

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 253.442 du 31 mars 2022

A. 230.545/XV-4404

En cause : **MOINET** Antoine,
ayant élu domicile chez
M^e Sacha GRUBER, avocat,
rue des Colonies, 561
1000 Bruxelles,

contre :

la commune d'Uccle, représentée
par son collègue des bourgmestre et échevins.

Parties intervenantes :

**1. la société à responsabilité limitée
FIT INVEST,**
**2. la société à responsabilité limitée
MILLESIME CAPITAL,**
ayant élu domicile chez
M^e Tangui VANDENPUT, avocat,
avenue Tedesco, 7
1160 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 30 mars 2020, Antoine Moinet demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 21 mai 2019 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle à la société anonyme SFI en vue de rénover une maison existante et de construire un immeuble de 4 appartements, sur un bien sis rue de Foestraets 59, parcelles cadastrées Uccle, Div. 2, Section D, 527 F23 et 527 B17.

II. Procédure

Par une requête introduite le 4 novembre 2021, la société à responsabilité limitée FIT Invest et la société à responsabilité limitée Millesime Capital demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes.

Ces interventions ont été accueillies provisoirement par une ordonnance du 27 novembre 2020.

La partie adverse n'a pas déposé de dossier administratif.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention 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 6 décembre 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 21 décembre 2021.

M. Marc Joassart, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Valentin Moury, *loco* M^e Sacha Gruber, avocat, comparaissant pour le requérant, M^{me} Lydie Jerkovic, juriste en chef, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Marion Piret-Gérard, *loco* M^e Tanguy Vandemput, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes, 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 7 septembre 2018, la société anonyme Société Foncière Internationale (SFI) introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de la partie adverse, visant à rénover une maison existante et à construire un immeuble à quatre appartements sur un bien sis avenue de Foestraets, 59.

2. Le 22 novembre 2018, l'administration communale délivre un accusé de réception de dossier incomplet.

3. Le 10 décembre 2018, le dossier est déclaré complet.

4. Le 21 décembre 2018, Vivaqua donne un avis sur la demande de permis d'urbanisme.

5. Le 16 janvier 2019, le service Vert de la commune donne un avis favorable conditionnel.

6. Le 23 janvier 2019, le service technique de la Voirie donne un avis favorable conditionnel.

7. Le 31 janvier 2019, le service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) donne un avis.

8. Le 19 mars 2019, le collège des bourgmestre et échevins de la partie adverse donne un avis favorable conditionnel, moyennant le dépôt de plans modifiés en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) afin de rencontrer les conditions proposées dans les avis émis par le service Vert et le service technique de la Voirie.

9. Le 25 mars 2019, la société anonyme SFI dépose des plans modifiés et, le 9 avril 2019, une note explicative complémentaire.

10. Le 21 mai 2019, le collège des bourgmestre et échevins octroie le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

11. Par un acte authentique de vente du 16 décembre 2019, les parties intervenantes ont acquis, avec deux autres personnes, le bien dont était anciennement propriétaire la société anonyme SFI et pour lequel a été octroyé le permis d'urbanisme litigieux.

IV. Interventions

La requête en intervention introduite par les sociétés à responsabilité limitée FIT Invest et Millesime Capital, nouveaux bénéficiaires du permis attaqué, n'ayant été accueillie que provisoirement, il y a lieu de l'accueillir définitivement.

V. Recevabilité

V.1. Thèses des parties

Le requérant précise avoir appris l'existence de l'acte attaqué par l'affichage qu'il a découvert au début du mois de février 2020. Il explique s'être rendu au service de l'urbanisme le 7 février, où il lui a été indiqué que le courrier de la demanderesse de permis, avisant la commune de la date de commencement des travaux et de l'affichage, venait d'être réceptionné. Il produit la confirmation écrite de cette information reçue du service de l'urbanisme. Il relève que l'acte attaqué et le dossier administratif lui ont été communiqués le 10 février suivant. Il indique que son recours est introduit dans les 60 jours de la date à laquelle il a découvert l'affichage. Il estime s'être montré diligent pour obtenir une connaissance suffisante de l'acte attaqué et il calcule que le délai pourrait être comptabilisé à partir du 10 février 2020. Il conclut que le recours est recevable *ratione temporis*.

