

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 241.272 du 19 avril 2018

214.430/XV-2703

En cause : 1. **KOCH** Paul,
 2. **KOCH** Benoît Henry,
 3. **KOCH** Julie,
 4. **KOCH** Marie-Cécile,
 ayant élu domicile chez
 M^e Yves SCHNEIDER, avocat,
 avenue Alphone Valkeners 5/1
 1160 Bruxelles,

contre :

la commune d'Uccle,

Parties intervenantes :

1. **LATERRE** Hubert,
2. **PIERRET** Florence,
 ayant élu domicile chez
 M^e Joël VAN YPERSELE, avocat,
 rue des Colonies 56
 1000 Bruxelles.

I. Objet du recours

Par une requête introduite le 9 décembre 2014, Paul KOCH, Benoît Henry KOCH, Julie KOCH et Marie-Cécile KOCH demandent l'annulation du «permis d'urbanisme délivré par la commune d'Uccle le 4 décembre 2013 à Monsieur et Madame Hubert et Florence LATERRE-PIERRET relativement à un bien sis Drève Pittoresque, 93, à 1080 Bruxelles, et ayant pour objet la régularisation de l'entrée carrossable secondaire de l'habitation principale, la démolition du garage existant et la construction d'une nouvelle annexe avec piscine couverte et salle de jeux».

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

La requête en intervention introduite par Hubert LATERRE et Florence PIERRET a été accueillie par une ordonnance du 9 mars 2015.

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

M. Marc JOASSART, premier auditeur 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 27 octobre 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 21 novembre 2017.

M^{me} Diane DÉOM, conseiller d'État, a fait rapport.

M^e Yves SCHNEIDER, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^{me} Lydie JERKOVIC, juriste en chef, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Lauriane OLIVIER, *loco* M^e Joël VAN YPERSELE, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes, ont été entendus en leurs observations.

M. Marc JOASSART, premier 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

Les époux LATERRE-PIERRET sont propriétaires d'une maison située drève Pittoresque 93, à Uccle. Le bien est situé au PRAS en zone d'habitation à prédominance résidentielle, et au p.p.a.s. n° 48bis et 48ter en zone de parc résidentiel.

D'après l'acte attaqué, un permis d'urbanisme délivré le 9 octobre 2001 a autorisé la construction dans la partie basse du terrain, jouxtant le terrain des requérants, d'une grande aile d'extension perpendiculaire à l'habitation existante, destinée à abriter une piscine au niveau des caves et du jardin, un agrandissement des pièces de séjour au rez-de-chaussée de l'habitation principale (1^{er} étage de l'extension) et deux chambres avec salle de bain à l'étage (soit dans les combles de

l'extension). Il ressort du dossier administratif qu'en réalité, le sous-sol de cette extension n'a pas été affecté à la réalisation de la piscine prévue par le permis, mais bien à des garages.

Après qu'une première demande de permis introduite dans le courant de l'année 2009 a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation le 2 décembre et d'une décision de refus le 15 mars 2011, les requérants introduisent le 28 janvier 2013 une demande de permis d'urbanisme en vue de la transformation d'une annexe existante en piscine privée, salle de sports et de jeux personnels ainsi que la régularisation de l'accès carrossable secondaire à l'habitation principale. L'annexe visée dans cette demande n'est pas l'extension autorisée en 2001, mais une annexe préexistante, implantée de l'autre côté de la propriété, et qui servait initialement de garage.

Au cours de l'instruction de la demande, il s'est avéré que celle-ci visait en réalité à régulariser non seulement l'accès carrossable secondaire, mais également d'autres travaux non conformes au permis du 9 octobre 2001, en particulier les garages construits au rez-de-chaussée de l'extension en lieu et place de la piscine, leurs portes et l'accès carrossable les desservant.

Le 2 avril 2013, après le dépôt de documents complémentaires, il est accusé réception d'un dossier complet.

La demande est soumise à des mesures particulières de publicité et une enquête publique est organisée du 15 au 29 avril 2013. Six réclamations sont introduites, dont une par le conseil du premier requérant à l'époque.

Le 15 mai, la commission de concertation se réunit et elle émet le 23 mai un avis favorable conditionnel. Le 5 juin, le collège des bourgmestre et échevins fait de même.

Le 18 juin, le demandeur dépose des plans et documents modifiés en application de l'article 126/1 du CoBAT.

Le 30 juillet, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel et il accorde les dérogations au PPAS sollicitées dans la demande.

Le 4 décembre 2013, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis. Il s'agit de l'acte attaqué.

