

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 245.544 du 26 septembre 2019

A. 222.372/XV-3445

En cause : **DUCHATELET** Sophie,
ayant élu domicile chez
M^e Jehan de LANNOY, avocat,
place Jean Jacobs 5
1000 Bruxelles,

contre :

la commune de Forest,
représentée par son collègue des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^{es} Bernard LOUVEAUX
et Véronique BRUSSELMANS, avocats,
rue des Colonies 56/6
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 7 juin 2017, Sophie DUCHATELET demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 8 octobre 2015 par la commune de Forest à C.D. tendant à réaliser un chien-assis côté rue du bâtiment avant (logement unifamilial), réaliser une verrière entre le bâtiment avant et arrière (atelier), réaliser une terrasse arrière avec rehausse mitoyenne et modifier les divisions de la porte cochère.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Lionel RENDERS, 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 17 juillet 2019, l'affaire a été fixée à l'audience publique du 24 septembre 2019 à 9 heures 30.

M. Marc JOASSART, conseiller d'État, a fait rapport.

M^e Jehan de LANNOY, avocat, comparaissant pour la requérante, et M^e Lauriane OLIVIER, *loco* M^{es} Bernard LOUVEAUX et Véronique BRUSSELMANS, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel RENDERS, 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. Le 3 avril 2014, M^{me} C.D. dépose une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de Forest ayant pour objet de "transformer et rénover avec modification du volume" le bien sis rue des Alliés, 169 à 171.

2. Le 9 octobre 2014, l'administration communale accuse réception du dossier complet.

3. Une enquête publique est organisée du 27 octobre au 10 novembre 2014. Cinq réclamations sont déposées, notamment par la requérante.

4. Le 25 novembre 2014, la commission de concertation rend un avis défavorable unanime. À la suite de cet avis, des plans modificatifs sont déposés, en application de l'article 126/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT). Ces plans comportent les modifications suivantes :

- la construction d'une lucarne;
- la modification du pan avant de la toiture en versant mansardé;
- et l'aménagement intérieur du logement.

5. Une nouvelle enquête publique est organisée du 27 mai au 10 juin 2015. Une réclamation est introduite par la requérante.

6. Le 23 juin 2015, la commission de concertation émet un avis favorable, moyennant le respect des conditions suivantes :

- "- proposer une lucarne axée sur la largeur de la façade présentant un écart d'au moins 60 centimètres par rapport au mur mitoyen de gauche;
- le niveau sous combles du bâtiment à rue n'accueillera qu'une seule chambre au lieu de deux;
- au niveau du 1^{er} étage, aménager la toiture en fond de parcelle en toiture verte extensive en lieu et place de la terrasse projetée, sans aucune rehausse de mitoyen; des garde-corps seront placés au niveau des 3 portes-fenêtres afin de rendre la terrasse inaccessible autrement que pour son strict entretien".

7. Le 31 août 2015, le collège des bourgmestre et échevins invite la demanderesse de permis à déposer, au plus tard le 21 septembre 2015, des plans modificatifs en application de l'article 191 du CoBAT, afin de répondre aux conditions émises par la commission de concertation.

8. Le 21 septembre 2015, des plans modificatifs sont déposés.

9. Le 8 octobre 2015, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme sollicité en considérant que les plans modifiés sont bien conformes aux conditions émises par la commission de concertation.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèse des parties

La requérante indique qu'après avoir constaté que des travaux étaient en cours chez sa voisine, bénéficiaire du permis attaqué, elle s'est rendue à l'administration communale afin de consulter les plans annexés au permis. Elle

précise que le service urbanisme de la partie adverse ne l'a pas autorisée à consulter les plans. Elle ajoute que son conseil, par des courriers des 6 avril et 10 mai 2017, a sollicité l'autorisation pour qu'elle puisse consulter les plans en question. Elle observe que la partie adverse n'a pas répondu aux deux courriers précités, de sorte qu'elle n'a jamais pu prendre connaissance de ces plans. Elle estime ne pas avoir eu une connaissance suffisante et certaine de l'acte attaqué vu les refus systématiques de la partie adverse de consultation des plans annexés au permis. Elle conclut qu'au regard de ce refus et compte tenu de son comportement diligent, il ne peut être considéré qu'elle a eu une connaissance suffisante et certaine de l'acte attaqué de sorte que le délai de recours n'avait pas encore commencé à courir. Elle s'autorise notamment de l'enseignement de l'arrêt n° 195.049 du 2 juillet 2009. Elle se réserve expressément le droit de compléter ses arguments une fois qu'elle aura pris connaissance des plans. Elle soutient que son recours est recevable *ratione temporis*.

