

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 255.819 du 15 février 2023

A. 229.079/XIII-8763

En cause : **AREND** Nicolas,
ayant élu domicile chez
M^e Alessandro MARINELLI, avocat,
rue Auguste Palm 30
6030 Goutroux,

contre :

la ville de Houffalize, représentée
par son collègue communal,
ayant élu domicile chez
M^{es} Louis VANSNICK et
Ikram EABDELLATIN, avocats,
place Flagey 18
1050 Bruxelles,

Parties intervenantes :

1. PONCELET Dimitri,
2. PONCELET Justin,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e Anne-Catherine NOIRHOMME, avocat,
Cowan 3
6662 Tavigny.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 9 septembre 2019, Nicolas Arend demande l'annulation de la décision du collège communal de Houffalize prise le 16 novembre 2018 qui octroie un permis d'urbanisme à Dimitri Poncelet et Justin Poncelet, ayant pour objet la construction d'une étable sur un bien sis Sommerain à Houffalize.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 31 octobre 2019, Dimitri et Justin Poncelet demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 28 novembre 2019.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Vinciane Franck, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Par une ordonnance du 10 janvier 2023, les parties ont été convoquées à l'audience du 2 février 2023 et le rapport leur a été notifié.

M^{me} Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Alessandro Marinelli, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^{es} Louis Vansnick et Alexandre Pirard, avocats, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Pierre Moërynck, *loco* M^e Anne-Catherine Noirhomme, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Vinciane Franck, 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 utiles à l'examen de la cause

3. Le 18 juin 2018, Dimitri Poncelet et Justin Poncelet introduisent une demande de permis d'urbanisme auprès de la commune d'Houffalize, ayant pour objet la construction d'une étable destinée à abriter du matériel et un cheptel existant, sur un bien sis Sommerain à Houffalize et cadastré 3^e division, section C, n^{os} 1298 A et 132 D.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural et le solde en zone forestière d'intérêt paysager au plan de secteur de Bastogne adopté par arrêté royal du 5 septembre 1980.

La demande de permis s'écarte de plusieurs prescriptions du guide communal d'urbanisme (GCU) approuvé par les arrêtés ministériels du 18 septembre 1996 et du 30 juin 1999 et réputé approuvé par le Gouvernement wallon le 1^{er} février 2005.

Le 28 juin 2018, la ville de Houffalize délivre un accusé de réception de dossier de demande complet.

4. Une annonce de projet est organisée du 6 juillet au 21 août 2018. Elle donne lieu à une réclamation émanant du requérant.

Les avis suivants sont émis sur la demande :

- avis favorable du commissaire voyer du 2 juillet 2018;
- avis favorable du contrôleur des travaux du 2 août 2018;
- avis défavorable du département de la nature et des forêts (DNF) du 2 août 2018;
- avis favorable conditionnel du service des cours d'eau de la Province du Luxembourg du 2 août 2018;
- avis favorable conditionnel du département de la ruralité et des cours d'eau du 28 août 2018;
- avis favorable de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM) du 4 septembre 2018.

Le 29 octobre 2018, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur le projet et les écarts qu'il implique.

5. Le 16 novembre 2018, le collège communal d'Houffalize octroie le permis sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

6. Le 8 février 2019, les chaises sont placées. Les travaux de terrassement débutent fin mars 2019.

7. Le 16 juin 2019, le requérant s'enquiert auprès de l'administration communale des suites données à sa réclamation. Le 9 juillet 2019, le collège communal l'informe qu'un permis a été délivré le 16 novembre 2018.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèse de la partie requérante

8. En ce qui concerne la recevabilité *ratione temporis* de la requête, le requérant fait valoir, en substance, que l'acte attaqué ne devait être ni publié, ni notifié, que le 16 juin 2019, il a interrogé l'administration sur la suite réservée à la demande de permis, que le 9 juillet 2019, le collège communal l'a seulement informé de la date de l'octroi de l'acte attaqué, qu'il n'a pas différé abusivement la prise de connaissance de son contenu mais a cherché, dans un délai raisonnable, à en prendre connaissance, puisqu'il s'est rendu à l'administration communale dès le 8 août 2019 pour consulter le dossier administratif et que, partant c'est à partir de cette date que le délai de soixante jours pour introduire le recours a commencé à courir.

