

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 240.960 du 8 mars 2018

A. 218.868/XIII-7622

En cause : **FRADA** Jean-Marie, décédé,

instance reprise par :

METTLEN Christiane,
ayant élu domicile chez
M^e Alain LEBRUN, avocat,
place de la Liberté 6
4030 Grivegnée,

contre :

1. la Ville de Malmedy,

ayant élu domicile chez
M^e Jean-Marc RIGAUX, avocat,
boulevard d'Avroy 270
4000 Liège,

2. la Région wallonne,

représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 29 mars 2016, Jean-Marie FRADA demande l'annulation "du permis d'urbanisme avant pour objet la régularisation et la construction de murs de soutènement et la construction d'une cave semi-enterrée délivré le 10 décembre 2015 par la commune de Malmedy" à Eric PIRONT.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

La ville de Malmedy a fait parvenir un extrait du registre de l'État civil, reçu le 29 mai 2017, duquel il ressort que Jean-Marie FRADA est décédé le 15 mai 2016.

Par un courrier du 1^{er} juin 2017, le greffe a notifié aux parties la suspension de la procédure pendant un délai de trois mois et quarante jours en vue d'une éventuelle reprise d'instance.

Christiane METTLEN a introduit une requête en reprise d'instance le 16 août 2016 via son mémoire en réplique et confirmé sa demande par un courrier du 12 juin 2017.

M^{me} Isabelle LEYSEN, premier 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 ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 21 décembre 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 25 janvier 2018 à 09.30 heures.

M^{me} Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Charles PAQUAY, loco M^e Alain LEBRUN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Jean-Marc RIGAUX, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et M^e Natacha DIERCKX, loco M^e Pierre MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Isabelle LEYSEN, premier auditeur, a été entendue 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. Le 6 octobre 2010, Eric PIRONT introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation et la construction de murs de

soutènement et la construction d'une cave semi-enterrée sur un bien sis sur les Més 2a à Malmedy, cadastré 1^{ère} division, section A, n° 293s.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Malmedy - Saint-Vith du 19 novembre 1979.

Il est situé dans le périmètre d'un lotissement SLAVAZZA n° 10-203-3/33 autorisé par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Malmedy le 10 janvier 1974, et non périmé (lot n° 8).

2. Une enquête publique est organisée du 11 au 25 octobre 2010. L'avis d'enquête précise que la demande déroge aux prescriptions du lotissement en ce qui concerne : le non-respect de la zone *non aedificandi*, la maçonnerie de fondation en briques au lieu de moellons, l'aspect non rustique de la brique, et les clôtures non conformes aux prescriptions. Elle suscite deux lettres de réclamations, dont celle de Jean-Marie FRADA et de son épouse, datée du 18 octobre 2010, qui se lit notamment comme suit :

" [...]

Tout d'abord, je remarque que les constructions érigées, par ailleurs sans permis et pour lesquelles la régularisation est, *a posteriori*, sollicitée, sont contraires à la destination du lotissement.

En effet, Monsieur PIRONT en construisant tout d'abord deux garages d'une grandeur non négligeable destinés à entreposer son matériel professionnel et par après des murs de soutènement destinés à renforcer ces constructions, a manifestement confondu zone industrielle et zone à caractère résidentiel unifamilial engendrant par ce fait des problèmes de nuisances liés au déchargement et au chargement constant de son matériel par lui-même et son fils.

De plus, il faut constater que ces constructions sont bâties en dehors de la zone de construction imposée par le règlement du lotissement.

À titre purement informatif, je me permets de vous indiquer que si Monsieur PIRONT sollicite à présent la régularisation des murs de soutènement érigés c'est parce que la construction des deux garages a dû être renforcée (également à l'intérieur par la construction de piliers de renforcement) à la suite d'un affaissement de terrain, ce qui n'est guère [sic] pour le moins inquiétant.

Vu ces problèmes antérieurs, j'ose espérer que vous prendrez mes craintes en considération.

Ces renforcements ne sont de plus pas esthétiques.

Dès lors, en raison des développements ci-avant, je ne peux qu'en conclure que l'ensemble des constructions de mon voisin (garages et murs de soutènement) ne respectent en rien le règlement du lotissement en ce qu'il impose :

[...]

Concernant la demande de permis relative à la construction d'une cave semi enterrée, il ne peut en aucun cas y être fait droit.

Pour rappel, Monsieur PIRONT possède déjà deux garages d'une grandeur non négligeable, construits en dehors de la zone de construction notamment.

Or, s'il souhaite construire un nouveau garage pour entreposer d'autres effets et matériaux, il lui appartient de le faire dans une zone industrielle mais non dans ce lotissement.

[...]

[...] je m'oppose formellement à la construction de ce 3^{ème} garage, pour les raisons énumérées ci-avant, d'autant plus que cette construction serait à proximité de mon habitation (± 4 m).

[...]"

3. Le 18 octobre 2010, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis défavorable sur la demande.

4. Le 3 novembre 2010, le collège communal émet un avis préalable favorable "suivant l'avis du service".

5. Le 23 novembre 2010, le collège communal décide de "ne pas régulariser sans perception d'une amende de sorte que le demandeur soit conscient de ce qu'une infraction demande «réparation»", "de demander un procès-verbal de police" et "de suspendre le dossier jusqu'à perception de l'amende".

