

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 247.392 du 10 avril 2020

A. 219.660/XV-3125

En cause : **VAN HOVER** Els,
ayant élu domicile chez
M^e Étienne PIRET, avocat,
rue Antoine Dansaert 92
1000 Bruxelles,

contre :

1. la commune de Molenbeek-Saint-Jean,
représentée par son collègue des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^e Tangui VANDENPUT, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles,

2. la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

la société anonyme IMMO BAM,
ayant élu domicile chez
M^{es} Philippe COENRAETS et
Ludovic BURNON, avocats,
boulevard de la Cambre 36
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 30 juin 2016, Els Van Hover demande, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Molenbeek-Saint-Jean du 14 septembre 2015 délivrant à la société anonyme (SA) Immo Bam un permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble de 31 logements avec un commerce au rez-de-chaussée et 23 emplacements de parking en sous-sol rue Sainte Marie, 11-13 à Molenbeek-Saint-Jean et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Un arrêt n° 235.901 du 28 septembre 2016 a accueilli la requête en intervention introduite par la SA Immo Bam, rejeté la demande de suspension et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

La partie requérante a demandé la poursuite de la procédure.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Jean-Baptiste Levaux, 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.

La première partie adverse et la partie intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 30 janvier 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 3 mars 2020.

Par un avis du 26 février 2020, les parties ont été informées de la remise de l'affaire à l'audience du 10 mars 2020.

M^{me} Diane Déom, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Étienne Piret, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Maximilien Ralet, *loco* M^e Tanguy Vandenput, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et M^e Ludovic Burnon, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-Baptiste Levaux, auditeur, a été entendu en son avis contraire.

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 faits utiles à l'examen de la cause sont exposés dans l'arrêt n° 235.901 du 28 septembre 2016, auquel il y a lieu de se référer.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

La requérante expose qu'elle a constaté le commencement des travaux et qu'elle a, alors, effectué une démarche auprès de l'administration communale en mai 2016 en relevant ne pas avoir connaissance de la délivrance d'un permis. Elle affirme avoir ainsi pris connaissance du permis le 10 mai 2016.

Les parties adverse et intervenante contestent la recevabilité du recours *ratione temporis*. Elles affirment que le permis a été affiché le 4 avril 2016 et produisent deux photos dont les métadonnées sont datées du 5 avril 2016, montrant le panneau d'affichage. Elles indiquent aussi que les travaux ont débuté le 12 avril 2016. La partie adverse produit des photos datées du 28 avril 2016, qui montrent la réalisation partielle des travaux. La partie intervenante produit un planning des travaux et des fiches de prestation de l'entrepreneur, qui attesteraient de l'installation du chantier dès le 12 avril 2016 et du début des travaux de démolition le 28 avril 2016.

Elles rappellent que le permis a été délivré le 14 septembre 2015 après une enquête publique réalisée en mai 2015. Elles dénoncent l'absence de diligence de la requérante à s'enquérir de la délivrance du permis attaqué.

En réplique, la requérante affirme que les trois photographies produites par la partie adverse en ce qui concerne l'affichage du permis ne peuvent pas établir que l'affichage - en tout cas correct - a été opéré le 4 avril 2016 ou que les travaux auraient commencé le 12 avril 2016. Elle fait valoir qu'aucun élément ne permet d'étayer la date à laquelle les photographies ont été prises. En outre, elle estime que les photographies évoquent un affichage qui n'a pas lieu à la limite du bien et de la voie publique contigüe, en violation de l'article 5, § 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 septembre 2011 relatif à l'affichage et à l'avertissement prescrits pour les actes et travaux autorisés en matière d'urbanisme. Elle ajoute que les photographies n'établissent pas l'apposition d'un panneau de 4 mètres avec reprise en grands caractères des mentions requises, en violation de l'article 5, § 3, du même arrêté.

Par ailleurs, elle soutient que la photographie supposée établir que les travaux ont été entrepris dès le 12 avril 2016 ne permet pas de constater un début de travaux, en tout cas visible depuis la voie publique ou visible pour un particulier comme elle. Elle ajoute qu'une entame de travaux ne permet pas en soi d'inférer qu'un permis d'urbanisme les autorise.

Elle rappelle que, le 10 mai 2016, elle a écrit à la partie adverse afin de confirmer qu'elle s'était rendue auprès de ses services et qu'il ne lui a pas été délivré d'information en ce qui concerne la procédure d'enquête ou la délivrance d'un permis. Elle relève que, le 17 mai 2016, des riverains, dont elle-même, ont interpellé le conseil communal en indiquant notamment qu'ils avaient pris connaissance de l'existence du permis. Elle fait valoir un courrier de la partie adverse du 19 mai, lequel n'évoque pas l'affichage du permis.

En outre, elle se prévaut de plusieurs attestations par lesquelles des riverains indiquent n'avoir pas vu de pancarte ou d'information affichée relative au projet. Elle produit encore des photographies, qu'elle date du 16 avril au 11 mai 2016, qui attesteraient de l'absence d'affichage à ces dates, ainsi qu'une photographie du 13 mai 2016 montrant cette fois une affiche apposée le long des clôtures du chantier.

