CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^o^ 256.420 du 3 mai 2023

A. 237.774/XIII-9857

En cause : **DELCOURT** Joffrey,
ayant élu domicile chez
M^e^ Sébastien GRACEFFA, avocat,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles,

contre :

la Région wallonne, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e^ Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de l'Aurore 52
1000 Bruxelles,

Parties intervenantes :

1. **la ville de La Louvière**, représentée
par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^e^ Vincent Letellier, avocat,
rue Vanderlinden, 35
1030 Bruxelles,

2. **DAUBY** Frédéric,

3. **DI VICENZO** Gaëtan,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e^ Ilan Walravens, avocat,
rue Jacques Jordaens 9
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 28 novembre 2022 par la voie électronique, Joffrey Delcourt demande, d'une part, la suspension de l'exécution de l'arrêté du 25 juillet 2022 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire délivre à Gaëtan Di Vincenzo et Frédéric Dauby un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un ensemble de sept habitations mitoyennes de deux et trois façades sur un bien sis rue Emile Tilmant à La Louvière (Haine-Saint-Paul), cadastré

5e division, section A, n° 53M2 et 53 R2 et, d'autre part, l'annulation de ce même acte.

II. Procédure

2. Par une requête introduite par la voie électronique le 28 décembre 2022, la ville de La Louvière demande à être reçue en qualité de partie intervenante à l'appui de la requête.

Par une requête introduite par la voie électronique le 30 janvier 2023, Frédéric Dauby et Gaëtan Di Vicenzo demandent à être reçus en qualité de partie intervenante.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

M. Yves Delval, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 28 mars 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 27 avril 2023 et le rapport a été notifié aux parties.

M. Lionel Renders, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

Me Sébastien Graceffa, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Bénédicte Hendrickx, avocat, comparaissant pour la partie adverse, Me Vincent Letellier, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante, et Me Ilan Walravens, avocat, comparaissant pour les deuxième et troisième parties intervenantes, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves Delval, 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

3. Le 11 octobre 2021, Frédéric Dauby et Gaëtan Di Vicenzo introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un ensemble de sept habitations mitoyennes de deux façades et trois façades sur

un bien sis rue Emile Tilmant à La Louvière (Haine-Saint-Paul), cadastré 5e division, section A, n° 53M2 et 53 R2.

4. Le 16 décembre 2021, la ville de La Louvière établit un accusé de réception de dossier complet. Elle informe les demandeurs de permis que le dossier est soumis à annonce de projet et à l'avis obligatoire du fonctionnaire délégué.

5. Du 6 au 20 janvier 2022, une annonce de projet se tient. Des réclamations et une pétition sont déposées à cette occasion.

6. Le 14 février 2022, le collège communal de La Louvière refuse d'accorder le permis d'urbanisme sollicité.

7. Le 20 avril 2022, Frédéric Dauby et Gaëtan Di Vicenzo introduisent, par le biais de leur conseil, un recours administratif auprès du Gouvernement wallon à l'encontre de la décision précitée du 17 mars 2022.

8. Le 31 mai 2022, la commission d'avis sur les recours (CAR), après avoir procédé à une audition, émet un avis favorable sur le principe de la densification et de la construction de sept unités de logement et un avis défavorable quant à l'architecture proposée.

9. Le 19 juillet 2022, la direction juridique des recours et du contentieux propose au ministre de l'Aménagement du territoire d'octroyer le permis d'urbanisme, sous condition.

10. Par un arrêté du 25 juillet 2022, le ministre de l'Aménagement du territoire octroie le permis d'urbanisme sollicité, sous condition.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

11. La requête en intervention à l'appui de la requête introduite par la ville de La Louvière, qui s'est opposée à la délivrance du permis, est accueillie.

La requête en intervention introduite par Frédéric Dauby et Gaëtan Di Vicenzo, bénéficiaires de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Recevabilité ratione temporis du recours

V.1. Thèses des parties

A. La demande en suspension

12. Le requérant observe que si l'acte attaqué ne lui a pas été notifié, il a fait l'objet d'un avis de délivrance affiché, selon les riverains en face du projet, vers la fin du mois de septembre 2022. Ces derniers ont alors pris contact avec les services communaux afin de prendre connaissance du contenu du permis d'urbanisme. À titre superfétatoire, il précise que l'avis d'affichage a été apposé au même endroit que l'avis d'annonce de projet, présent depuis janvier 2022, ce qui a compliqué la découverte de ce nouvel affichage. Il indique avoir sollicité un rendez-vous auprès de la ville de La Louvière afin d'obtenir des informations sur la délivrance du permis attaqué, après qu'on lui ait transféré le courriel du 30 septembre 2022 adressé par le service urbanisme de la ville pour confirmer aux riverains la délivrance du permis par le Gouvernement wallon. Il expose avoir, après son rendez-vous du 10 novembre 2022 au service urbanisme de la commune, sollicité officiellement une copie du dossier administratif de la demande. Il précise qu'à la suite des demandes de son conseil auprès de la partie adverse et de la première partie intervenante, la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) lui a envoyé une copie de l'acte attaqué le 22 novembre 2022 et la ville de La Louvière lui a permis de consulter l'ensemble du dossier administratif le 23 novembre 2022. Il pointe avoir pu obtenir une connaissance suffisante du contenu du permis lors de son rendez-vous du 10 novembre 2022, qui marque ainsi le début du délai de soixante jours pour introduire un recours en annulation. Afin de faire bref procès, il tient toutefois compte volontairement du 30 septembre 2022 comme point de départ du délai, soit le jour où il a appris la délivrance du permis d'urbanisme. Il calcule qu'il avait donc jusqu'au 29 novembre 2022 pour introduire son recours en annulation et sa demande de suspension. Selon lui, la requête ayant été introduite le 28 novembre 2022, elle est recevable *ratione temporis*.

