

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 235.687 du 6 septembre 2016

A. 214.265/XIII-7171

En cause : **DEMORTIER** Isabelle,
ayant élu domicile chez
Me Vincent DUPONT, avocat,
place Achille Salée 1
4900 Spa,

contre :

contre :

1. la Ville de Stavelot,
2. la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 17 novembre 2014 par Isabelle DEMORTIER qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 22 janvier 2013 par le collège communal de la ville de Stavelot à Stéphane CLOSE pour la transformation d'un garage en commerce horeca sur un bien sis avenue André Grégoire à Stavelot, cadastré section B, n° 1145 R3;

Vu le mémoire en réponse de la seconde partie adverse et les mémoires en réplique et ampliatif de la partie requérante;

Vu le rapport de M. RENDERS, 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, le dernier mémoire et la demande de poursuite de la procédure de la partie requérante, ainsi que la demande de poursuite de la procédure de la première partie adverse;

Vu l'ordonnance du 2 mai 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 16 juin 2016 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Vincent DUPONT, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me Jean-Marc RIGAUX, loco Me V. TROXQUET, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, et Me Pierre MOËRYNCK, loco Me E. ORBAN de XIVRY, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. RENDERS, 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 se présentent comme suit :

1. Isabelle DEMORTIER est propriétaire et domiciliée avenue André Grégoire 19 à Stavelot.

2. Le 7 décembre 2012, Stéphane CLOSE introduit une première demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de la ville de Stavelot ayant pour objet de transformer un garage en commerce de type horeca, sur deux niveaux concernant un bien sis avenue André Grégoire 21.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Stavelot adopté par arrêté royal du 27 mai 1977, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien litigieux.

3. Le 22 janvier 2013, le collège communal de la ville de Stavelot délivre le permis d'urbanisme.

Cette décision est motivée comme suit :

" [...]

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Stavelot adopté par Arrêté Royal du 27 mai 1977, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant qu'en vertu de l'article 107 du Code précité, les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis du fonctionnaire délégué;

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

Considérant que le service ou commission visé ci-après a consulté pour le motif suivant : Met".

Il s'agit de l'acte attaqué.

4. Le 27 février 2014, Stéphane CLOSE introduit une seconde demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un commerce horeca et de trois chambres d'hôtes sur son bien sis avenue André Grégoire 21.

5. Le 11 mars 2014, le collège communal délivre le permis d'urbanisme.

Le 14 avril 2014, le fonctionnaire délégué adopte un arrêté de suspension du permis du 11 mars 2014.

Le 22 avril 2014, le collège communal retire le permis d'urbanisme du 11 mars 2014.

6. Le 5 août 2014, le collège communal émet un avis favorable.

7. Le 15 septembre 2014, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable.

8. Le 16 septembre 2014, le collège communal octroie le permis d'urbanisme sollicité.

Cette décision est motivée comme suit :

" [...]

Considérant que Monsieur Stéphane CLOSE, Avenue André Grégoire, 21 à 4970 Stavelot, a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Stavelot, avenue Constant Grandprez et cadastré section B n° 1145 R3, et ayant pour objet : transformation d'un garage en commerce horéca;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'Administration communale contre récépissé daté du 27/02/2014;

[...]

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 11/08/2014 en application de l'article - 107, § 2, - 109 - du Code précité; que son avis est défavorable au projet présenté; que son avis est libellé et motivé comme suit :

« Avis du fonctionnaire délégué sur une demande de permis d'urbanisme

Le Fonctionnaire délégué,

[...]