Dans son mémoire en réplique, elle réitère, en substance, l'argumentation développée dans sa requête quant à la recevabilité *ratione temporis* de son recours et elle cite un extrait de l'arrêt n° 167.305 du 30 janvier 2017 dont l'enseignement lui paraît transposable en l'espèce. Elle insiste sur le fait que la partie adverse a sciemment refusé qu'elle consulte les plans.

Dans son dernier mémoire, elle fait valoir que les plans annexés à un permis sont plus importants que les prescriptions littérales de celui-ci puisqu'il est possible de construire une maison en suivant des plans, mais pas en ne disposant que de prescriptions littérales sans lesdits plans. Elle considère qu'un contrôle sérieux de la légalité d'un permis d'urbanisme est impossible sans pouvoir les consulter. Or, en l'espèce, en raison du refus systématique de la partie adverse concernant la consultation de ces plans, elle a été contrainte d'introduire le présent recours en annulation "à l'aveugle", sur la base des souvenirs qu'elle avait des plans soumis à l'enquête publique qui ont, par la suite, fait l'objet de modifications. Elle soutient n'avoir qu'une connaissance imparfaite de l'acte attaqué tout en étant dans l'impossibilité de compléter son information à cet égard. Selon elle, le fait d'avoir précisé dans sa réclamation du 4 juin 2015 qu'elle a consulté les plans modificatifs du 24 mars 2015, ne démontre pas qu'elle avait une connaissance suffisante et certaine de l'acte attaqué puisque de nouveaux plans modificatifs ont été déposés le 21 septembre 2015 sans qu'elle puisse en prendre connaissance et vérifier si effectivement ces derniers répondent strictement aux conditions émises par la commission de concertation comme il est affirmé dans l'acte attaqué. Elle estime par conséquent que le délai de recours n'a pu commencer à courir à défaut pour elle de pouvoir les consulter. Elle se réfère à cet égard à l'enseignement de l'arrêt n° 167.305 du 30 janvier 2017 ainsi qu'à celui de l'arrêt n° 195.049 du 2 juillet 2009

qui a jugé qu'il y a lieu de tenir compte de l'attitude d'une partie adverse cherchant à dissimuler la teneur exacte de la décision qu'elle a prise dans l'appréciation de la tardiveté du recours.

La partie adverse précise dans son mémoire en réponse que l'acte attaqué a été délivré le 8 octobre 2015 et que les travaux ont commencé, le 8 mars 2017, comme en atteste la déclaration de début des travaux déposée par la titulaire du permis. Elle est d'avis qu'en tant qu'occupante de la maison voisine, la requérante ne pouvait ignorer à cette date que le permis avait été délivré. Elle observe que le conseil de la requérante fait expressément référence au permis "délivré le 8 octobre 2015" dans sa lettre du 24 mars 2017, laquelle reproduit une partie des prescriptions du permis. Elle souligne que la présente procédure n'a été introduite que le 6 juin 2017, soit 90 jours après l'entame des travaux et plus de 60 jours après la lettre du conseil de la requérante. Elle en déduit que, dès le mois de mars 2017, la requérante avait une connaissance suffisante et certaine de l'existence et de l'objet de l'acte attaqué. En réponse à l'argument de la requérante relatif à l'impossibilité de consulter les derniers plans du permis d'urbanisme, elle fait valoir que le courrier du 24 mars 2017 du conseil de la requérante fait apparaître que cette dernière était en possession des prescriptions littérales du permis depuis, à tout le moins, cette date. Elle ajoute que la requérante a participé aux deux enquêtes publiques qui ont été organisées dans le cadre de l'instruction de la demande ayant abouti à la délivrance de l'acte attaqué. Or, elle relève que les modifications qui ont été apportées à la demande originelle sont expressément mentionnées dans le corps même de l'acte attaqué et que les seconds plans modifiés faisant suite à l'avis de la commission de concertation du 23 juin 2015 répondent strictement aux conditions émises par celle-ci, conditions reprises également intégralement dans l'acte attaqué. Elle en conclut que la requérante avait une connaissance certaine et suffisante de l'acte attaqué dès le mois de mars 2017, en manière telle que le recours est irrecevable *ratione temporis*.

