

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 240.683 du 8 février 2018

A. 218.902/XIII-7629

En cause :

1. **DEHAM** Benoît,
 2. **DEHAM** Philippe,
- ayant tous deux élu domicile chez
M^e Augustin DAOÛT, avocat,
rue de Stassart 99
1050 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

Parties intervenantes :

1. **la Société privée à responsabilité limitée
LE COIN DU BONHEUR,**
 2. **la Société en commandite par actions
MIQUETOT,**
- ayant toutes deux élu domicile chez
M^e Laurence de MEEÛS, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 1^{er} avril 2016, Benoît DEHAM et Philippe DEHAM demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne le 16 novembre 2012 à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) LE COIN DU BONHEUR, ayant pour objet la construction de nouvelles chambres dans la maison de retraite "le Coin du Bonheur", sise à Hautrage, rue de Boussu, 151.

II. Procédure

Par une requête introduite le 12 mai 2016, la S.P.R.L. LE COIN DU BONHEUR demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 6 juin 2016.

Par une requête introduite le 17 juillet 2017, la société en commandite par actions (S.C.A.) MIQUETOT a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 9 août 2017.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M. Raphaël BORN, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérantes et intervenantes ont déposé un dernier mémoire, la partie adverse a déposé une lettre valant dernier mémoire.

Par une ordonnance du 8 décembre 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 11 janvier 2018 à 09.30 heures.

M^{me} Simone GUFFENS, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Matthieu DEKLEERMAKER, loco M^e Augustin DAOÛT, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Célia HECQ, loco M^e Xavier DRION, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Gentsy GEORGE, loco M^e Laurence de MEEÛS, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes, ont été entendus en leurs observations.

M. Raphaël BORN, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. La S.P.R.L. LE COIN DU BONHEUR exploite une maison de repos sise rue de Boussu 151, à Hautrage, le bien étant cadastré section B, n^{os} 900f, 900e, 901v et 901w.

Le bien est repris en zone d'habitat au plan de secteur de Mons Borinage et en aire bâtie rurale à forte densité au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de la ville de Saint-Ghislain.

2. La S.P.R.L. LE COIN DU BONHEUR était propriétaire de ce bien jusqu'au 3 août 2015, date à laquelle elle a été partiellement absorbée par la S.C.A. MIQUETOT, à qui elle a transféré son patrimoine immobilier.

La S.P.R.L. LE COIN DU BONHEUR demeure néanmoins l'exploitante de la maison de repos se trouvant sur ces lieux.

3. Le 2 juillet 2012, celle-ci signe une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la "construction de deux nouvelles ailes de maison de repos" sur le bien tel qu'identifié et cadastré ci-dessus. La première aile est projetée à front de la rue de Boussu, la seconde aile est prévue le long de la rue du Petit Villerot et jouxtera l'immeuble des parties requérantes.

La demande de permis d'urbanisme appelle trois dérogations au règlement communal d'urbanisme :

- construction de trois niveaux dont un sous les combles, une hauteur sous corniche supérieure à 7 mètres,
- construction non sur l'alignement,
- profondeur de construction de plus de 15 mètres.

4. Une enquête publique est organisée du 29 août au 13 septembre 2012. Aucune réclamation n'est introduite.

5. Le 16 octobre 2012, le collège communal de Saint-Ghislain émet un avis défavorable sur la demande en raison de la hauteur du projet d'extension.

6. Le 16 novembre 2012, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme sollicité, sous condition. Il s'agit de l'acte attaqué

7. La première aile, située à front de la rue de Boussu, a été construite en 2013.

8. Le 10 octobre 2014, le fonctionnaire délégué octroie la prorogation du permis pour une durée d'un an en sorte que "le commencement significatif des travaux doit être effectué avant le 16/11/2015".

9. Par une lettre du 12 mars 2015, la bénéficiaire du permis informe le fonctionnaire délégué du commencement des travaux de la seconde aile le 20 mars 2015.