Considérant que Monsieur Stéphane CLOSE a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Avenue André Grégoire 21 à 4970 STAVELOT, cadastré section B n° 1145 r ayant pour objet : transformation d'un garage en commerce horeca;

Considérant que la demande de permis reçue à l'administration communale de STAVELOT, dont le récépissé porte la date du 27/02/2014, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 03/03/2014;

Considérant qu'un permis a été délivré le 11/03/2014 au demandeur par le collège communal sur base de l'article 107, § 1^{er}, alinéa 3 et signifié le 14/03/2014;

Considérant que la procédure était irrégulière, qu'un arrêté de suspension a été pris par la Fonctionnaire-déléguée en date du 14/04/2014;

Considérant que le collège communal a retiré le permis litigieux en date du 22 avril 2014;

Considérant que le collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 11/08/2014; que cet envoi contenait des documents complétant la demande;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Stavelot approuvé par A.R. du 27/05/1977;

[...]

Considérant que le projet consiste à démolir partiellement le garage, et à reconstruire un restaurant sur 2 niveaux et 3 chambres d'hôtes au second étage;

[...]

Considérant que seul peut être autorisé le projet tel qu'accordé (et non contesté) par le collège communal le 22/01/2013.

J'émet un avis défavorable au projet présenté».

Considérant que l'étage supplémentaire à construire présente une superficie plus faible que les niveaux inférieurs; que cette typologie diminue la perception monolithique verticale du projet;

Considérant que des constructions proches (voir photo 14) présentent des gabarits importants;

Considérant que le parcage privatif pour la partie «chambres» du projet n'est pas indispensable vu la faible capacité (2 véhicules)";

Il s'agit de l'acte attaqué dans l'affaire n° A. 214.261/XIII-7170.

9. Par un courrier du 30 septembre 2014, le fonctionnaire délégué informe le conseil de la partie requérante de ce qui suit :

" Pour donner suite à votre courrier du 23/09/2014, je vous informe des éléments suivants :

La première demande de Monsieur CLOSE, dont vous ne faites pas mention dans votre courrier, a été déposée à la commune de Stavelot le 07/12/2012 et a fait l'objet d'un permis délivré directement par le collège communal le 22/01/2013 en application de l'article 107, § 1^{er}, alinéa 3, 2^o, a du CWATUPE.

Cette demande était relative à la transformation d'un garage en commerce de type horeca, sur 2 niveaux. Le permis n'a pas été contesté par mes services et a manifestement été mis en œuvre (partiellement au moins).

En date du 27/02/2014, Mr Close a déposé à la commune de Stavelot, une seconde demande portant sur le même objet que la première mais présentant un niveau supplémentaire à destination de chambre d'hôtes.

Le permis a été délivré par le collège communal le 11/03/2014, de nouveau en application de l'article 107, § 1^{er}, alinéa 3, 2^o, a.

Il s'agit du permis qui a fait l'objet de mon arrêté de suspension.

En date du 22 avril 2014, le collège communal a pris une décision de retrait de permis d'urbanisme, et a sollicité mon avis en date du 11/08/2014 conformément à l'article 107 § 2 du CWATUPE, accompagnant sa demande de documents complémentaires.

En réponse à sa sollicitation, mon avis défavorable sur le projet lui a été transmis le 15 septembre 2014.

A l'heure actuelle, Monsieur Close est donc détenteur d'un permis l'autorisant à transformer un garage en commerce horeca sur 2 niveaux, dont copie est jointe en annexe à la présente.

[...]" ;

Considérant que la Région wallonne demande sa mise hors de cause; qu'elle fait valoir qu'elle n'a pas participé à l'élaboration de l'acte attaqué; que l'avis du fonctionnaire délégué n'a en effet pas été sollicité par le collège communal de Stavelot;

Considérant que le fonctionnaire délégué n'a émis aucun avis sur la demande de permis ni été consulté par le collège communal; qu'il s'ensuit que la Région wallonne doit être mise hors de cause;