Dans son dernier mémoire, elle rappelle que la requérante a participé aux deux enquêtes publiques successives. Elle souligne que la réclamation introduite par cette dernière le 4 juin 2015 est particulièrement circonstanciée, puisqu'elle évoque, sur la base des plans soumis à l'enquête, le fait que la rehausse du bâtiment a été abandonnée au profit d'une lucarne, que les plans ne comportent aucun changement pour ce qui concerne la terrasse, qu'elle mentionne la verrière à régulariser, des fenêtres de cave et le niveau du sol et qu'elle relève également des considérations tenant aux aménagements intérieurs. Si elle reconnaît que les plans soumis à la seconde enquête publique ont fait l'objet d'une dernière modification, elle estime toutefois que la requérante exagère la portée qu'il convient de donner à ces plans

modifiés. Elle précise que les modifications apportées au projet suite à l'enquête publique sont mineures dès lors qu'elles n'ont pas donné lieu à la tenue d'une nouvelle enquête publique et sont, en tout état de cause, libellées de manière suffisamment claire pour permettre leur compréhension et, partant, celle du projet autorisé. Ces considérations, combinées avec le fait que la requérante avait connaissance depuis, à tout le moins, le 24 mars 2017 des conditions imposées à la délivrance du permis suffisent, selon elle, à établir qu'à cette date, la requérante disposait d'une connaissance suffisante de l'acte attaqué.

IV.2. Appréciation

Le délai de recours contre un permis d'urbanisme qui ne doit pas être notifié est en principe de soixante jours depuis la connaissance de l'existence du permis par le requérant. Lorsqu'il a connaissance de l'existence de ce permis, il lui incombe de rechercher activement, dans un délai raisonnable, à s'informer du contenu du permis à l'administration communale. Dans ce cas, le délai de soixante jours commence à courir le jour où il a pu en prendre connaissance ou le jour où cette connaissance lui a été refusée. S'il est avéré que le requérant avait à une date déterminée une connaissance suffisante et certaine de l'existence et de la portée de l'acte attaqué, encore qu'il n'eût pas disposé de la copie de celui-ci, le recours introduit plus de soixante jours après cette date est tardif.

En l'espèce, il ressort de la déclaration de début des travaux déposée auprès de la partie adverse que les travaux d'exécution de l'acte attaqué ont commencé le 8 mars 2017. La requérante ne conteste pas avoir constaté le début de ces travaux à cette date. Par un courrier du 24 mars 2017, le conseil de la requérante écrit ce qui suit à la partie adverse :

"[...]

Ma cliente, M^{me} Duchatelet, me signale que sa voisine est occupée à effectuer des travaux en violation du permis d'urbanisme qui lui a été délivré le 8 octobre 2015. Pour rappel, ce permis impose entre autres les conditions suivantes :

- “- proposer une lucarne axée sur la largeur de la façade présentant un écart d'au moins 60 cm par rapport au mur mitoyen de gauche;
- le niveau sous combles du bâtiment à rue n'accueillera qu'une seule chambre au lieu de deux□.

D'une part, le versant de la toiture en façade reprend sur toute la longueur la cassure au niveau de la pente, ce qui n'est pas conforme au PU (voir photo en annexe). Cette cassure ne devrait être qu'au niveau du chien-assis et, pour le surplus, la pente existante du toit doit être respectée. En effet, le permis n'autorise pas un exhaussement de la toiture, à l'exception de la lucarne. En outre, ce faisant M^{me} D. empiète sur le pignon privatif de ma cliente sans son accord.

D'autre part, en divisant la lucarne en 2, M^{me} D. semble ne pas vouloir respecter l'exigence de la commune de n'avoir qu'une seule chambre dans le niveau sous combles.
[...]"

Il ressort de ce courrier qu'à cette date, non seulement la requérante avait pris connaissance du contenu de l'acte attaqué, dont elle reproduit d'ailleurs un extrait, mais surtout qu'elle en avait saisi la portée. Si, malgré les courriers de son conseil des 6 avril et 10 mai 2017, elle n'a pas pu prendre connaissance des plans modificatifs du 21 septembre 2015, déposés en application de l'article 191 du CoBAT, il ressort de la motivation de l'acte attaqué que ceux-ci répondent strictement aux conditions émises par la commission de concertation qui sont expressément énumérées dans l'acte attaqué. Il ressort de ce qui précède que la requérante avait une connaissance suffisante tant de la motivation que de la portée concrète de l'acte attaqué au plus tard le 24 mars 2017, notamment en ce qui concerne la rehausse de la toiture du bien litigieux et la présence d'une lucarne sur cette toiture, en manière telle que les démarches ultérieures de son conseil n'ont pas eu pour effet d'interrompre le délai de recours au Conseil d'État.

Le recours en annulation, introduit par pli recommandé le 7 juin 2017, est tardif et, partant, irrecevable *ratione temporis*.

V. Indemnité de procédure

Dans son dernier mémoire, la partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros, à la charge de la requérante. 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

La requérante supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros et l'indemnité de procédure de 700 euros, accordée à la partie adverse.

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

Pascale VANDERNACHT,
Diane DÉOM,
Marc JOASSART,
Frédéric QUINTIN,

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

Le Greffier assumé,

Le Président,

Frédéric QUINTIN.

Pascale VANDERNACHT.