Dans son mémoire en réponse, la partie adverse n'examine pas la question de la recevabilité.

Dans son mémoire en réplique, le requérant réitère les développements de sa requête.

Dans leur mémoire en intervention, les parties intervenantes relèvent que la requête en annulation est datée du 30 mars 2020. Elles exposent qu'un constat d'huissier prouve l'affichage du permis dès le 23 décembre 2019. Elles précisent que les constatations du caractère parfaitement visible et lisible de l'avis d'affichage de l'acte entrepris à partir de la voie publique ont encore été répétées par l'huissier instrumentant en date des 16 janvier et 17 février 2020. Elles estiment que le requérant, qui est domicilié à proximité de l'avis d'affichage, lequel fut réalisé à la limite du bien et de la voie publique contiguë, devait nécessairement en avoir connaissance dès le 23 décembre 2019. Or, elles relèvent que la requête en annulation a été déposée 98 jours après le premier jour de l'affichage du permis sur le terrain litigieux. Elles critiquent le délai de plus de 40 jours entre le début de l'affichage, tel que constaté par voie d'huissier et la période de début février 2020 à

laquelle le requérant allègue qu'il a pris connaissance de cet affichage. Elles en concluent que la requête en annulation doit être déclarée irrecevable *ratione temporis*.

Dans son dernier mémoire, le requérant précise que, contrairement à ce qu'indiquait la requête, il était domicilié à Auderghem en janvier 2020, le bien situé à proximité du projet autorisé, avenue Blücher, n° 9, dont il copropriétaire, avec sa compagne, ainsi qu'avec la société dont il est le gérant, devant être rénové en profondeur. Il expose qu'une demande de permis a été déposée le 30 décembre 2020, ayant pour objet la transformation et l'extension de la maison, ainsi que la construction d'une piscine. Il souhaite porter à la connaissance du Conseil d'État qu'il travaillait en Suisse, dans la commune de Collonge-Bellerive (canton de Genève), pour le compte de la société DLCI, sur la base d'un contrat à durée indéterminée. Il produit, en annexe à son dernier mémoire, la déclaration de son employeur attestant de son engagement depuis le 25 septembre 2019. Il indique qu'il est rentré de Suisse le 6 février 2020, en soirée, par un vol en provenance de Genève et joint en annexe sa carte d'embarquement. Il rappelle l'enseignement de l'arrêt n° 168.157 du 8 mars 2007 en ce qui concerne la prise de connaissance différée d'un permis d'urbanisme par un requérant en voyage à l'étranger. Il affirme avoir mis tout en œuvre pour prendre connaissance du contenu du permis litigieux auprès du service de l'urbanisme, dès la découverte de l'affichage, soit le lendemain de son retour en Belgique, puisqu'il s'est rendu au service de l'urbanisme le 7 février 2020, où il lui a été indiqué que le courrier de la demanderesse, avisant la commune de la date de commencement des travaux et de l'affichage, en application de l'article 194/2, alinéa 2, du CoBAT, venait d'être réceptionné. Il relève que les copies du permis d'urbanisme et du dossier administratif lui ont été communiquées le 10 février 2020. Il considère qu'il ne peut lui être reproché d'avoir différé abusivement et arbitrairement sa prise de connaissance du permis litigieux et que c'est, par conséquent, cette dernière date qui doit être considérée comme le point de départ du délai de recours.