6. Le 10 mars 2011, un procès-verbal d'infraction est dressé à la charge d'Eric PIRONT, qui se lit comme suit :

" Des murs de soutènement ont été érigés du côté gauche et du côté droit de la propriété, du côté gauche, un mur de brique de ± 17 m de longueur totale a été érigé, soit 6 mètres en façade et 11 mètres en retrait, le long de l'allée de garage, vers les garages. Du côté droit, c'est un mur en arc de cercle, également en brique qui a été érigé. Ce mur a une longueur de $\pm 5,40$ m.

À l'arrière, un mur d'approximativement 10 m a été construit du côté droit, tandis qu'un autre mur est en construction du côté gauche, sur une longueur approximative de 21 m. Le relief du sol a été modifié en rapport. Les travaux ont été exécutés sans permis d'urbanisme préalable".

7. Le 5 août 2011, la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) - direction de Liège 2 -, en possession du procès-verbal dressé à la charge d'Eric PIRONT, interroge le collège communal quant à un éventuel accord sur l'application de la procédure transactionnelle prévue à l'article 155, 6°, du Code wallon de

l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

8. Le 30 août 2011, le service urbanisme de Malmedy signale à la DGO4 - direction de Liège 2 - que le collège communal réuni en séance du 12 août 2011 a marqué son accord sur l'application de la procédure transactionnelle, que l'infraction a été commise après le 23 septembre 2004 et que la somme à réclamer à l'intéressé est estimée à 12.000 euros.

9. Le 4 septembre 2011, le Procureur du Roi de Verviers signale à la DGO4 que le dossier d'Eric PIRONT a été classé sans suite.

10. Le 30 septembre 2011, la DGO4 - direction de Liège 2 - invite Eric PIRONT à payer le montant de la somme transactionnelle, l'avise de la possibilité de lui faire part d'un éventuel désaccord sur le montant proposé dans un délai de 15 jours, et l'informe qu'à défaut de paiement, il ne sera pas possible d'obtenir le permis d'urbanisme, la demande étant irrecevable en vertu de l'article 159*bis* du CWATUPE.

11. Le 14 octobre 2011, Eric PIRONT signale à la DGO4 - direction de Liège 2 - qu'il conteste le montant de l'amende infligée.

12. Le 14 novembre 2011, la DGO4 - direction de Liège 2 - invite Eric PIRONT à lui fournir des informations précises dans un délai de trois mois afin de lui permettre de revoir le calcul de l'amende.

13. Le 19 mars 2012, le service urbanisme de Malmedy informe la DGO4 - direction de Liège 2 - que, suite au nouveau calcul effectué sur base des explications de Eric PIRONT, l'amende peut être réduite à 6.868 euros.

14. Le 24 avril 2012, le service urbanisme de Malmedy informe la DGO4 - direction de Liège 2 - que l'amende proposée a été versée par Eric PIRONT.

15. Le 26 avril 2012, la DGO4 - direction de Liège 2 - informe le procureur du Roi que "le contrevenant s'est acquitté du montant de l'amende transactionnelle qui lui a été proposée, éteignant ainsi l'action publique, et le droit pour les autorités publiques à demander toute autre réparation (décret du 24 mai 2007, art. 2, alinéa 4)".

16. Le 30 avril 2012, le collège communal émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

17. Le 8 juin 2012, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable sur la dérogation sollicitée et un avis favorable sur la demande moyennant le respect des conditions reprises dans l'avis du collège communal.

18. Le 18 juin 2012, le collège communal délivre le permis sollicité. Il est notamment motivé comme suit et assorti des conditions suivantes :

" [...]

Considérant qu'en réponse à l'avis de la C.C.A.T.M., le collège impose les conditions 3 et 4 ci-dessous,

- Que le garage est créé à l'endroit du mur de soutènement existant sur conseil du service urbanisme, pour éviter d'urbaniser encore plus la parcelle;
- Que P.V. a été dressé et que l'amende a été payée le 23.04.2012;

DÉCIDE :

Article 1^{er} : - Le permis d'urbanisme sollicité par [...] Eric PIRONT est octroyé.

- Le titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes :

1. Le demandeur ne pourra, en aucun cas, exercer son activité d'entrepreneur à cet endroit. Il doit se limiter à de l'entreposage de matériel à l'intérieur du bâtiment (garage/cave).
2. Une fois le garage/cave construit, plus aucun matériau ne sera entreposé sur le terrain ou dans l'entrée devant les garages.
3. Les murs de soutènement devront être végétalisés (plantations d'essences régionales) et entretenus régulièrement, ce qui rendra, visuellement, une parcelle plus «verte» et assurera une intégration dans le «paysage» (ce qui n'est pas le cas avec les nombreuses maçonneries actuellement présentes sur le terrain).
4. Tous les travaux en cours, objets de la régularisation et toutes les plantations devront être réalisés dans les 18 mois de la délivrance du permis d'urbanisme.
5. Respecter toutes les conditions esthétiques et urbanistiques du lotissement, sauf en ce qui concerne les dérogations demandées.
6. Respecter toutes les obligations découlant des dispositions régies par le Code civil et autres législations en vigueur.

[...]".

19. Le 30 août 2012, Jean-Marie FRADA introduit un recours en annulation contre cette décision. Le recours est enrôlé sous les références G/A. 206.184/XIII-6350.

20. L'arrêt n° 229.806, du 14 janvier 2015, annule le permis d'urbanisme délivré le 18 juin 2012. Cet arrêt considère notamment ce qui suit :

" [...]