9. En réplique, il fait valoir, jurisprudence à l'appui, qu'il résulte des photos prises le jour de la consultation du dossier à la commune, soit six mois après le supposé début des travaux de terrassement, que ceux-ci sont extrêmement peu perceptibles depuis son bien, « en raison de la végétation luxuriante entre les 2 terrains », ce qui peut expliquer qu'il n'a pas vu non plus le placement des chaises en février 2019. Par ailleurs, il indique qu'il n'est pas domicilié dans sa résidence – de vacances – voisine du projet mais au Grand Duché du Luxembourg, à 48 kilomètres de là, qu'une présence journalière est dès lors impossible et qu'il est concevable qu'il n'ait détecté les travaux qu'en juin 2019, soit lorsque l'été s'annonçait. Il attire l'attention sur le fait que le recours a été adressé au Conseil d'État en date du 9 septembre 2019 alors qu'il n'a réellement pu prendre connaissance du contenu de l'acte attaqué qu'un mois auparavant, le 8 août 2019.

Pour le surplus, il conteste que la jurisprudence citée par la partie adverse soit transposable en l'espèce.

IV.2. Thèse de la partie adverse

10. La partie adverse conteste la recevabilité *ratione temporis* du recours.

Elle expose que l'affichage du permis a eu lieu dès sa réception par les bénéficiaires, qu'il a été placé au même endroit que l'annonce de projet, ce qui avait alors permis au requérant d'introduire sa réclamation en temps utile, qu'il n'est pas compréhensible que celui-ci, en sa qualité de voisin, n'ait pas pu en prendre

connaissance, que, plus fondamentalement, il ressort du procès-verbal de contrôle d'implantation que c'est le 8 février 2019 que le géomètre est venu placer les chaises et que les travaux de terrassement ont ensuite immédiatement débuté. Elle en déduit qu'en date du 8 février 2019 au plus tard, le requérant ne pouvait ignorer ni l'existence ni le contenu du permis litigieux et qu'il était donc tenu d'introduire son recours dans les soixante jours suivant cette date.

Elle reprend la chronologie de la prise de connaissance de l'acte attaqué par le requérant pour conclure qu'il ne peut se prévaloir d'une interruption du délai de recours susvisé, parce qu'il n'a pas cherché ensuite, de manière active et diligente, des informations relatives au permis. Elle relève notamment qu'après la réponse de la ville du 9 juillet 2019, il a encore attendu un mois entier « pour estimer qu'il n'avait pas suffisamment d'informations sur le permis – alors qu'à ce stade les travaux avaient déjà débuté et que de grosses pelleteuses se trouvaient sur le chantier – ».

Elle observe que la construction d'un hangar agricole, tel l'objet du permis, a vocation à être achevée rapidement, de sorte que le requérant devait d'autant plus faire diligence pour être en mesure d'agir. Elle expose qu'en réalité, le présent recours tend à faire régler un conflit de voisinage par le Conseil d'État, plus de neuf mois après la délivrance du permis litigieux et plus de quatre mois après l'entame des travaux, ce qui met à mal la sécurité juridique.

Elle précise encore que lorsqu'un requérant a acquis « une connaissance suffisante et certaine de l'existence et de la portée de l'acte attaqué », le délai commence à courir même dans l'hypothèse où il ne dispose pas encore d'une copie intégrale de celui-ci.

IV.3. Thèse des parties intervenantes

11. Sur la recevabilité *ratione temporis* du recours, les parties intervenantes soulignent qu'entre l'octroi du permis et le dépôt du recours plus de neuf mois se sont écoulés.