Il ressort par ailleurs de photographies déposées par la première partie intervenante que le permis d'urbanisme a fait l'objet d'un affichage au moins les 12 et 13 mars 2015.

10. Le 13 mars 2015, le délégué du collège communal dresse un "procès-verbal d'indication" de l'"implantation d'une construction". Le procès-verbal indique que "les limites du terrain sont matérialisées par des clôtures", que "des chaises ont été implantées de façon à matérialiser les angles de la construction" et que "l'implantation ainsi matérialisée est conforme au plan d'implantation du permis d'urbanisme".

Le 24 mars 2015, le collège communal "constate que l'implantation de l'immeuble correspond à celle prévue au permis d'urbanisme et considère que les travaux peuvent continuer dans le respect des conditions du permis".

11. Le 17 décembre 2015, un "état des lieux avant travaux" est dressé de manière contradictoire par un géomètre-expert mandaté par la bénéficiaire du permis.

12. La construction de la seconde aile a débuté, selon les parties requérantes, en janvier 2016.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

A. La requête

Les parties requérantes estiment justifier d'un intérêt réel, personnel, direct, légitime et actuel à introduire le présent recours en annulation.

Elles estiment aussi que ce recours est recevable *ratione temporis*, bien qu'introduit en avril 2016, contre un acte adopté le 16 novembre 2012.

Elles soulignent à cet égard qu'elles n'ont pas introduit de réclamation lors de l'enquête publique, de sorte que le permis litigieux ne devait pas leur être notifié.

Elles ont écrit à l'administration communale le 13 janvier 2016 et, en l'absence de réponse, disent s'y être rendues le 3 février 2016, point de départ du délai de soixante jours.

Elles estiment qu'on ne peut leur reprocher de ne pas avoir pris d'information après la visite du géomètre-expert le 17 décembre 2015, étant donné que ce dernier n'a jamais fait état de l'existence du permis d'urbanisme existant mais uniquement d'un "projet d'extension". Elles ajoutent qu'il n'y était en outre question que d'un état des lieux avant travaux.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse répond que les parties requérantes n'ont pas fait preuve d'une diligence suffisante pour contester le permis dans les soixante jours de sa délivrance ou de la mise en œuvre de la première phase des travaux ou, encore, de la prise de connaissance des travaux de construction de l'aile prévue à côté de leur immeuble.

Elle souligne qu'en leur qualité de propriétaires, les parties requérantes ont dû recevoir l'avis d'enquête publique et que, si elles précisent ne pas avoir déposé de réclamation en raison d'un manque de communication avec leur locataire, elles n'en ont pas moins été informées de la procédure d'instruction de la délivrance, potentielle, d'un permis d'urbanisme sur un bien voisin du leur. Il leur revenait dès lors de s'inquiéter, auprès de l'administration communale, de la suite réservée à cette demande de permis.

Elle conteste également l'argument des parties requérantes selon lequel leur bâtiment se situerait à plus de cent mètres de l'autre aile de la maison de retraite, objet de la première phase des travaux. Elle estime à quarante mètres la distance entre les deux. Le nouveau bâtiment s'il se situe sur une autre rue demeure toutefois sur la même parcelle qui touche le bâtiment des parties requérantes. Elle en déduit un manque accru de diligence, en se référant aux arrêts n° 229.608 du 18 décembre 2014 et n° 219.049 du 25 avril 2012.

Elle souligne enfin le manque de diligence des parties requérantes, à la suite du courrier de l'expert géomètre du 10 décembre 2015 et de l'état des lieux réalisé par ses soins le 17 décembre courant. Elle observe que ledit courrier mentionne la réalisation d'un "état des lieux avant travaux des propriétés voisines", ce qui ne laisse aucune ambiguïté selon elle. Or, elle constate que ce n'est que le 1^{er} avril 2016 que les parties requérantes ont adressé leur requête en annulation au Conseil d'État, ce en ayant contacté la commune les 13 janvier et 15 février 2016, en ayant reçu des explications à la commune le 1^{er} mars 2016 et en ayant encore sollicité la commune le 14 mars 2016.