Considérant que la motivation de l'acte attaqué n'opère aucune distinction entre les murs à construire et les murs à régulariser; qu'elle ne permet pas de comprendre pourquoi la partie adverse s'écarte de l'avis de la C.C.A.T.M. qui considère qu'il conviendrait d'autoriser les murs seulement aux endroits où la stabilité du terrain l'exige, soit les seuls murs imposés dans le permis initial, et de faire enlever les autres murs et de recréer des talus;

[...] qu'une telle motivation ne permet pas de comprendre la raison pour laquelle les travaux autorisés (murs de soutènement végétalisés de 1m83), dont certains sont encore à réaliser, s'intégreraient mieux au paysage et constitueraient un meilleur aménagement des lieux que des travaux conformes au permis de lotir (clôtures de haies vives ou de treillis métalliques de 1m10);

que, de même, la motivation du permis attaqué ne permet pas de comprendre pourquoi la construction d'une cave semi-enterrée en dehors de la zone de bâtisse garantirait mieux le bon aménagement des lieux que la stricte application de la règle - qui préconise l'absence de construction à cet endroit -; [...]

Considérant qu'en outre, la première partie adverse n'expose pas la raison pour laquelle il convient d'accorder la dérogation en ce qui concerne les matériaux, ni pourquoi ils seraient de nature à assurer une meilleure intégration de la construction que les matériaux préconisés par le permis de lotir;

Considérant qu'enfin, outre le fait qu'il ne ressort ni du dossier, ni de la décision attaquée que la compatibilité de chacune des dérogations du projet avec les options urbanistiques ou architecturales aurait été systématiquement vérifiée par la première partie adverse, celle-ci reste en défaut de justifier le caractère exceptionnel de chacune des dérogations accordées en l'espèce, lequel s'entend de la nécessité d'accorder la dérogation pour la réalisation optimale du projet [...]"

21. Le 9 mars 2015, la ville informe Eric PIRONT "qu'il ne dispose plus d'un permis couvrant les actes et travaux objets du permis et réalisés".

22. Le 24 août 2015, les époux FRADA informent leur conseil que de nouveaux travaux ont été réalisés par Eric PIRONT.

23. Le 4 septembre 2015, le conseil de la partie requérante informe la DGO4 que de nouveaux travaux ont été effectués sur la parcelle litigieuse après l'arrêt d'annulation, précité.

24. Par un courrier du 12 novembre 2015, le fonctionnaire délégué demande au collège communal de Malmedy de réaliser une enquête afin de vérifier les allégations portées à sa connaissance par le conseil de la partie requérante et de le tenir au courant de ses investigations.

25. Le 10 décembre 2015, le collège communal de la ville de Malmedy délivre un nouveau permis d'urbanisme. Il s'agit de l'acte attaqué.

26. Jean-Marie FRADA précise dans sa requête, sans être contredit à cet égard, avoir réceptionné cette décision le 29 janvier 2016.

27. Par un courriel du 12 février 2016, le fonctionnaire délégué informe le collège communal qu'il a appris, par le conseil de Jean-Marie FRADA, qu'un nouveau permis avait été délivré à Eric PIRONT, et sollicite une copie de celui-ci.

IV. Recevabilité - reprise d'instance

A. La demande

Dans son mémoire en réplique du 16 août 2016, la partie requérante précisait ce qui suit :

" I. Précision procédurale suite au décès du requérant originel

Le requérant originel, Monsieur Jean-Marie FRADA, est décédé le 15 mai 2016. Un extrait d'acte de décès est communiqué en pièce MR1.

L'instance est reprise par Madame Christiane METTLEN, son épouse, qui est également domiciliée, comme l'était Monsieur Jean-Marie FRADA, sur les Més, 3 à 4960 Malmedy de sorte que la recevabilité *rationae personae* et la subsistance de l'intérêt soient assurées.

Il est en effet rappelé que l'intérêt est justifié tant par la qualité de riverain direct (voisin) du projet litigieux que par la qualité de propriétaire d'un lot dans le lotissement Slavazza dans le cadre duquel s'inscrit également le projet autorisé par l'acte attaqué.

L'acte de dévolution successorale démontrant le droit réel de Madame Christiane METTLEN, sur la maison sise sur les Més, 3 à [4960] Malmedy sera produit dès qu'il sera passé.

En tout état de cause, Madame Christiane METTLEN vit actuellement à cet endroit".

Par un courrier du 12 juin 2017, Christiane METTLEN a confirmé sa volonté de reprendre l'instance introduite par feu FRADA Jean-Marie, son époux, décédé le 15 mai 2016. Elle a dans le même courrier fourni un certificat d'hérédité ainsi qu'une déclaration de succession dont il ressort que Christiane METTLEN a l'usufruit de l'immeuble sis sur les Més, 3 à Malmedy.

B. Le dernier mémoire de la première partie adverse

La première partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité de l'acte de reprise d'instance, estimant qu'un mandat spécial devait être produit pour prouver le mandat *ad litem* du conseil de la partie requérante et faisant un parallèle à ce qui est exigé en matière de désistement d'instance.

C. Examen

La reprise d'instance est expressément prévue par les articles 55 à 58 du règlement général de procédure pour le cas où une partie vient à décéder ainsi que dans des "autres cas".

Le mémoire en réplique est accompagné d'un acte de décès de Jean-Marie FRADA. Par un courrier du 12 juin 2017, Christiane METTLEN a communiqué un certificat d'hérédité daté du 16 juin 2016 établissant que la succession de Jean-Marie FRADA lui est dévolue pour l'usufruit, ainsi qu'une déclaration de succession établissant que la résidence familiale, située rue les Mès 3, fait partie de la succession. Elle a également joint une déclaration selon laquelle elle accepte la succession de son mari "en ce compris, les instances en cours (litige avec ville de Malmedy et Mr Piron/ recours au Conseil d'État et 2 actions civiles)".