Ce permis a fait l'objet d'un autre recours, introduit par Michaël BAMBER, qui a donné lieu à l'arrêt de rejet n° 235.332 du 4 juillet 2016.

Le 25 août 2015, un procès-verbal d'infraction BR 66.97 est dressé par le service d'urbanisme de la commune d'Uccle en raison notamment de la démolition totale de l'annexe dont seule la transformation était autorisée. Le 26 août 2015, les intervenants introduisent une demande de permis d'urbanisme de régularisation. Ce permis est délivré le 28 avril 2016. Un recours introduit contre ce permis par Michaël BAMBER a donné lieu à l'arrêt n° 236.541 du 24 novembre 2016 décrétant le désistement.

Entre-temps, le 23 mars 2016, un nouveau procès-verbal d'infraction n° BR 66.97 avait été dressé par le service d'urbanisme de la commune d'Uccle qui constate notamment qu'«aucun permis d'urbanisme ne couvre les modifications de relief dans la zone de parking du bâtiment principal». Le permis de régularisation délivré le 28 avril 2016 précise à ce sujet que «suites aux constatations sur les lieux et la présence d'une importante dénivellation entre la parcelle et le chemin voisin implanté au Nord, l'aménagement spécifique de ce côté est exclu de la présente demande, telle que le souligne le courrier de Maître Joël Van Ypersele en date du 24 mars 2016, ces éléments font l'objet d'un procès-verbal d'infraction PV U n° 2016/5 dressé le 23 mars 2016».

Le 4 octobre 2016, une nouvelle demande de permis d'urbanisme de régularisation est introduite en ce qui concerne les murs de soutènement de la zone de parking située à l'arrière du bâtiment principal. Il ressort de l'instruction du dossier que, comme l'indiquent tant les requérants que la partie adverse, cette nouvelle demande couvre spécifiquement des infractions consistant à avoir modifié le relief du sol et installé des murs de soutènement le long de la zone de parking à moins de 60 cm de la limite mitoyenne, ainsi qu'à avoir aménagé une aire de manœuvre au-delà de la façade Est de l'aile d'extension. En revanche, l'affectation de l'extension à des garages ainsi que l'aménagement d'un accès carrossable à ces garages sont déjà régularisés par le permis attaqué.

IV. Recevabilité

A. Argumentation des parties adverse et intervenante

Considérant que la partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité *ratione temporis*; qu'elle rappelle que le premier requérant a participé à l'enquête publique et introduit avec Michaël BAMBER une réclamation commune, avec l'assistance du même avocat; qu'elle observe que dans l'affaire G/A 211.930/XV-2494, Michaël BAMBER a déclaré avoir pris connaissance du permis le 18 février 2014; qu'elle doute que les parties requérantes n'aient été averties de la délivrance du permis ni par leur conseil de l'époque, ni par le voisin avec lequel le premier requérant avait introduit une réclamation conjointe; qu'elle invoque la jurisprudence

selon laquelle on peut tenir pour établi que des membres d'une même famille étroitement associés dans la défense de leurs intérêts communs s'informent mutuellement de l'existence d'un permis d'urbanisme les concernant directement;

que les intervenants font valoir la même argumentation en considérant comme incontestable que le conseil des deux réclamants leur a communiqué simultanément le permis délivré; qu'ils ajoutent qu'il semble inexplicable que les parties requérantes, informées de l'existence d'une procédure de demande de permis d'urbanisme, aient laissé s'écouler plus d'un an et sept mois entre leur réclamation et la demande d'accès au permis d'urbanisme;

B. Argumentation des requérants

Considérant que les requérants exposent que le premier d'entre eux réside en France une partie de l'année et que les trois autres vivent et sont domiciliés à l'étranger; qu'ils disent n'avoir pu prendre connaissance du permis délivré le 4 décembre 2013 que le 13 octobre 2014, et n'avoir eu accès aux pièces essentielles du dossier que le 28 octobre 2014; qu'ils soulignent que le permis ne leur a pas été notifié, n'a pas été affiché et qu'il n'a pas donné lieu à un commencement des travaux avant l'introduction du recours;

qu'ils font valoir que seule une connaissance personnelle de l'acte attaqué fait courir le délai de recours et non une connaissance par personne interposée qu'il s'agisse d'un membre de la famille ou d'un avocat; qu'ils soutiennent également qu'aucune pièce du dossier administratif n'établit qu'ils auraient eu connaissance du permis avant le mois d'octobre 2014, spécialement en ce qui concerne les deuxième, troisième et quatrième parties requérantes qui n'avaient pas introduit de réclamation et résidaient à l'étranger; qu'ils rappellent que le traitement d'une précédente demande de permis d'urbanisme avait duré un an et demi, ce qui n'appelait pas une obligation de diligence particulière de leur part;