C. Le mémoire en intervention

Les parties intervenantes rappellent la jurisprudence du Conseil d'État selon laquelle, lorsque le délai de recours prend cours à la prise de connaissance de l'acte attaqué, le requérant peut interrompre le délai en cherchant activement, dans un délai raisonnable, à prendre connaissance de son contenu et qu'il ne peut différer, pour un temps déterminé, la prise de connaissance de l'acte.

Elles soulignent qu'en l'espèce, les parties requérantes invoquent des problèmes de communication avec leurs locataires mais ne les démontrent pas, ce qui serait pourtant requis par le Conseil d'État, dans son arrêt n° 215.621 du 6 octobre 2011, KEULEMANS-NOËL et consorts. Elles ajoutent que les parties requérantes ne démontrent pas non plus ne pas avoir pris connaissance du permis lors de son affichage le 12 mars 2015 et lors de l'installation de chaises le 13 mars 2015.

À titre subsidiaire, les parties intervenantes ajoutent que, si le Conseil d'État juge que les parties requérantes ont apporté une preuve suffisante d'une prise de connaissance à la date du 10 décembre 2015 seulement, elles n'ont pas pour autant fait preuve de la diligence requise pour prendre connaissance du contenu du permis : les parties requérantes ont attendu plus d'un mois, soit jusqu'au 13 janvier 2016, pour prendre contact avec la commune, à la suite de quoi elles ont

encore attendu plusieurs semaines avant de se rendre au service d'urbanisme de la ville de Saint-Ghislain pour prendre connaissance du texte du permis d'urbanisme.

Elles en concluent que le recours en annulation est irrecevable.

D. Le mémoire en réplique

Les parties requérantes répliquent qu'à défaut de contact avec leur locataire et donc de réclamation, le permis ne devait pas leur être notifié en application de l'article 343 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). Elles estiment avoir fait preuve de toute la diligence requise, en s'adressant dans un délai raisonnable à l'administration de la ville de Saint-Ghislain : les travaux ont commencé en janvier 2016, elles ont écrit le 13 janvier 2016 et se sont rendues à l'administration communale le 3 février 2016, cette dernière ne leur ayant par contre répondu que le 1^{er} mars 2016.

Elles répètent que le géomètre-expert ne leur a jamais fait part d'un permis d'urbanisme mais uniquement d'un "projet d'extension" et que le rapport qu'elles ont réceptionné fin décembre faisait mention d'un état des lieux avant travaux. Elles estiment que la mention de constatations "avant travaux" n'implique pas qu'un permis soit délivré mais a pu apparaître comme une visite préparatoire à la demande de permis, la lettre du 10 décembre 2015 ne parlant d'ailleurs que de "projet d'extension du home".

Elles soulignent encore que rien ne pouvait laisser penser que la première phase de travaux réalisée rue de Boussu en 2012 serait suivie d'une seconde rue du Petit Villeroth quatre ans plus tard, et ce sous couvert d'un seul et même permis d'urbanisme.

Elles contestent avoir été tenues informées de la procédure d'instruction du permis d'urbanisme litigieux. Elles soulignent notamment qu'elles ont effectué des démarches auprès des propriétaires voisins pour essayer de prendre connaissance du courrier de notification par la ville en août 2012. Elles constatent que "ce courrier mentionne l'existence d'une demande de permis d'urbanisme pour un terrain sis rue de Boussu 151 à Hautrage et ne fait nulle part mention d'une aile dans la rue du Petit Villeroth".

Elles soutiennent que le placement des chaises le 13 mars 2015 n'a pas pu davantage attirer leur attention pour les mêmes motifs que ceux liés aux mesures de publicité du permis octroyé.

Elles ajoutent que, au-delà de la distance qui sépare la première aile de leur propriété, elle ne se situe pas dans la même rue et n'implique pas l'ensemble des préjudices causés par la seconde aile située Petit Villeroit.