Elles détaillent le contexte familial conflictuel dans lequel le litige s'inscrit, indiquant, en bref, que le requérant, voisin du projet contesté, est aussi respectivement le beau-frère et l'oncle des parties intervenantes. Elles précisent que son habitation se situe à $\pm$ 150 mètres du projet, à vol d'oiseau, et que, lors de l'annonce de projet, il a d'ailleurs critiqué sa trop grande proximité par rapport à son

chalet. Elles considèrent que ce fait doit amener à apprécier la recevabilité *ratione temporis* du recours avec plus de sévérité.

Elles observent que le requérant a fait valoir ses observations sur le projet le 21 août 2018, ce qui signifie qu'il a pris connaissance de l'affichage en temps utile et qu'il ne saurait avoir été « surpris » qu'un permis soit délivré, mais que c'est seulement un an plus tard qu'il décide de prendre connaissance de l'évolution du dossier, ne se rendant à la commune que le 8 août 2019 pour prendre connaissance du contenu du permis.

Quant aux actes matériels qui devaient laisser penser que le permis ne pouvait qu'avoir été octroyé, elles pointent la pièce relative à l'implantation du projet qui a eu lieu le 8 février 2019, la pose de piquets depuis ce jour aux angles de la construction, le début des travaux de terrassement dès mars 2019 et d'autres travaux réalisés dans la foulée (terrassement, drainage, pose de citernes..).

Elles concluent que l'ensemble de ces éléments atteste d'un contexte particulier, étant celui d'un requérant bénéficiant de toutes les facilités pour avoir connaissance de l'existence du permis. Ils qualifient le délai de 9 mois mis à réagir par l'introduction du présent recours, de totalement excessif.

IV.4. Examen

12. Selon les termes de l'article 4, alinéa 3, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État, le recours pour excès de pouvoir est prescrit soixante jours après que la décision incriminée a été publiée ou notifiée. Si elle ne doit être ni publiée ni notifiée, le délai court à dater du jour où le requérant en aura eu connaissance.

En application de cette disposition, 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. Celui-ci peut toutefois interrompre ce délai en cherchant activement, dans un délai raisonnable, à prendre connaissance 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 exercer son droit d'en prendre connaissance ou le jour où on lui a refusé ce droit. Il ne peut cependant être admis qu'un requérant 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. Le délai de recours commence donc à courir 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 suffisante. 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'eut pas disposé de la copie de celui-ci, le recours introduit plus de soixante jours après cette date est tardif.

La preuve de l'exception de tardiveté incombe à celui qui s'en prévaut. Celle-ci peut s'établir par présomption, mais il appartient à cette partie d'apporter des éléments concrets, précis et concordants en vue d'établir la date et, le cas échéant, la tardiveté de cette prise de connaissance. Ainsi, notamment, 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.

13. En l'espèce, l'acte attaqué ne devait être ni publié ni notifié au requérant. C'est donc la prise de connaissance qui a fait courir le délai de recours au Conseil d'État.

À cet égard, le requérant ne conteste pas sérieusement que, comme les parties adverse et intervenante l'affirment, le permis d'urbanisme attaqué a fait l'objet d'un affichage, dès sa réception, aux mêmes endroits que l'annonce de projet, soit « sur la barrière se trouvant à l'entrée du terrain, côté route ». Aucune pièce à laquelle le Conseil d'État peut avoir égard ne le confirme toutefois.

Par ailleurs, le dossier administratif contient le procès-verbal de contrôle d'implantation de la construction autorisée par le permis litigieux. Ce document, établi le 8 février 2019, indique que son auteur a contrôlé l'implantation en tenant compte des piquets de référence aux angles de la construction. Ceux-ci ont donc été physiquement matérialisés à partir de cette date. Outre des photographies du chantier, les parties adverse et intervenantes produisent également des factures qui attestent du début des travaux aux environs du 31 mars 2019.

Quant aux photographies produites en réplique par le requérant, les travaux de terrassements effectués au printemps 2019 sont visibles sur certaines d'entre elles, malgré la végétation entre les deux terrains.