L'article 19, dernier alinéa, des lois coordonnées sur le Conseil d'État est rédigé comme suit :

" Sauf preuve contraire, l'avocat est présumé avoir été mandaté par la personne capable qu'il prétend représenter".

Aucun élément de preuve n'est avancé par la première partie adverse à l'appui de sa fin de non recevoir. Celle-ci n'est pas accueillie.

Il y a lieu de faire droit à la demande de reprise d'instance de la veuve du requérant, usufruitière de l'immeuble familial, et domiciliée dans l'immeuble voisin de celui qui fait l'objet de l'acte attaqué.

V. Premier moyen

V.1. Thèses des parties

A. Requête

Le premier moyen est pris de "la violation du principe général de droit suivant lequel il appartient à l'autorité de se prononcer dans un délai raisonnable (principe dérivé du principe général de bonne administration) ainsi que de la violation de l'article 117, al. 3, 4^o, du C.W.A.T.U.P.e. selon lequel l'envoi de la décision du collège communal doit intervenir dans les 115 jours du récépissé de la demande".

La partie requérante soutient ce qui suit :

- la première partie adverse a attendu près de six mois après l'arrêt d'annulation pour prendre l'acte attaqué, sans que ce délai ne soit motivé dans l'acte attaqué et sans avoir procédé à une quelconque nouvelle mesure d'instruction de la demande (pas de nouvelle enquête publique, pas de demande de nouveaux plans actualisés,...);
- il s'est écoulé pas moins de cinq ans, deux mois et quatre jours entre le récépissé de la demande et la prise de l'acte attaqué;
- l'intérêt au moyen est multiple. En effet, premièrement, dès lors que le délai raisonnable était écoulé, il convenait de solliciter du demandeur qu'il réintroduise une demande, ce qui aurait permis l'organisation d'une nouvelle enquête publique dans le cadre de laquelle elle aurait pu faire valoir son point de vue circonstancié par rapport à la situation actuelle qui n'est plus celle de la précédente enquête publique. Deuxièmement, une nouvelle demande aurait impliqué des plans actualisés, de nouveaux avis de la C.C.A.T.M. et du fonctionnaire délégué, par rapport à la situation actuelle. Troisièmement, la question du délai raisonnable est également mise en cause dans le cadre de la procédure introduite par citation des 7 décembre 2015 devant la Justice de Paix de Stavelot, en combinaison avec l'article 6, § 1^{er}, de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales (C.E.D.H.), ce qui implique un préjudice moral et un préjudice esthétique dans le chef de la partie requérante qui se réfère par ailleurs à l'arrêt n° 218.284 du 1^{er} mars 2012.

B. Mémoire en réponse de la première partie adverse

La première partie adverse répond que ce moyen avait déjà été soulevé dans le cadre du recours qui a donné lieu à l'arrêt n° 229.806, du 14 janvier 2015. Elle rappelle que l'auditeur-rapporteur, qui proposait dans son avis le rejet du moyen, s'interrogeait sur l'intérêt de la partie requérante à dénoncer le dépassement du délai raisonnable, rappelait que l'alinéa 3 de l'article 117 du CWATUPE est un délai d'ordre et non un délai de rigueur et estimait que le délai qui s'était écoulé entre l'introduction de la demande et la délivrance du permis d'urbanisme n'était, au regard des circonstances concrètes du cas d'espèce, pas déraisonnable. Elle expose qu'en l'espèce, en considérant que l'arrêt du 14 janvier 2015 a dû être transmis officiellement à la commune, le délai d'ordre expirait aux environs de la fin du mois de juin 2015. Elle soutient qu'en tenant compte des vacances et de l'examen attentif du dossier, on peut considérer que le fait d'avoir pris la décision le 10 décembre 2015 n'est pas déraisonnable, indépendamment de la recevabilité de l'intérêt au moyen.

C. Mémoire en réponse de la seconde partie adverse

La deuxième partie adverse répond qu'il appartient à la première partie adverse de défendre son acte, d'autant que le fonctionnaire délégué a attiré l'attention du collège communal sur le respect du délai raisonnable dans un courrier du 12 novembre 2015. Elle observe néanmoins que l'auditorat a déjà jugé ce moyen irrecevable ou à tout le moins non fondé dans son rapport rendu dans le cadre de l'affaire enrôlée sous les références G/A.206.184/XIII-6350. Elle constate également que l'acte attaqué justifie en pages 3 et 4 le délai écoulé entre l'introduction de la demande et la délivrance du permis.

D. Mémoire en réplique

La partie requérante réplique que s'il est exact que le moyen pris du dépassement du délai raisonnable avait déjà été soulevé dans la précédente requête, les circonstances de l'espèce sont différentes. Elle rappelle que son premier moyen dénonce deux délais déraisonnables : d'une part le délai global, entre le réceptionné de la demande, le 6 octobre 2010, et la prise de l'acte attaqué le 10 décembre 2015, soit cinq ans, deux mois et quatre jours, et d'autre part, le délai entre l'arrêt d'annulation et l'acte attaqué, soit près d'un an (dix mois et vingt-sept jours). Elle expose également que ce moyen n'a pas été examiné par le Conseil d'État dans le recours précédent. Elle se réfère ensuite à l'arrêt FOULKES et VAN ELEWYCK, n° 233.227, du 11 décembre 2015. Elle écrit qu'en cas d'annulation de l'acte attaqué, la nouvelle demande que devrait introduire le bénéficiaire de l'acte attaqué devrait se faire sous l'empire du Code de développement territorial (CoDT). Elle rappelle encore que le fonctionnaire délégué a attiré l'attention de la première partie adverse sur la question du respect du délai raisonnable par son courrier du 12 novembre 2015.