que dans leur dernier mémoire, ils répètent que les circonstances invoquées de part adverse n'établissent pas que chacun d'eux aurait eu une connaissance personnelle de l'existence du permis attaqué avant le 14 octobre 2014; qu'ils invoquent notamment l'arrêt n° 190.245, du 6 février 2009, pour contester l'incidence d'une information dont disposait l'avocat qui avait introduit une réclamation en leur nom au cours de l'enquête publique; qu'ils ajoutent que la seule circonstance que l'un des requérants a participé à l'enquête publique ne peut suffire à présumer que lui-même, et a fortiori les trois autres requérants, aurait pris connaissance du permis attaqué; qu'ils estiment que le délai dans lequel ils introduisent leur recours est essentiellement dû au fait des parties intervenantes qui ont sciemment fait exécuter des travaux sans permis préalable et ont ensuite sciemment décidé de ne pas afficher le permis de régularisation; qu'ils insistent sur la présence à l'étranger de chacun d'eux et soulignent qu'en outre, ils n'ont pas de vue directe sur les lieux depuis leur immeuble, auquel ils accèdent par l'avenue de la petite Espinette et non par la drève Pittoresque; qu'ils indiquent également que l'avis de la commission de concertation du 23 mai 2013, publié sur le site internet de la commune, prônait le dépôt de plans modifié conformément à l'article 191 du CoBAT, ce qui incombait aux demandeurs de permis, de sorte qu'à partir de cette date, il était impossible pour les tiers intéressés de déterminer le moment même approximatif où un permis pourrait éventuellement être délivré; qu'ils font encore remarquer que selon eux, comme ils le développent dans le deuxième moyen de la requête, la demande modifiée aurait dû être soumise à une nouvelle enquête publique, ce qui aurait permis d'être informés de la suite de la procédure; qu'ils en déduisent qu'à

tout le moins, en pareil cas l'exception est liée au fond, comme il a été décidé dans l'arrêt n° 86.974, du 27 avril 2000;

C. Appréciation du Conseil d'État

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

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

Considérant qu'il doit être admis qu'en l'espèce les requérants, membres d'une même famille et introduisant ensemble le recours en qualité de copropriétaires d'un même bien, ont eu simultanément connaissance du permis attaqué, chacun d'eux devant en avoir avisé les autres;

Considérant qu'en l'espèce, les intervenants ne soutiennent pas avoir affiché le permis attaqué; que l'existence de celui-ci a été portée en février 2014 à la connaissance de l'autre voisin, Michaël BAMBER, et de l'avocat qui agissait au moment de l'enquête publique à la fois au nom de ce dernier et de Benoît KOCH; que si cette circonstance rend vraisemblable que les requérants en ont également eu connaissance à ce moment ou peu après, elle ne l'établit pas;

Considérant toutefois que l'enquête publique a pris fin le 29 avril 2013; que les requérants ne font état d'aucune démarche effectuée avant le 13 octobre 2014, soit près de 18 mois plus tard, pas même au moment où un nouveau conseil a pris leurs intérêts en charge; qu'ils devaient pourtant être conscients de la nécessité d'être vigilants puisqu'ils avaient changé d'avocat, qu'ils avaient connaissance de l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation en date du 23 mai 2013,

qu'ils étaient apparemment sans information de la part de Michaël Bamber, qu'un affichage pouvait leur échapper en raison de leur absence prolongée des lieux et que s'agissant d'une régularisation, ils savaient qu'aucun acte d'exécution n'attirerait l'attention; que le délai important dans lequel la précédente demande avait été traitée ne justifiait pas un désintérêt aussi prolongé; qu'en attendant près d'un an et demi après l'enquête publique pour s'enquérir de l'existence d'un permis, les requérants ont retardé arbitrairement la prise de connaissance de ce dernier; que l'exception n'est pas liée au sort du deuxième moyen de la requête, lequel ne critique pas l'enquête publique qui a eu lieu en avril 2013 mais bien le défaut d'une seconde enquête publique; que recours est irrecevable *ratione temporis*,

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

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 1100 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 275 euros chacune.

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

M.	Michel LEROY,	président de chambre,
M ^{me}	Diane DÉOM,	conseiller d'État,
M.	Yves HOUYET,	conseiller d'État,
M ^{me}	Nathalie ROBA,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Nathalie ROBA

Michel LEROY