14. Il résulte de ce qui précède que, dans les jours qui ont suivi le placement des chaises en février 2019 ou, à tout le moins, ceux qui ont suivi, début avril 2019, l'entame des travaux réalisés sur une parcelle directement voisine de sa propriété, le requérant savait ou devait savoir que le projet contre lequel il a réagi lors de l'annonce de projet, avait été autorisé par l'autorité compétente. C'est dès ce

moment que, normalement prudent et diligent, il pouvait voire devait chercher activement, dans un délai raisonnable, à prendre connaissance de la teneur du permis auprès de l'administration communale, sous peine d'en différer artificiellement et arbitrairement la prise de connaissance.

15. L'argument du requérant, exposé en réplique, selon lequel, domicilié au Luxembourg, une présence journalière de sa part est évidemment impossible dans son chalet qui n'est que sa résidence secondaire, ne peut être accueilli pour les raisons suivantes.

D'une part, il appartient au requérant d'assumer ses propres choix procéduraux. La requête en annulation mentionne qu'il est « domicilié Sommerain, 9 à 6660 Houffalize ». Cette même adresse est renseignée sur son courrier de réclamation du 20 août 2018, sa demande d'information du 16 juin 2019 et la réponse de l'administration communale du 9 juillet 2019 l'avisant de la délivrance du permis attaqué. Il est en outre indiqué comme étant « domicilié » à l'adresse susvisée dans l'accusé de réception de sa réclamation écrite, rédigé le 21 août 2019 par la déléguée du bourgmestre, « mandatée par l'administration communale d'Houffalize ».

Il ne saurait être question de prendre en considération de nouvelles pièces jointes au mémoire en réplique dans l'unique but de contrer les thèses des parties adverse et intervenante, fondées sur des informations données par le requérant lui-même tant dans la requête en annulation que dans des pièces qui y sont annexées, sans égard pour la loyauté procédurale et en violation du principe du contradictoire.

D'autre part, aux termes de la réclamation déposée dans le cadre de l'annonce de projet, l'adresse « Sommerain, 9 à 6660 Houffalize » est en réalité celle de la propriété de la mère du requérant, la dame A. Ph., et non celle du chalet du requérant. Outre que cela accrédite l'affirmation contenue dans le mémoire en intervention que « le demandeur habite avec [sa] mère », cela ôte également toute pertinence à l'explication fournie à l'audience, photographies à l'appui, selon laquelle le chalet, propriété du requérant, ne serait en réalité pas (encore) habité ni habitable.

16. En conséquence, le délai de soixante jours pour l'introduction d'un recours en annulation au Conseil d'État a commencé à courir le 1^{er} avril 2019 ou dans les quelques jours qui suivirent.

Il était possible au requérant d'interrompre ce délai en cherchant activement, dans un délai raisonnable, à prendre connaissance du contenu du permis d'urbanisme à l'administration communale. Or ce n'est que deux mois et demi plus tard, soit par une lettre du 16 juin 2019, qu'il s'est inquiété de l'état du dossier et plus de quatre mois plus tard, soit le 8 août 2019, qu'il a consulté le dossier administratif auprès de l'administration communale et qu'il a alors été en mesure d'acquérir une connaissance suffisante non seulement de l'existence du permis contesté mais aussi de sa teneur.

En effectuant cette démarche dans un tel délai, le requérant n'a pas agi de manière normalement diligente et prudente. Il a différé artificiellement la prise de connaissance de l'acte qu'il souhaitait éventuellement attaquer, ce qui ne peut être admis, de sorte que le courrier précité du 16 juin 2019 ne saurait avoir interrompu le délai d'introduction du recours au Conseil d'État.

Le recours en annulation, introduit par un pli recommandé du 9 septembre 2019, est tardif et, partant, irrecevable, ce que des débats succincts suffisent à constater.

17. Les conclusions du rapport rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure peuvent être suivies.

V. Indemnité de procédure

18. La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. 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

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

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 500 euros, sont mis à la charge de la partie requérante, à concurrence de 200 euros, et à la charge des parties intervenantes, à concurrence de 150 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 15 février 2023 par :

Colette Debroux,
Céline Morel,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux