

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 236.424 du 16 novembre 2016

A. 215.802/XIII-7310

En cause : **DECOOMAN** Emile,
ayant élu domicile chez
Me Thierry DEMESSE, avocat,
place Emile de Lalieux 30
1400 Nivelles,

contre :

la Commune de Braine-le-Comte,
ayant élu domicile chez
Me Fabrice EVRARD, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite, par la voie électronique, le 11 mai 2015 par Emile DECOOMAN qui demande l'annulation d'une décision décrite comme suit :

" décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Braine-le-Comte d'octroi du permis d'urbanisme pour [la] régularisation de travaux de transformation, prise par délibération du 14.03.2013 et octroyant sans réserves ni modalités le permis d'urbanisme «tendant à régulariser des travaux de transformation d'une maison existante conformément aux documents joints», qui avait été sollicité par Messieurs BALLIEU André et LESIRE Samuel (domiciliés et résidant à [...] Hennuyères (Braine-le-Comte), chemin Ste-Anne 5) relativement au bien sis à cette adresse, cadastré section A n° 161w, par demande du 07.03.2013";

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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 et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 13 juillet 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 20 octobre 2016 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me T. DEMESSE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me G. GEORGE, loco Me F. EVRARD, avocat, comparaissant pour la 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 de la demande se présentent comme suit :

1. Le 10 octobre 2012, l'épouse du requérant dépose une plainte auprès du service de l'urbanisme de Braine-le-Comte quant aux travaux réalisés dans la maison voisine, propriété d'André BALLIEU et de Samuel LESIRE, érigée sur la parcelle sise chemin Sainte-Anne, n° 5, sur la parcelle cadastrée section A, n° 161w.

2. Le 7 mars 2013, André BALLIEU et Samuel LESIRE introduisent auprès des services communaux de Braine-le-Comte une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation des travaux de transformation de la maison existante précitée.

Sont joints à la demande de permis les documents suivants :

- attestation de l'architecte (annexe 21 - formulaire K);
- attestation de l'architecte soumise au visa du conseil de l'ordre des architectes (annexe 22 - formulaire L);
- une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
- un rapport de demande de permis de régularisation;
- une déclaration P.E.B. simplifiée;
- un reportage photographique;
- des plans.

3. Le 8 mars 2013, un accusé de réception de dossier complet est établi.

4. Le 14 mars 2013, le collège communal de Braine-le-Comte accorde le permis d'urbanisme sollicité.

Cette décision est rédigée comme suit :

" Le collège communal,

Vu la demande introduite par Messieurs BALLIEU André - LESIRE Samuel - chemin Sainte-Anne n° 5 – [...] Hennuyères - relative à un bien sis à - chemin Sainte-Anne n° 5 – [...] Hennuyères cadastré section A, n° 161w et tendant à l'autorisation de régulariser des travaux de transformation d'une maison existante conformément aux documents joints à votre demande de permis d'urbanisme;

Vu les articles 385 à 387 du Code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme déterminant la forme des décisions prises en matière de permis de bâtir;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve le bien, de plan communal d'aménagement approuvé par l'Exécutif;

Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement ni d'un P.C.A.;

Attendu que le bien se situe en zone d'habitat au plan de secteur de La Louvière-Soignies approuvé par l'A.E.R.W. du 09.07.87;

Que le collège en a délibéré;

Vu les règlements généraux sur les bâtisses;

Vu le règlement communal sur les bâtisses;

Considérant que la demande porte principalement sur la rénovation d'une habitation existante afin de l'assainir;

Considérant qu'en cours de travaux des parties de murs sont tombés et ont dû être remplacés;

Considérant que la charpente a dû également être remplacée en raison de parasites dans le bois;

Considérant que le remplacement des fermes pourries par des fermettes a fait remonter le faîte de 5 cm par rapport à l'existant;

Attendu que suivant l'article 107, alinéa 2 - 2°, du CWATUPE le dossier peut être traité sous forme de «petit permis», sans avis du fonctionnaire délégué;

Au vu de ce qui précède;

ARRETE :

Article 1^{er} : le permis d'urbanisme pour la régularisation de travaux de transformation est octroyé à Messieurs BALLIEU André - LESIRE Samuel.

[...]"