Quant au fondement du moyen, elle constate qu'aucun plan modificatif n'a été déposé, qu'aucun nouvel avis n'a été requis, et que la première partie adverse n'a rien fait d'autre que corriger sa motivation. Elle se réfère à cet égard à l'arrêt DENAMUR, n° 218.284, du 1^{er} mars 2012 pour estimer que les enjeux sont d'une importance relative, que la procédure est des plus simples, que les motifs de l'arrêt d'annulation ne contraignent à aucun devoir complémentaire mais sollicitaient uniquement un surcroît de motivation, et que la première partie adverse disposait, dès l'arrêt d'annulation, de l'ensemble des éléments pour statuer. Elle ajoute, enfin, que l'acte attaqué ne motive pas la nécessité de ce délai déraisonnablement long (près d'un an) pour la simple rédaction d'une motivation. Elle fait état de l'arrêt n° 197.277 du 23 octobre 2009 qui considère que l'absence de motivation ou de

justification quant au délai écoulé a un impact sur l'appréciation du caractère déraisonnable de celui-ci.

E. Dernier mémoire de la première partie adverse

La première partie adverse soutient tout d'abord qu'il n'y a pas eu de nouveaux travaux réalisés postérieurement à l'arrêt d'annulation précité.

Elle estime, ensuite, que, dans l'hypothèse où ces nouveaux travaux existeraient, la partie requérante n'aurait quand même pas intérêt à son moyen, dès lors qu'elle n'est pas destinataire de l'acte.

Elle ajoute ce qui suit :

" [...]

À supposer que le moyen soit suivi d'effet, la conséquence serait qu'il n'y aurait plus jamais de possibilité de reprendre un nouvel acte relativement à ces travaux, ce qui laisserait la première partie adverse en face d'un vide juridique sur le fond du dossier puisqu'elle ne pourrait prendre une nouvelle décision, que ce soit de refus ou d'octroi;

L'application de la théorie relative au délai raisonnable n'a de sens que dans l'hypothèse où une décision est imposée à un administré sans qu'il n'ait sollicité la décision elle-même, ce qui n'est pas le cas en l'espèce;

[...]".

Sur le fond du moyen, elle réitère sa réponse selon laquelle le délai mis pour prendre la décision n'est pas déraisonnable.

F. Dernier mémoire de la partie requérante

Elle se réfère à des arrêts récents du Conseil d'État : n° 237.115 du 24 janvier 2017, n° 237.742 du 22 mars 2017, n° 237.965 du 20 avril 2017 et n° 238.115 du 8 mai 2017.

V.2. Examen

Il a été jugé dans l'arrêt n° 233.227, du 11 décembre 2015, FOULKES et VAN ELEWYCK, qu'un requérant justifie d'un intérêt au moyen dès lors que, si le délai mis pour statuer sur la demande de permis doit être tenu pour déraisonnable au point d'entraîner l'annulation du permis d'urbanisme litigieux, l'autorité ne pourra plus accorder à nouveau le permis sur la base de la demande introduite initialement

et le bénéficiaire du permis annulé devra alors introduire une nouvelle demande de régularisation.

Le moyen ainsi pris critique non pas la méconnaissance d'une formalité en cours de procédure administrative, mais bien un élément de fond duquel dépend la légalité de l'acte entrepris.

- *En ce qui concerne le délai mis par la première partie adverse pour statuer sur la demande qui a donné lieu au permis d'urbanisme délivré par le collège communal de la ville de Malmedy le 18 juin 2012 et annulé par l'arrêt n° 229.806 du 14 janvier 2015 (G/A. 206.184/XIII-6350.)*

Pour rappel, Eric PIRONT a introduit une demande de permis d'urbanisme auprès du collège communal de Malmedy le 5 octobre 2010, réceptionnée complète le lendemain et ce collège communal a délivré un permis d'urbanisme le 18 juin 2012.

Le principe du délai raisonnable qui est dérivé du principe général de bonne administration est susceptible d'être appliqué à l'ensemble des décisions administratives. Le délai raisonnable dans lequel toute autorité administrative doit prendre une décision commence à courir à partir du moment où elle est en mesure de le faire.

L'appréciation du caractère raisonnable ou non d'un délai est fonction des circonstances propres à chaque espèce. Ainsi, le dépassement du délai raisonnable doit être apprécié *in concreto*, c'est-à-dire compte tenu des éléments spécifiques de chaque affaire, en tenant compte des circonstances de la cause, de la nature de l'affaire et de sa complexité, du comportement de l'administré concerné et de celui de l'autorité.

En l'espèce, la demande de permis d'urbanisme porte sur la régularisation et la construction de murs de soutènement et la construction d'une cave semi-enterrée. Elle a fait l'objet d'un accusé de réception du dossier complet de la demande le 6 octobre 2010. Un procès-verbal d'infraction a été dressé le 10 mars 2011 pour les travaux réalisés sans permis. La procédure transactionnelle prévue par l'article 155, 6°, du CWATUPE a été mise en œuvre et une amende de 6.868 euros a été payée par Eric PIRONT le 23 avril 2012. Le permis d'urbanisme a été délivré le 18 juin 2012, soit moins de deux mois après le paiement de l'amende.

Le délai de 115 jours prévu par l'alinéa 3 de l'article 117 du CWATUPE est un délai d'ordre et non un délai de rigueur puisqu'il n'est assorti d'aucune sanction.