Elles estiment enfin que la publicité éventuellement faite par la partie adverse avant la délivrance du permis d'urbanisme litigieux n'était pas adéquate de telle sorte qu'elles n'ont pu prendre connaissance de la décision attaquée qu'au mois de février 2016.

E. Le dernier mémoire des parties requérantes

Les parties requérantes répètent leur argumentation et soutiennent qu'il est "logique qu'un géomètre-expert vienne constater l'état des lieux avant l'introduction d'une demande de permis" et qu'elles "pouvaient dès lors légitimement penser que ces démarches étaient préparatoires à l'introduction d'un permis" en sorte qu'elles attendaient de pouvoir prendre connaissance du dossier lors des mesures de publicité de la demande de permis. Elles affirment que c'est donc "avec surprise" qu'elles ont appris au début de janvier que les travaux avaient véritablement commencé. Elles soutiennent que c'est cela qui les a convaincues de se renseigner sur l'existence d'un permis d'urbanisme, comme l'atteste la lettre qu'elles ont adressée à l'administration communale le 13 janvier 2016; et que c'est en raison de l'absence de réponse qu'elles se sont rendues à l'administration pour, finalement, prendre connaissance de la réponse le 3 février 2016, soit 21 jours après l'envoi de leur courrier. Elles estiment qu'un tel délai n'est pas excessif compte tenu de ce qu'elles ne vivent pas sur place et qu'elles sont également tenues par leurs activités professionnelles. Elles affirment que la partie adverse et les parties intervenantes n'apportent aucun élément permettant de démontrer qu'elles auraient pu imaginer qu'un permis avait été délivré, avant que les travaux ne commencent au début du mois de janvier 2016.

Elles mettent aussi en exergue l'absence de collaboration de la ville de Saint-Ghislain parmi les circonstances expliquant qu'elles n'ont pris connaissance du contenu du permis que le 3 février 2016.

IV.2. Examen

Lorsqu'un permis d'urbanisme ne doit pas être notifié, le délai de recours au Conseil d'État 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 de celui-ci une connaissance effective. C'est dès lors la connaissance effective de l'acte, déduite, le cas échéant, de l'existence de travaux pour lesquels un

tel permis est requis, qui, pour les tiers, fait courir le délai du recours au Conseil d'État.

C'est à celui qui conteste la recevabilité *ratione temporis* du recours qu'il appartient de prouver que la partie requérante a eu connaissance de l'acte attaqué plus de soixante jours avant l'introduction du recours.

Enfin, de simples présomptions ne suffisent pas. 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. À défaut d'affichage, il appartient à la partie qui se prévaut de la forclusion du recours d'apporter des éléments concrets, précis et concordants en vue d'établir le manque de diligence et de prudence du requérant pour acquérir du permis une connaissance suffisante pour former son recours et partant, la tardiveté de celui-ci.

De ces éléments, il résulte d'emblée qu'il ne peut être exigé des parties requérantes qu'elles établissent elles-mêmes la nature de leurs relations avec leur locataire pour justifier qu'elles n'auraient pu être informées, pour ce motif, de la délivrance du permis d'urbanisme litigieux.

De même, contrairement à ce que soutient la partie adverse, l'article 337, alinéa 1^{er}, du CWATUP ne prévoit l'avertissement, par l'administration communale, que des "occupants" d'un bien situé dans le périmètre de 50 mètres visé par cette disposition, non de leurs propriétaires.

Domiciliées en France pour l'une, au Roeulx pour l'autre, soit respectivement à des distances de 41 km et de 25 km de la construction litigieuse, il ne peut pas davantage être soutenu que les parties requérantes auraient pu avoir une connaissance suffisante de la tenue de l'enquête publique par l'affichage des lieux, jours et heures de celle-ci "aux endroits les plus apparents, aux valves communales et aux lieux du projet".