Considérant que le requérant prétend n'avoir pris connaissance de l'existence de l'acte attaqué qu'au jour de la réception d'une lettre de son conseil du 24 mars 2015, et, de l'acte en lui-même, que dans les jours qui précédaient immédiatement le 8 avril 2015, en effectuant la démarche personnelle d'aller consulter le dossier auprès des services de l'urbanisme de la partie adverse; qu'il estime que son recours a bien été introduit dans le délai légal de soixante jours;

Considérant que la partie adverse oppose au recours une fin de non-recevoir prise de sa tardiveté; qu'elle soutient que le requérant et son épouse ont été informés du suivi du dossier par son service de l'urbanisme; qu'elle précise qu'ils savent depuis mars 2013 que le permis a été délivré et qu'ils sont souvent revenus vers le service de l'urbanisme pour divers problèmes de voisinage et de construction; qu'elle affirme avoir toujours travaillé en toute transparence, notamment en transmettant le dossier dès la demande du conseil du requérant;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, le requérant confirme que son épouse a bien écrit le 8 octobre 2012 pour se plaindre des travaux effectués dans la maison voisine après avoir appris des services communaux, en août 2012, qu'aucun permis d'urbanisme n'avait été délivré;

qu'il relève que le service urbanisme a soutenu, dans un premier temps, qu'aucun permis n'était requis, s'agissant de travaux de rénovation; qu'il ajoute avoir répliqué qu'il s'agissait de travaux de transformation; qu'il affirme ne pas avoir été informé de l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme, encore moins de la délivrance d'un tel permis par le service de l'urbanisme; qu'il estime que, compte tenu de la plainte de son épouse, il eût été normal que le service en question les en avise et que rien ne lui permettait de deviner ensuite que la situation avait changé;

qu'il prétend que c'est à l'occasion d'une procédure civile à charge des voisins pour des problèmes liés à la construction elle-même que son conseil fut informé, alors qu'il se prévalait de l'absence de permis d'urbanisme, de l'existence de l'acte attaqué par le conseil des bénéficiaires du permis; qu'il note que l'information en question lui a immédiatement été transmise par son propre conseil en date du 24 mars 2015 et qu'il a obtenu une copie du permis attaqué dans les jours qui ont suivi;

Considérant que, dans le dernier mémoire, la partie adverse estime que la requête est manifestement tardive et que le requérant devait être soucieux du suivi de sa plainte auprès du service de l'urbanisme et "se devait de nécessairement prendre des contacts réguliers avec ledit service"; qu'elle juge cette obligation de diligence "d'autant plus flagrante" qu'une procédure judiciaire entre parties a été initiée depuis 2014; qu'elle estime que le requérant a manqué de diligence pour

prendre connaissance de l'acte attaqué en laissant s'écouler un délai de deux ans et demi avant de s'enquérir des suites qui ont été réservées à sa plainte;

Considérant qu'il n'est pas contesté que le requérant est le voisin immédiat du projet litigieux, ce qui suffit à justifier son intérêt au recours;

Considérant que, pour le voisin, tiers à la procédure de délivrance du permis, qui ne doit pas en recevoir de notification, le délai de recours au Conseil d'Etat ne commence à courir qu'à partir du moment où il peut, en étant normalement diligent et prudent, acquérir du permis une connaissance effective;

qu'il ne peut toutefois passivement différer la prise de connaissance de l'acte quand des faits d'évidence doivent le rendre attentif à ce qu'un acte existe vraisemblablement; qu'en outre, c'est la prise de connaissance de l'acte et non la connaissance de son illégalité qui fait courir le délai; que, quand le requérant a cherché à consulter l'acte dans un délai raisonnable après la prise de connaissance de son existence ou a utilisé les moyens d'accès que procurent les législations sur la transparence administrative, il interrompt le délai de recours jusqu'au moment où il peut prendre une connaissance effective du contenu de l'acte;

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 la preuve de l'exception de tardiveté incombe à celui qui s'en prévaut;

que, en l'espèce, s'agissant d'un permis d'urbanisme de régularisation, les travaux étaient réalisés au jour de l'introduction de la demande de permis et, a fortiori, de la délivrance de l'acte attaqué; que, par ailleurs, aucun avis ne semble avoir été affiché sur les lieux postérieurement à l'octroi du permis litigieux;

que, s'il ressort du courrier envoyé le 10 octobre 2012 par l'épouse du requérant que celle-ci n'ignorait pas, à l'époque, que les travaux litigieux devaient faire l'objet d'un permis d'urbanisme, il ne s'en déduit pas que le requérant a eu connaissance, à une date déterminée, de l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme de régularisation et, encore moins, de l'existence de l'acte attaqué;

qu'il n'est pas non plus allégué par la partie adverse qu'un courrier aurait été adressé au requérant ou à son épouse par l'administration communale ou par les titulaires de l'acte attaqué pour l'informer de la délivrance de ce permis; que, partant, aucun élément ne permettait au requérant de prendre connaissance, à une date particulière, de l'existence de l'acte attaqué;

que la partie adverse reste en défaut de rapporter des éléments précis et concordants permettant d'établir que le requérant a eu connaissance de l'acte attaqué plus de soixante jours avant l'introduction du recours; qu'elle n'établit pas qu'il a manqué de diligence;

qu'il n'est donc pas établi que le requérant a eu connaissance de l'existence de l'acte attaqué avant la réception d'un courrier de son conseil daté du 24 mars 2015;

qu'il s'ensuit que le recours en annulation a bien été introduit dans les soixante jours de cette réception;

Considérant que la fin de non-recevoir est écartée;

Considérant que le requérant prend un premier moyen "du défaut de motivation, de l'erreur (manifeste) dans les motifs, et de la violation des dispositions du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine [CWATUP], spécialement les articles 84 et suivants";

qu'il conteste le motif de l'acte selon lequel "le remplacement des fermes pourries par des fermettes a fait remonter le faîte de 5 cm par rapport à l'existant"; qu'il s'agit là, selon lui, de la reprise d'un élément trompeur du rapport de demande de permis de régularisation; qu'il constate que les plans de la situation avant travaux (plans n° 7) établissent que le faîte culminait à 779 cm pour atteindre, après travaux, 811 cm, ce qui induit une rehausse du faîte de 32 cm; qu'il soutient qu'une telle observation n'est pas sans intérêt sachant que la construction litigieuse et la sienne formaient à l'origine un seul ensemble, dont les toitures étaient de hauteurs identiques et continues;

qu'il y voit une erreur manifeste qui ne peut servir à justifier sérieusement la délivrance du permis de régularisation litigieux; qu'il fait valoir que les mentions trompeuses de la demande étaient destinées à dissimuler à la partie adverse l'ampleur de la transformation; qu'il ajoute, s'appuyant sur une photographie des toitures après travaux, que c'est non seulement la hauteur du faîte qui a été transformée substantiellement, mais également le volume de toute la toiture "épaissie" par cette élévation;

Considérant que la partie adverse soutient que le requérant a affirmé que les plans sont faux; qu'elle prétend devoir se baser, pour statuer, sur les documents réalisés par un architecte, sans être tenue de vérifier sur place;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, le requérant conteste avoir fait valoir que les plans étaient faux; qu'il observe que c'est au contraire grâce à eux qu'il arrive à la conclusion que le faîte a été relevé de 32 cm, non pas de 5 cm; qu'il estime que si la partie adverse ne devait pas remesurer sur place les hauteurs, il lui appartenait toutefois d'étudier correctement les plans et photos soumises; qu'il note que, s'agissant d'un permis de régularisation, il était prudent que l'autorité se rende sur les lieux ou qu'elle interpelle les riverains du projet avant de délivrer le permis;

Considérant que dans le dernier mémoire, la partie adverse note que le moyen n'est pas erroné;

Considérant que, dans le dernier mémoire, le requérant refuse d'admettre l'exactitude du motif litigieux; qu'il ajoute que même à considérer que ce dernier serait exact, il faudrait toutefois conclure que l'autorité n'a pas pris en compte l'ensemble des travaux pour apprécier le projet et que la motivation est insuffisante et incomplète; qu'il souligne que l'acte n'évoque aucune transformation ni rehaussement; qu'il maintient que l'autorité s'est laissée induire en erreur par le rapport de l'architecte sur la demande de régularisation que l'acte attaqué reprend sans examen critique; qu'il voit dans ce rapport une volonté d'induire l'administration en erreur;

Considérant que le requérant prend un second moyen "du défaut de motivation (suffisante), de l'erreur (manifeste) dans les motifs, de l'excès de pouvoir et de la violation des dispositions du [CWATUP], articles 1^{er} et 84, de même que de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs";

qu'il dénonce un permis de régularisation délivré sans analyse critique des propos manifestement inexacts de la demande, sans aucune justification de la différence créée avec la situation préexistante, ni du fait que les travaux réalisés concernent aussi une assez importante transformation du bien préexistant quant à ses volumes et son aspect;

qu'il souligne que la procédure de régularisation ne peut porter sur des éléments mineurs et doit demeurer exceptionnelle; qu'il fait valoir que la demande de régularisation ne tendait pas à assurer le bon aménagement des lieux, mais bien à résoudre une situation illicitement créée par les bénéficiaires de l'acte attaqué; qu'il soutient que les demandeurs de permis entendaient initialement se passer de l'autorisation administrative de transformer les lieux pour un projet qui impliquait la création de baies et ouvertures, l'implantation de quatre velux en toiture et un rehaussement de la toiture; qu'il ajoute que les consorts BALLIEU et LESIRE ont

mis la partie adverse devant le fait accompli en prétextant un effondrement partiel des murs - lesquels ont, selon lui, été en fait abattus à la masse - et la découverte d'une charpente pourrie ou attaquée par des insectes - ce qu'il conteste;

qu'il observe que l'aspect extérieur d'un bien litigieux le long d'un chemin public intéresse également la collectivité;

qu'il précise que l'acte attaqué autorise la création de nouvelles ouvertures, soit deux fenêtres à l'étage en pignon arrière au lieu d'une préexistante, une grande baie vitrée en pignon arrière au rez-de-chaussée au lieu d'un mur plein et une petite fenêtre, deux velux du côté de sa propriété au lieu d'une toiture sans ouverture de ce côté et placés à une distance de 171 cm du sol de l'étage en violation de l'article 677 du Code civil; qu'il reproduit une coupe des plans figurant la "situation existante/situation transformée" déposés avec la demande de permis et illustrant l'arrière du bien litigieux;

qu'il prétend que l'acte attaqué permet également de remonter la hauteur finie de la toiture pour disposer d'un espace intérieur plus important à l'étage, nonobstant l'épaisseur des isolations à placer en toiture; qu'il reproduit des photographies de l'immeuble litigieux et du sien avant et après les travaux contestés, ainsi que des plans permettant d'appréhender les volumes intérieurs du bien litigieux après travaux;

qu'il affirme que les bénéficiaires du permis craignaient de ne pas obtenir aisément ce qu'ils souhaitaient par une demande de permis préalable et qu'ils ont préféré, selon lui, introduire une demande de régularisation truffée d'indications volontairement trompeuses si bien que la partie adverse a commis une erreur manifeste;

qu'il constate aussi que la motivation de l'acte attaqué est limitée à sa plus simple expression et est directement inspirée des motifs invoqués par les demandeurs de permis de régularisation, cédant ainsi au poids du fait accompli; qu'il critique l'absence de référence à l'esthétique du bien et à l'ensemble qu'il formait avec le sien, ainsi qu'à l'impact architectural du projet situé le long d'un chemin vicinal; qu'à son sens, une telle motivation ne permet pas au Conseil d'Etat de vérifier que l'autorité a apprécié la régularisation au regard des nécessités du bon aménagement des lieux; qu'il déplore l'absence d'une motivation adéquate exigée par la jurisprudence afin de contrôler que l'appréciation du bon aménagement des lieux qui a guidé l'autorité compétente n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli;

Considérant que dans le mémoire en réponse, la partie adverse estime que le permis pouvait être délivré dès lors que le bien tel que transformé est de nature à s'intégrer au cadre bâti; qu'elle écrit déplorer la politique du fait accompli, mais estime ne pouvoir refuser le permis du simple fait que les travaux sont entamés; qu'elle ajoute que si les travaux sont de nature à être régularisés, rien ne s'oppose à cette régularisation;

qu'elle fait valoir que le permis est délivré sous réserve des droits des tiers et en déduit que si l'architecte et le maître de l'ouvrage signent et déposent des plans erronés, elle ne peut pas en être tenue responsable;

qu'elle soutient que l'appréciation qui a présidé à sa décision n'a pas été infléchie par le poids des faits accomplis;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, le requérant reproche à la partie adverse de soutenir que les demandeurs de permis de régularisation doivent "être crus sur parole"; qu'il rappelle ses arguments, critique l'absence d'instruction sur place et insiste sur le fait que son épouse avait déposé des plaintes;

Considérant que, dans le dernier mémoire, la partie adverse rappelle que les travaux sont de minime importance et que la régularisation de ces travaux d'ampleur limitée n'appelait pas plus d'explications qu'elle n'en a données; qu'elle note que la motivation contient la description des travaux réalisés conformément au dossier de la demande et suffit pour comprendre que les travaux pouvaient être validés si bien que l'on "comprend que la partie adverse ne s'est pas sentie obligée de devoir accorder la régularisation sous le poids du «fait accompli»";