Considérant, sur la recevabilité du recours, que la partie requérante fait valoir que c'est à la suite d'un courrier du 30 septembre 2014, reçu le 1^{er} octobre 2014, qu'elle a été informée de l'existence de l'acte attaqué et en a reçu la copie de la part du fonctionnaire délégué; qu'elle estime que les autorités communales ont fait fi des règles les plus élémentaires de transparence

administrative en celant délibérément le permis; qu'elle soutient que la commune de Stavelot "a voulu jouer la montre" en s'étonnant des travaux réalisés par le titulaire du permis, allant même jusqu'à solliciter des vues photographiques des lieux à son architecte, alors que la construction se situe à proximité de l'administration communale; qu'elle s'autorise d'un rapport d'expertise du 16 septembre 2014 de l'architecte-expert Marc SAMISCHLEWSKI; qu'elle ajoute que ce n'est qu'après avoir interpellé directement le fonctionnaire délégué quant à un constat d'infraction à réaliser que son conseil a été informé, par un courrier du 30 septembre 2014, de l'existence de l'acte attaqué; qu'elle conclut que le recours a été introduit dans le délai de 60 jours suivant la prise de connaissance du permis attaqué;

qu'elle fait valoir qu'elle introduit le présent recours dans le but de préserver l'ensemble de ses droits; qu'elle précise que si on devait considérer que le permis délivré le 22 janvier 2013 et l'acte attaqué ont le même objet, il ne faudrait pas qu'en cas d'annulation de l'acte attaqué, le titulaire du permis puisse se prévaloir du premier permis;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la requérante soutient, sur la base de la même argumentation qu'elle reproduit, que son recours est recevable *ratione temporis*; qu'elle ajoute que Stéphane CLOSE a sollicité un permis le 27 février 2014 "comme si le premier n'existait pas/plus" puisqu'il reconnaît dans un courriel adressé à l'auditeur-rapporteur le 3 septembre 2015 qu'en date du 23 juillet 2014, des travaux n'étaient pas en cours, parce qu'il n'était pas en possession du nouveau permis d'urbanisme; qu'elle relève que Stéphane CLOSE précise que l'architecte a complété le dossier parce que le fonctionnaire délégué considérait qu'il ne s'agissait plus d'une transformation mais d'une nouvelle construction; qu'elle écrit que, "en un mot comme en cent, on peut considérer que M. CLOSE avait renoncé au permis lui délivré le 22/01/2013 pour réintroduire un tout nouveau permis qui, une fois suspendu, l'empêchait de poursuivre son ouvrage";

que, à la suite de la suspension du permis par le fonctionnaire délégué, elle précise qu'elle croyait dès lors à bon droit que les travaux déjà entamés l'avaient été en infraction puis sous l'empire du permis du 11 mars 2014 et que c'est la raison pour laquelle elle est intervenue auprès du fonctionnaire délégué afin de faire constater l'infraction; qu'elle estime dès lors qu'il n'y a eu aucune négligence dans son chef;

qu'elle prétend, par ailleurs, que les explications, d'ailleurs vagues, du bénéficiaire du permis ne peuvent suffire à établir la prise de connaissance de celui-ci; qu'elle soutient qu'il ne lui appartenait pas de s'informer plus avant, compte tenu de la demande de permis déposé en même temps que la mise en œuvre de travaux importants, dans la mesure où elle pouvait présumer que ceux-ci étaient couverts par

une autorisation, d'autant plus que le fonctionnaire délégué a suspendu le permis et les travaux, ce qui l'a conforté dans sa conviction selon laquelle les travaux déjà réalisés l'avaient été en parfaite infraction;

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 voisin, tiers à la procédure de délivrance du permis, peut, en étant normalement diligent et prudent, acquérir du permis une connaissance effective; que l'existence d'un permis d'urbanisme se déduit généralement soit de l'affichage d'un avis sur les lieux, soit du commencement des travaux; que s'il s'avère que le requérant a la possibilité, à une date déterminée, d'avoir une connaissance suffisante et certaine de l'existence et de la portée de l'acte litigieux, encore qu'il n'ait pas disposé de la copie de celui-ci, le recours introduit plus de soixante jours après cette date est tardif;