S'il est exact que le CWATUPE ne prévoit aucun mécanisme de suspension du délai d'instruction d'une demande de permis d'urbanisme lorsqu'un procès-verbal d'infraction est dressé en cours de procédure administrative, il n'en demeure pas moins qu'en l'espèce, la première partie adverse a pris la décision de suspendre l'examen de la demande jusqu'à la perception de l'amende transactionnelle, après avoir relevé, dans ses différents avis préalables, que "c'est suite aux remarques et dénonciation d'un voisin - en l'occurrence, du requérant - que la demande de régularisation est introduite (voir réclamation)".

Il ressort de ces différentes circonstances que le délai d'instruction de la demande, suspendu pendant la durée de la procédure transactionnelle, s'explique non pas par la volonté du collège communal de contourner la loi, mais bien par la volonté d'attendre l'issue de la procédure transactionnelle, et donc, la fin de la situation infractionnelle dénoncée par la partie requérante, avant de statuer sur la demande et de régulariser les travaux réalisés. Un tel délai, dans ces circonstances, n'est pas déraisonnable.

- *En ce qui concerne le délai mis par la première partie adverse pour statuer sur la demande de permis d'urbanisme après réception de l'arrêt d'annulation n° 229.806 du 14 janvier 2015.*

Dans l'hypothèse d'un arrêt d'annulation d'une décision d'octroi d'un permis d'urbanisme, il appartient à l'autorité, eu égard à l'effet rétroactif de cet arrêt d'annulation, de prendre une nouvelle décision sur la demande de permis. Pour ce faire, elle dispose, à dater de la notification de l'arrêt du Conseil d'État, d'un nouveau délai complet pour prendre sa décision à la lumière de l'autorité de la chose jugée de cet arrêt et, le cas échéant, pour procéder à un complément d'instruction.

En l'espèce, l'arrêt d'annulation n° 229.806, du 14 janvier 2015, du permis d'urbanisme délivré le 18 juin 2012 par le collège communal de la ville de Malmedy à Eric PIRONT a été notifié par le greffe du Conseil d'État à la première partie adverse le 22 janvier 2015.

Le collège communal a délivré un nouveau permis d'urbanisme le 10 décembre 2015. Il est motivé, à cet égard, comme suit :

" [...]

Vu qu'en date du 4 octobre 2012 le CONSEIL D'ETAT a transmis au Collège communal la requête en annulation du permis d'urbanisme délivré par le Collège communal de Malmedy le 18 juin 2012 à Eric PIRONT, ayant pour objet la régularisation de la construction de murs de soutènement et la construction d'une cave semi-enterrée.

Vu que sont mis en cause le Collège communal ET la Région wallonne,

Vu que les actes attaqués ont été posés par le Collège communal,

Considérant qu'en date du 08 octobre 2012, le Collège a désigné un Conseil pour le représenter dans cette affaire,

Vu qu'en date du 22 janvier 2015, celui-ci transmet l'arrêt n° 229.806 du Conseil d'État du 14 janvier 2015, qui annule le permis d'urbanisme délivré par le Collège communal de Malmedy le 18 juin 2012 à Eric PIRONT.

Considérant que le Collège communal en a pris connaissance et acte le 05/02/2015;

Considérant que le bénéficiaire du permis n'étant pas à la cause dans cette affaire, il n'est pas informé de l'arrêt du Conseil d'État et le Collège, en date du 05/02/2015 a décidé d'informer le demandeur du permis de l'annulation du permis et de lui signaler qu'il va restatuer sur ce dossier.

Considérant que le Collège doit restatuer sur ce dossier en le reprenant au stade de la motivation que le Conseil d'État considère comme non suffisante.

Considérant :

- Que PV a été dressé quant aux infractions constatées objets de la présente demande de régularisation et que l'amende a été payée le 23.04.2012;
- Qu'un permis d'urbanisme a été octroyé en date du 18 juin 2012 (après PV pour infraction et paiement de l'amende transactionnelle réclamée par la DGO4);
- Que ce permis a fait l'objet d'un recours au Conseil d'État - transmis à la Ville de Malmedy en date du 03 octobre 2012;
- Que le permis a été ANNULÉ par le Conseil d'État en date du 14 janvier 2015 (Arrêt n° 229.806);
- Que le demandeur a été averti en date du 09 mars 2015 qu'il ne disposait donc plus d'un permis couvrant les actes et travaux objets du permis et réalisés;
- Que le Collège communal en date du 05 février 2015 a estimé que la procédure peut être reprise au stade où le CE signale des manquements; [...]"

Ainsi, la décision attaquée ne comporte pas de motivation spécifique de nature à justifier le délai qui s'est écoulé entre la réception de l'arrêt du Conseil d'État et la prise de décision.

La première partie adverse invoque, dans son mémoire en réponse, divers arguments. Celui, selon lequel "en considérant que l'arrêt du 14 janvier 2015 a dû être transmis officiellement à la Commune, le délai d'ordre expirait aux environs de fin juin 2015", est erroné. En effet, l'autorité communale indique dans la décision

attaquée que son conseil - chez qui elle avait fait élection de domicile -, lui a transmis l'arrêt d'annulation le 22 janvier 2015. Elle disposait ainsi d'un nouveau délai complet de 115 jours pour prendre une nouvelle décision mieux motivée, prenant cours à dater du lendemain de la réception de cet arrêt, soit le 23 janvier 2015, et venant à expiration le lundi 18 mai 2015. Son deuxième argument relatif aux vacances d'été s'en trouve également affecté, et ce d'autant plus qu'aucune disposition du CWATUP ne suspend les délais d'examen d'une demande par le collège communal pendant les périodes de vacances. Enfin, "l'examen attentif du dossier" auquel elle dit avoir procédé ne peut à lui seul justifier le dépassement de près de sept mois du délai d'ordre, dès lors que la demande ne présente pas une complexité particulière et que l'autorité communale n'a procédé à aucune mesure d'instruction complémentaire, ce qu'elle ne conteste pas.

À cet égard, il y a lieu de relever que la partie requérante et son époux ont informé leur conseil que Eric PIRONT avait entrepris de nouveaux travaux, par un courrier daté du 24 août 2015. Ces faits ont été portés à la connaissance de la DGO4 par leur conseil, laquelle a demandé à la première partie adverse de faire une enquête afin de vérifier l'exactitude de ces allégations. Or, il ne ressort ni de la motivation de l'acte attaqué, ni du dossier administratif que la première partie adverse se soit informée plus avant à ce sujet, et ait actualisé la demande de permis dont elle était saisie.

Par conséquent, les éléments invoqués par la première partie adverse ne permettent pas d'expliquer qu'elle ait attendu onze mois pour se prononcer à nouveau sur la demande.

L'écoulement d'un tel délai est, dans le contexte particulier de l'affaire, déraisonnable.

Le premier moyen est recevable et fondé.

VI. Sixième moyen

VI.1. Thèses des parties

A. Requête

Le sixième moyen est pris de la violation du "principe général de droit d'actualité" et des principes de bonne administration et de minutie.

La partie requérante constate que la demande, introduite en 2010, n'a pas été actualisée et que les plans de base de la demande font état de certaines constructions "à régulariser" et d'autres constructions "à construire". Elle soutient que cette situation de fait en 2010 ne correspondait plus à la situation de fait en 2015 dans la mesure où l'ensemble des travaux ont été réalisés. Elle en conclut que la première partie adverse n'a pu statuer en toute connaissance de cause. Selon elle, la nécessité d'actualiser la demande par rapport à l'autorisation octroyée et à la motivation de cette autorisation peut également être déduite de l'arrêt n° 234.170, du 17 mars 2016, selon lequel l'autorité doit démontrer s'être affranchie du poids du fait accompli "par une motivation scrupuleuse et contemporaine".

B. Mémoire en réponse de la première partie adverse

La première partie adverse répond qu'elle "n'entend pas ce que le requérant précise par ce principe général introuvable dans les traités de doctrine". Elle estime qu'en réalité, la partie requérante soutient que la demande de permis déposée en 2010 aurait dû être complétée après l'arrêt du Conseil d'État du 14 janvier 2015. Selon elle, dans la mesure où aucun élément nouveau n'est intervenu depuis la demande de permis de régularisation, il n'y avait pas de nécessité particulière de solliciter une nouvelle notice d'évaluation des incidences, ni de procéder à une éventuelle enquête publique, la partie requérante ne faisant d'ailleurs pas état d'une quelconque modification de l'environnement entre le moment du dépôt de la demande et le jour où l'autorité a statué. Elle renvoie à l'analyse du troisième moyen du rapport de l'auditorat sur le recours en annulation relatif au permis du 18 juin 2012 pour conclure que le sixième moyen n'est pas fondé.

C. Mémoire en réponse de la deuxième partie adverse

La deuxième partie adverse répond, à titre principal, que le moyen est irrecevable en ce qu'il est pris de la violation du "principe général de droit d'actualité" dès lors que ce principe n'existe pas. Il est également irrecevable en ce qu'il est pris du principe général de bonne administration et de minutie à défaut pour la partie requérante de préciser en quoi ce principe pourrait être violé en l'espèce. À titre subsidiaire, elle estime que la partie requérante ne précise pas en quoi la situation aurait changé et ne formule aucun grief. Elle constate que celle-ci ne démontre ni ne soutient que l'autorité compétente n'aurait pas pu statuer en pleine connaissance de cause ni qu'elle n'aurait pas valablement pu statuer sur la situation existante la veille de la décision annulée. Elle constate que le moyen n'est en tout cas pas pris de l'erreur manifeste d'appréciation. En ce qui concerne le respect du délai raisonnable, la seconde partie adverse renvoie à la réfutation du premier moyen. En

ce qui concerne le poids du fait accompli, la seconde partie adverse renvoie à la réfutation du troisième moyen.

D. Mémoire en réplique

La partie requérante réplique que le recours en annulation précise l'évolution de la situation entre les années 2010 et 2015 et soutient qu'une demande actualisée aurait permis de nouveaux avis du fonctionnaire délégué, de la C.C.A.T.M., de différents services, éventuellement une nouvelle enquête publique, de sorte qu'elle a subi un grief.

E. Dernier mémoire de la première partie adverse

La première partie adverse "ne pense pas" qu'il y a eu de nouveaux travaux autres que ceux qui ont été prévus par le permis. Elle affirme qu'en juin 2015, elle a procédé à certaines constatations et a pris des photos les 5 et 8 juin qui montrent que les travaux effectués sont conformes au mur repris en vert sur le plan d'implantation du permis délivré. Elle admet qu'ils ont été réalisés pendant la période "entre la délivrance des deux permis" mais affirme qu'ils sont conformes au permis attaqué.

F. Dernier mémoire de la partie requérante

La partie requérante relève que la première partie adverse reconnaît qu'"une partie des travaux a été réalisée pendant la période entre la délivrance des deux permis". Elle ajoute qu'ils n'ont cependant pas été clairement identifiés, puisque le dossier déposé en 2012 n'a pas été modifié. Elle en conclut que la première partie adverse devait se poser la question de savoir quels travaux étaient "à régulariser" et quels travaux étaient "à réaliser", ce qu'elle n'a pas fait.

VI.2. Examen

Le devoir de minutie, principe général de bonne administration, oblige l'autorité à procéder à une recherche minutieuse des faits, à récolter les renseignements nécessaires à la prise de décision et à tenir compte de tous les éléments du dossier pour prendre sa décision en pleine connaissance de cause et après avoir raisonnablement apprécié tous les éléments utiles à la résolution du cas d'espèce.

Par ailleurs, l'autorité doit statuer en parfaite connaissance de cause, à savoir sur la base d'éléments actuels au moment où elle statue, ce qui constitue une des "facettes" du principe de bonne administration.

En l'espèce, le 12 novembre 2015, le fonctionnaire délégué de la DGO4 a adressé au collège communal de la première partie adverse le courrier suivant :

" [...]

Suite à la requête en annulation introduite par Monsieur FRADA, voisin de Monsieur PIRON, le Conseil d'État a, par son arrêt du 14 janvier 2015, annulé pour défaut de motivation le permis d'urbanisme délivré le 18 juin 2012 par votre Collège en vue de :

- la régularisation de deux murs de soutènement sur le côté droit de la parcelle;
- la régularisation d'un volume (cave semi-enterrée) sur l'avant gauche de la parcelle;
- la construction d'un mur de soutènement sur le côté arrière gauche et d'un autre mur en fond de parcelle.

Pour rappel, lorsqu'une décision de permis est annulée par le Conseil d'État en raison d'une illégalité touchant à ses motifs, l'autorité administrative demeure à nouveau saisie de la demande et doit prendre une nouvelle décision dans le respect de la chose jugée. La réfection-correction d'un acte annulé doit être opérée dans un délai raisonnable. Pourriez-vous dès lors me tenir informé du suivi de ce dossier?

En outre, Maître LEBRUN, Conseil de Monsieur FRADA, m'informe que des travaux auraient été réalisés par Monsieur PIRONT après l'annulation du permis d'urbanisme notamment :

- Côté 3^{ème} garage :
 - pose d'une 2^{ème} bordure face à celle qui fait la mitoyenneté
 - rajout de terres sur toute la surface du 3^{ème} garage et entre les bordures
- Côté façade de Mr PIRON
 - excavation de terre + empierrement
 - pose de bordures + rajout de terre
 - fondations en prolongation du mur existant en mettant à nus des tuyaux d'égouts de la commune + construction d'un mur.

Comme il appartient à l'autorité communale de veiller au premier chef, sur son territoire, au respect des prescriptions relatives à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme, je vous saurai gré de bien vouloir donner instruction pour qu'une enquête soit effectuée par votre Service compétent afin de vérifier les allégations de Maître LEBRUN.

De plus, dans les meilleurs délais, pourriez-vous me tenir au courant de vos investigations.

Mes services sont à votre disposition pour toute information complémentaire".

D'une part, il ne ressort ni du dossier administratif des parties adverses, ni de la motivation de l'acte attaqué, que le collège communal a réservé une suite à ce courrier, ni qu'il se serait renseigné plus avant au sujet des travaux dénoncés par les voisins du demandeur de permis.

D'autre part, la première partie adverse ne conteste pas formellement que de nouveaux travaux ont bien été réalisés sur la parcelle litigieuse après l'arrêt d'annulation. Tout au plus, soutient-elle qu'ils sont conformes au permis délivré postérieurement.

Il n'est pas possible de déterminer la nature et l'importance exacte des travaux réalisés, les photos prises par les services de la première partie adverse étant datées des 5 et 8 juin 2015, soit antérieurement au courrier du conseil de la partie requérante.

Ainsi, l'autorité communale, lorsqu'elle a délivré le permis attaqué, n'a pu vérifier ni quels travaux étaient effectivement réalisés sur le bien du demandeur, ni si la liste des travaux énumérés dans le courrier de la DGO4 était exhaustive, ni même s'ils étaient conformes aux travaux qu'elle a autorisés par la suite par l'acte attaqué.

Par conséquent, l'affirmation de la première partie adverse qu'aucun élément nouveau ne serait intervenu depuis l'introduction de la demande de permis, et plus précisément depuis l'arrêt d'annulation est erronée en fait. S'agissant d'un permis de régularisation, l'autorité doit statuer sur les faits tels qu'ils existent au jour de sa décision et, par conséquent, ne laisser dans sa motivation aucun doute à ce sujet. En l'espèce, il n'est pas établi que la première partie adverse a pu statuer en toute connaissance de cause sur le dossier.

Le sixième moyen de la requête est fondé.

VII. Autres moyens

Les autres moyens, s'ils étaient fondés, ne pourraient mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

VIII. Indemnité de procédure

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

Au vu de l'attitude proactive du fonctionnaire délégué tant en vue de tenter de respecter le délai raisonnable que de vérifier la situation existante (objets des deux moyens fondés) et au vu de l'attitude de la commune, il y a lieu de mettre tant l'indemnité de procédure que les dépens à la charge de cette dernière.

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

Article 1^{er}.

La reprise d'instance introduite par Christiane METTLEN est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme avant pour objet la régularisation et la construction de murs de soutènement et la construction d'une cave semi-enterrée délivré le 10 décembre 2015 par la commune de Malmedy à Eric PIRONT.

Article 3.

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

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

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

Simone GUFFENS,
Michel PÂQUES,
Anne-Françoise BOLLY,
Vanessa WIAME,

président de chambre,
conseiller d'État
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME.

Simone GUFFENS.