Considérant que, dans le dernier mémoire, le requérant estime qu'en réalité les travaux en question ne sont pas de minime importance et que l'autorité devait le constater; qu'il soutient que même la description faite par le demandeur devait rendre l'autorité attentive à la réalité du projet; qu'il dénonce une analyse peu rigoureuse et incomplète du dossier;

Considérant, sur les deux moyens réunis, que pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif, au sens de l'article 1^{er}, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que la motivation d'une décision doit permettre aux intéressés de vérifier que celle-ci a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce;

Considérant que lorsqu'il s'agit d'un permis de régularisation, la motivation formelle doit être particulièrement scrupuleuse, afin de révéler que l'appréciation du bon aménagement des lieux n'a pas été influencée par le poids du fait accompli;

Considérant que la justification de l'acte attaqué est essentiellement fondée sur la motivation suivante :

" Vu la demande introduite par Messieurs BALLIEU André - LESIRE Samuel - chemin Sainte-Anne n° 5 – [...] Hennuyères - relative à un bien sis à - chemin Sainte-Anne n° 5 – [...] Hennuyères cadastré section A, n° 161w et tendant à l'autorisation de régulariser des travaux de transformation d'une maison existante conformément aux documents joints à votre demande de permis d'urbanisme;

[...]

Considérant que la demande porte principalement sur la rénovation d'une habitation existante afin de l'assainir;

Considérant qu'en cours de travaux des parties de murs sont tombés et ont dû être remplacés;

Considérant que la charpente a dû également être remplacée en raison de parasites dans le bois;

Considérant que le remplacement des fermes pourries par des fermettes a fait remonter le faîte de 5 cm par rapport à l'existant";

Considérant que le dernier de ces motifs, spécialement critiqué dans le premier moyen, n'est peut-être pas erroné en lui-même pourvu qu'on le rapporte uniquement à l'incidence de fermettes sur l'élévation de la toiture; que, cependant, il ne rend pas compte de l'élévation globale de la toiture par une rehausse du faîte du toit de 32 cm, alors que cette hauteur globale constitue une donnée plus importante au regard de l'incidence du projet sur son environnement que celle qui est relative à l'incidence des seules fermettes; que la seule observation relative à la hauteur de la toiture contenue dans l'acte attaqué est ainsi limitée à l'incidence des fermettes et n'est pas complétée d'une observation relative au rehaussement global; qu'elle rend l'ensemble de la motivation ambiguë et ne révèle pas qu'un examen complet du projet a eu lieu; qu'ainsi limitée, elle constitue une motivation inadéquate;

Considérant aussi que la motivation de l'acte attaqué fait principalement apparaître que le permis de régularisation a été accordé compte tenu des incidents et des découvertes lors de la réalisation des travaux accomplis dans le bien litigieux sans permis d'urbanisme préalable; que le caractère minime des travaux en question, souligné par la partie adverse dans son dernier mémoire, ne peut dispenser de toute motivation qui permette de saisir qu'un examen a été mené indépendamment du poids du fait accompli; que cette motivation, particulièrement succincte, est

étrangère à une analyse du bon aménagement des lieux; qu'elle ne permet pas de contrôler que l'autorité compétente n'a pas été influencée par le poids du fait accompli;

Considérant que les moyens sont fondés;

Considérant que le requérant demande une indemnité au double du montant de base; qu'il justifie sa demande en faisant valoir le caractère manifestement déraisonnable de la situation, celle-ci résultant, selon lui, du fait de la motivation simpliste de l'acte attaqué et des lacunes dans l'analyse qui a été faite de la demande de permis;

Considérant que la partie adverse n'aborde pas cette question;

Considérant que l'acte attaqué doit être annulé et qu'il y a lieu d'accorder une indemnité de procédure au requérant; que les explications avancées pour solliciter une majoration du montant de celle-ci ne justifient pas de s'écarter du montant de base de l'indemnité de procédure, soit 700 euros,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 14 mars 2013 par le collège communal de Braine-le-Comte à André BALLIEU et Samuel LESIRE pour la régularisation de travaux de transformation d'une maison existante, chemin Sainte-Anne, 5, à Hennuyères, cadastré section A, n° 161w.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est octroyée à la partie requérante à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

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

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

Le Greffier assumé,

Le Président,

C. BERTIN.

S. GUFFENS.