivation et la réalité du projet;

Considérant que les informations données par un agent communal relatives à un acte, qui permettent effectivement d'en connaître le contenu et la portée, en font prendre connaissance; que les erreurs que ces informations contiennent sur la légalité de l'acte ne permettent pas de différer la prise de cours du délai de recours jusqu'au moment où elles se révèlent; qu'il n'y a pas lieu d'attendre l'exécution donnée à un acte administratif pour apprécier si, finalement, il n'est pas entaché de l'une ou l'autre irrégularité, alors même que l'irrégularité alléguée aurait pu être identifiée à l'examen du dossier administratif;

Considérant que les circonstances de la cause ne convainquent pas de renoncer en l'espèce à cette manière d'assurer la sécurité juridique; que, en effet, les

requérants avaient connaissance d'une demande de permis d'urbanisme pour la réalisation d'une habitation unifamiliale sur le terrain jouxtant leur propriété; qu'ils ont constaté des travaux dont ils devaient savoir que ceux-ci étaient ou pouvaient être intrinsèquement liés à la mise en œuvre du projet qu'ils connaissaient; qu'il leur revenait alors de s'informer pleinement du contenu et de la portée d'une décision autorisant ce projet; qu'en s'en remettant aux seules déclarations du service d'urbanisme qui n'a pas pour fonction de fournir une analyse des vices qui pourraient le cas échéant entacher tel ou tel acte, sans examiner eux-mêmes le bien-fondé des motifs du permis, à tout le moins pas avant février 2014, alors que les premiers signes de mise en œuvre du permis litigieux remontaient déjà à juin 2013, les requérants n'ont pas fait preuve de la diligence requise;

Considérant, partant, qu'il n'est pas nécessaire d'entendre l'employée communale visée dans le mémoire en réplique et le dernier mémoire pour déterminer l'information effectivement communiquée oralement au printemps 2013 aux parties requérantes;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de revenir sur la décision prise prima facie par l'arrêt n° 227.920 du 26 juin 2014; que l'exception d'irrecevabilité soulevée par la première partie adverse et par les parties intervenantes doit être accueillie,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 1.050 euros, sont mis à la charge des requérants.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e^ chambre, le vingt-et-un janvier deux mille seize par :

MM.	HANOTIAU,	président de chambre,
	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M^me^	BOLLY,	conseiller d'Etat,
M.	DUPONT,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

X. DUPONT. M. HANOTIAU.