La partie adverse ne démontre donc pas que les parties requérantes, propriétaires de leur bien, auraient été informées de la procédure d'instruction et de la délivrance, potentielle, d'un permis d'urbanisme voisin.

Pour les mêmes motifs, les parties intervenantes ne démontrent pas davantage que les parties requérantes, qui ne résident pas sur le territoire de la ville de Saint-Ghislain, auraient eu connaissance du placement des chaises délimitant l'implantation du bâtiment litigieux, au mois de mars 2015.

Cela étant et compte tenu de l'ampleur des travaux réalisés lors de la première phase, entre 2012 et 2014, les parties requérantes ne pouvaient ignorer qu'un permis d'urbanisme avait été délivré en vue de leur réalisation.

Les parties requérantes avaient, certes, pu ne pas juger nécessaire de s'inquiéter de son contenu immédiatement, dès lors que le bâtiment construit à l'issue de cette première phase, dans la rue voisine à la sienne et fût-il situé à une quarantaine de mètres de leur propre bâtiment et non à une centaine de mètres, n'était pas directement attenant au leur.

La situation s'est, toutefois, modifiée lorsque, ayant constaté que la première phase des travaux était terminée, les parties requérantes ont reçu le courrier du 10 décembre 2015 du géomètre-expert "en vue d'établir un état des lieux avant travaux des propriétés voisines".

Elles auraient dû se montrer plus diligentes et réagir plus rapidement, à la réception de ce courrier.

Un tel état des lieux signifiait que des travaux nouveaux étaient prévus, en vue de la réalisation d'un nouveau projet d'extension. Les parties requérantes devaient aussi en déduire que les travaux étaient imminents, l'état des lieux devant se dérouler dès le 17 décembre 2015.

S'agissant d'un état des lieux de leur immeuble avant travaux, elles devaient encore réaliser que les travaux envisagés étaient de nature à l'affecter directement et devaient donc avoir lieu à proximité immédiate de celui-ci. L'état des lieux du 17 décembre 2015 ne laissait, au demeurant, aucun doute puisqu'il précisait être réalisé "afin de veiller à laisser dans l'état où ils se trouvent, les locaux jouxtant l'immeuble à construire". Il en est d'autant plus ainsi que les chaises délimitant l'implantation du futur bâtiment étaient déjà fixées sur le terrain, ce que les parties requérantes ont dû constater lors de l'état des lieux du 17 décembre 2015.

En outre, comme le font observer les parties intervenantes dans leur dernier mémoire, un tel état des lieux n'a de sens que s'il précède immédiatement les travaux et non plusieurs mois avant l'obtention d'un permis, durée pendant laquelle la situation peut évoluer.

Dans ces conditions, les parties requérantes auraient dû se renseigner de façon plus diligente sur l'existence ou non d'une autorisation en vue de la réalisation de tels travaux.

Dès la réception du courrier du 10 décembre 2015, les parties requérantes auraient dû en déduire, soit que le permis délivré pour la première phase des travaux n'était pas complètement exécuté et devait être suivi d'une nouvelle phase, soit qu'un nouveau permis avait été délivré.

Partant, elles n'auraient pas dû attendre le 13 janvier 2016, soit un mois, pour écrire à la ville de Saint-Ghislain.

Un tel délai est déraisonnable, en particulier dans un contexte où, comme en l'espèce, une première phase de travaux a déjà été réalisée et où les parties requérantes ont dû en déduire qu'un permis d'urbanisme a été délivré, sans que, le cas échéant par l'indolence de leur locataire, elles n'aient été tenues informées de la délivrance de cette autorisation et sans qu'elles n'en connaissent la portée exacte.

Le recours en annulation est irrecevable *ratione temporis*.

V. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie adverse à la charge des parties requérantes.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 700 euros, sont mis à la charge des parties requérantes à concurrence de 400 euros et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 300 euros.

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

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Michel PÂQUES,	conseiller d'État,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Vanessa WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME.

Simone GUFFENS.