Dans leur dernier mémoire, les parties intervenantes critiquent le fait que la domiciliation du requérant à Auderghem en janvier 2020 n'est mentionnée que dans son dernier mémoire. Elles relèvent que l'attestation rédigée par la société DLCI produite par le requérant démontre uniquement l'existence d'un contrat à durée indéterminée mais ne permet pas de déterminer la nature des prestations à effectuer, ni le lieu de celles-ci. Elles considèrent également qu'il n'est pas établi que la compagne du requérant n'aurait pas été en mesure de l'avertir de l'affichage du permis attaqué.

Dans son dernier mémoire, la partie adverse se réfère au rapport de l'auditeur qui conclut au caractère tardif du recours.

V.2. Appréciation

L'article 4, § 1^{er}, alinéa 3, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État dispose comme suit :

« Les recours visés à l'article 14, §§ 1^{er} et 3 des lois coordonnées sont prescrits soixante jours après que les actes, règlements ou décisions incriminés ont été publiés ou notifiés. S'ils ne doivent être ni publiés ni notifiés, le délai court à dater du jour où le requérant en aura eu connaissance ».

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. En pareil cas, 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, de simples présomptions ne suffisant pas à cet égard. Dès lors qu'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 à partir de cette date est tardif. S'il ne peut être exigé d'un requérant potentiel qu'il s'enquière à tout moment de l'état d'avancement d'une procédure administrative, il ne peut davantage être admis qu'il diffère, pour un temps indéterminé, la prise de connaissance de l'acte qu'il souhaite éventuellement attaquer et qu'il la retarde ainsi arbitrairement.

Si l'obligation d'afficher sur le terrain un avis indiquant que le permis a été délivré, conformément à l'article 194/2 du CoBAT et aux articles 2 à 5 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, 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. Lorsqu'il a connaissance de l'existence de ce permis, il incombe au requérant de rechercher activement, dans un délai raisonnable, à s'informer du contenu du permis auprès de 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.

En l'espèce, dès le 23 décembre 2019, un avis d'octroi du permis d'urbanisme litigieux a été affiché sur la parcelle concernée. Il ressort du procès-verbal établi 23 décembre 2019 par un huissier de justice que cet avis est « bien lisible à partir de la voie publique ». Les cinq photographies jointes à ce procès-verbal confirment que cet avis comporte les informations prescrites.

La circonstance que le requérant était domicilié à Auderghem, ce qu'il avait omis de préciser dans sa requête et son mémoire en réplique, n'était pas de nature à le dispenser de s'intéresser aux projets situés à proximité de sa propriété située avenue Blücher, n° 9 à Uccle dès lors que c'est un intérêt lié à cet immeuble qu'il fait valoir à l'appui de sa requête. De même, l'attestation de son employeur ne précise pas le lieu de ses prestations et la carte d'embarquement qu'il dépose ne permet pas de déterminer la date à laquelle il s'est rendu en Suisse et, par conséquent, d'établir qu'il était à l'étranger au moins depuis le 23 décembre 2019.

Il s'ensuit qu'il y a lieu de présumer que le requérant a bien eu la possibilité de prendre connaissance de l'affichage dès le 23 décembre 2019 ou, à tout le moins, dans les jours suivants. En attendant le 7 février 2020 pour se rendre auprès du service de l'urbanisme de la partie adverse afin de s'informer au sujet du permis d'urbanisme mentionné dans cet affichage, il n'a pas fait preuve de la diligence requise, de sorte que cette démarche tardive a été sans effet sur la prise de cours du délai de recours.

Partant, le recours en annulation, introduit le 30 mars 2020, est irrecevable *ratione temporis*.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par les sociétés à responsabilité limitée FIT Invest et Millésime Capital est accueillie.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

Le requérant supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros et la contribution de 20 euros.

Les parties intervenantes supportent chacune le droit de 150 euros lié à leur intervention.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le 31 mars 2022, par :

Pascale Vandernacht,
Marc Joassart,
Élisabeth Willemart,
Frédéric Quintin,

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

Le Greffier,

Le Président,

Frédéric Quintin

Pascale Vandernacht