Elle conclut que l'avis relatif à la délivrance du permis a été affiché le 5 avril, mais qu'elle n'était pas en Belgique à cette date, qu'il n'y a pas eu d'affichage entre le 16 avril et le 13 mai et qu'elle n'aurait pas pu raisonnablement avoir pris connaissance de la décision querellée avant le mois de mai 2016.

IV.2. Appréciation

Lorsqu'un permis d'urbanisme ne doit être ni publié ni notifié, c'est la connaissance effective de l'acte qui fait courir pour les tiers le délai du recours en annulation devant le Conseil d'État. Dès lors, il leur appartient d'accomplir dans un délai raisonnable les démarches nécessaires auprès de l'administration communale en vue de connaître le contenu d'un permis dont ils doivent présumer l'existence. L'obligation d'afficher sur le terrain un avis indiquant que le permis a été délivré, prévue à l'article 194/2 du CoBAT, est de nature à faire présumer que les personnes habitant à proximité ont eu connaissance du permis. Cet affichage, qui ne porte pas sur l'acte lui-même, mais mentionne son existence, constitue une information donnée au public, et non une publication qui ferait courir le délai de recours au Conseil d'État. Dès lors que le permis attaqué est un acte qui ne devait pas être notifié aux

voisins requérants, le délai de recours en annulation court à partir du moment où ils en connaissent l'existence et ont dû être en mesure d'en prendre connaissance.

Il appartient à la partie qui conteste la recevabilité *ratione temporis* d'un recours d'apporter les éléments qui attestent de la tardiveté alléguée.

Il n'est toutefois pas exigé du bénéficiaire du permis qu'il démontre, outre le fait de l'affichage, la permanence de celui-ci. En l'espèce, les photographies produites par les parties adverse et intervenante montrent que, le 5 avril 2016, une affiche annonçant la délivrance du permis était apposée devant la façade de l'immeuble litigieux, juste en face du domicile de la requérante. Celle-ci le reconnaît mais soutient, sans toutefois l'établir, qu'elle était à l'étranger à cette date. Elle produit quant à elle des photos tendant à montrer que cette affiche avait été enlevée et ne figurait plus à l'emplacement en question ; elle date une de ces photos du 16 avril, et les autres ont apparemment été prises lors d'un événement culturel organisé en rue entre le 20 et le 28 avril.

Par ailleurs, aucune pièce n'établit un début de chantier dès le 12 avril, comme l'allègue la partie intervenante, mais plusieurs photos datées montrent que le 28 avril 2016 la démolition avait déjà été en grande partie réalisée. La requérante produit des photos où le chantier apparaît sans affichage à plusieurs dates au début du mois de mai, ainsi qu'une autre datée du 13 mai et montrant qu'une affiche a été apposée.

Les témoignages de riverains selon lesquels ils n'ont pas vu d'affiche (sans qu'il apparaisse clairement s'il s'agit de l'annonce de l'enquête publique ou de l'avis de délivrance du permis) ne suffisent pas à démentir la réalité d'un affichage à partir du 5 avril 2016.

Ces éléments établissent que dès le 5 avril 2016, la délivrance du permis a été annoncée. En admettant que les photos produites par la requérante sont correctement datées, il serait établi que l'affiche en question avait disparu à la date du 16 avril. Entre le 5 et le 16 avril 2016, la requérante pouvait donc avoir connaissance de la délivrance du permis litigieux et s'en enquérir auprès de l'administration communale. À cela s'ajoute que, dès le 28 avril suivant, la démolition était réalisée. Or, ce n'est que le 10 mai 2016 qu'elle a accompli la démarche nécessaire auprès de l'administration communale. La requête a été introduite le 30 juin 2016, soit 86 jours après la date à laquelle il est établi que la délivrance du permis a été annoncée.

Dans ces circonstances, le recours est irrecevable *ratione temporis*.

V. Indemnité de procédure

La première partie adverse sollicite, dans son dernier mémoire, une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

VI. Notification de l'arrêt

Le présent arrêt, prononcé postérieurement aux prescriptions de sécurité particulières imposées par le Gouvernement fédéral dans le cadre de la lutte contre la propagation du virus Covid-19, et en raison de ces circonstances particulières, sera notifié exclusivement par la voie du courrier électronique.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la SA Immo Bam est accueillie.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

La partie requérante supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 400 euros et l'indemnité de procédure de 700 euros, accordée à la première partie adverse.

La partie intervenante supporte le droit de 150 euros lié à son intervention.

Article 4.

Le présent arrêt sera notifié par courrier électronique.

Ainsi prononcé en audience publique de la XV^e chambre,
le 10 avril 2020, par :

Pascale Vandernacht,
Diane Déom,
Marc Joassart,
Caroline Hugé,

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

Le Greffier,

Le Président,

Caroline Hugé

Pascale Vandernacht