Considérant que la diligence du requérant est appréciée au cas par cas; que, si on ne peut pas exiger de lui qu'il s'enquière à tout moment de l'état d'avancement d'une procédure administrative et de la délivrance ou non d'un permis d'urbanisme auprès des autorités communales, il ne peut pas non plus être admis que ce requérant potentiel diffère pour un temps indéterminé la prise de connaissance de l'acte qu'il souhaite éventuellement attaquer et qu'il retarde ainsi arbitrairement cette prise de connaissance;

Considérant qu'en l'espèce, il ressort tant du courriel du 3 septembre 2015 de Stéphane CLOSE adressé à l'auditeur-rapporteur que du rapport d'expertise du 16 septembre 2014 de l'architecte-expert mandaté par la partie requérante, qu'une part significative des travaux du permis attaqué avait déjà été entamée au moment où Stéphane CLOSE a introduit une seconde demande de permis d'urbanisme, à savoir le 27 février 2014;

qu'en effet, le courriel adressé par le bénéficiaire du permis, non partie à la cause, à l'auditeur-rapporteur explique que "lors des fondations et de terrassement du premier permis, il est tombé en moins d'une semaine de fortes pluies et ce sans arrêt", que le bénéficiaire du permis a dû abattre un mur complètement "et repartir sur de nouvelles fondations" et qu'il a "monté son bâtiment"; que le même courriel indique que c'est lorsqu'il a eu terminé le gros-œuvre qu'il a fait la demande d'un nouveau permis "afin d'y ajouter un étage pour y faire des chambres d'hôtes";

Considérant, par ailleurs, qu'il ressort du rapport de l'expert-architecte mandaté par la requérante, établi le 16 septembre 2014, qu'au 23 juillet 2014 en tout cas, "l'ouvrage se situe déjà avec deux niveaux francs et l'ancien garage démoli" et que "les travaux sont à l'arrêt depuis" l'introduction de la nouvelle demande;

Considérant que de l'ensemble de ces éléments, il se déduit que les travaux que Stéphane CLOSE a réalisés lui-même n'ont pu se faire en quelques jours et ont donc de manière certaine été commencés de manière significative bien avant la délivrance du permis le 11 mars 2014, lequel a été suspendu par le fonctionnaire délégué le 14 avril 2014;

Considérant que la requérante, qui a une vue directe sur les travaux, aurait dû s'en inquiéter dès la démolition du garage et s'enquérir auprès de l'administration de l'existence d'un permis d'urbanisme; qu'en ayant postposé toute démarche jusqu'au courriel du 27 juillet 2014 de son architecte-expert et en n'ayant introduit son recours que le 17 novembre 2014, la partie requérante n'a pas fait preuve de la diligence requise;

Considérant que de la circonstance qu'une employée communale indique s'étonner de la réalisation aussi avancée de travaux compte tenu de la suspension du permis d'urbanisme délivré le 11 mars 2014, il ne peut être inféré que la première partie adverse ait tenté de celer l'existence de ce premier permis;

Considérant que la requérante ne peut non plus tirer argument du fait que la demande de permis introduite le 27 février 2014 portait sur la totalité de la transformation du garage et non uniquement sur l'ajout d'un étage pour justifier sa croyance qu'aucun permis n'avait été délivré pour les travaux déjà réalisés au 27 février 2014; que l'introduction de la seconde demande de permis est amplement postérieure au moment où la requérante aurait dû effectuer les démarches pour connaître l'existence ou non d'un permis, soit dès la démolition, fût-ce partielle, du garage;

Considérant que le recours est irrecevable ratione temporis;

Considérant que la Région wallonne sollicite à charge de la requérante l'octroi d'une indemnité de procédure;

Considérant, toutefois, que la Région wallonne a été mise hors de cause, en sorte qu'elle ne peut plus être qualifiée de partie à la procédure; qu'il en résulte qu'elle n'a pas droit à une indemnité de procédure,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La Région wallonne est mise hors de cause.

Article 2.

La requête en annulation est rejetée.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre,
le six septembre deux mille seize par :

M ^{me} GUFFENS,	président de chambre,
M. PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me} BOLLY,	conseiller d'Etat,
M ^{me} MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

S. GUFFENS.