B. La requête en intervention des deuxième et troisième parties intervenantes

13. Les deuxième et troisième parties intervenantes indiquent que le requérant ne conteste pas qu'étant voisin direct du projet, il a pu constater l'avis d'affichage du permis d'urbanisme dès son apposition. Elles exposent que l'avis a été affiché à partir du 8 septembre 2022 et qu'il était d'une couleur différente (blanc) que l'avis de projet (vert fluo). Selon elles, cet avis permettait, au premier coup d'œil, pour quiconque passe devant celui-ci d'identifier qu'un développement est

intervenu dans le cadre de la procédure administrative de délivrance du permis d'urbanisme. Elles font valoir que, même à prendre en compte à titre conservatoire un intervalle de quinze jours pour que le requérant prenne connaissance de l'avis d'affichage, le délai pour l'introduction du recours était dépassé au 28 novembre 2022. Elles épinglent le fait que le requérant ne produit pas la correspondance adressée à la ville, se limitant à transmettre la réponse du 30 septembre 2022. Elles reproduisent le contenu de l'avis de délivrance litigieux et en infèrent qu'il offre une connaissance suffisante du contenu du permis aux personnes qui le consultent. Elle conclut que la requête est irrecevable *ratione temporis*.

V.2. Examen prima facie

14. 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 peut se déduire généralement, soit de l'affichage d'un avis sur les lieux, soit du commencement des travaux.

15. 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, les deuxième et troisième parties intervenantes s’autorisent d’un courriel du 8 septembre 2022 qu’elles ont adressé à la première partie intervenante, auquel sont jointes deux photographies de l’avis annonçant la délivrance du permis attaqué et dont il résulte qu’il a été affiché à tout le moins à la date du 8 septembre 2022 sur la clôture en voirie du terrain appelé à accueillir le projet litigieux. Le requérant ne conteste pas ce fait. Il ressort en outre de la requête du requérant et des pièces produites par lui que des riverains ont confirmé que cet affichage était encore en place vers la fin du mois de septembre 2022. Ce faisant, la permanence de cet affichage apparaît être établi.

Par ailleurs, si l’avis annonçant la délivrance du permis attaqué est partiellement apposé sur l’avis d’annonce de projet, il reste que les deux avis sont aisément identifiables l’un de l’autre au vu des formats et couleurs distincts utilisés. Pour le reste, le requérant n’expose pas de grief spécifique quant à l’affichage assuré. Partant, il n’est pas démontré que l’affichage de l’avis litigieux ne répondrait pas aux exigences ressortant de l’article D.IV.70 du CoDT.

Le requérant est un voisin direct du terrain concerné. Il dispose d’un accès carrossable à son bien à quelques mètres de l’endroit où l’avis a été affiché, qu’il confirme utiliser, fût-ce « très rarement ». Aucun obstacle n’était de nature à retarder sa prise de connaissance de l’avis annonçant la délivrance du permis attaqué. Il s’ensuit que le requérant devait nécessairement constater l’apposition de l’avis annonçant la délivrance du permis attaqué dès les quelques jours qui ont suivi son placement, soit au plus tard aux environs du 8 septembre 2022.

Il ressort des explications du requérant et de la pièce n° 4 à son dossier qu’il aurait sollicité un rendez-vous auprès de la commune après qu’un courriel du 30 septembre 2022 de la première partie intervenante informant de la délivrance de l’acte attaqué lui ait été transféré le jour même par un voisin. Il n’explicite toutefois pas quand il aurait formulé une telle demande de rendez-vous, ni n’étaye d’aucune sorte son affirmation très vague à ce sujet. Pour le reste, le requérant s’appuie sur un premier courriel du 10 novembre 2022 qu’il a adressé au service urbanisme de la première partie intervenante où il évoque une visite au service en question le même jour et où il sollicite un accès au dossier administratif. Il s’autorise également de courriels des 16 et 22 novembre 2022 que son conseil a respectivement envoyés au

service précité de la partie intervenante et au service recours (urbanisme) de la partie adverse par lesquels il sollicite la copie de l'acte attaqué.

Il résulte de ce qui précède qu'à ce stade, il est établi que la date à laquelle le requérant a pu, en étant normalement diligent et prudent, avoir connaissance de l'existence du permis d'urbanisme attaqué se situe aux environs du 8 septembre 2022. En retardant les démarches nécessaires pour ne se présenter auprès du service urbanisme de la première partie intervenante que le 10 novembre 2022 et finalement ne solliciter la copie de l'acte attaqué auprès de la partie adverse que le 22 novembre 2022, le requérant n'a pas fait la preuve de la diligence requise.

En conséquence, la requête en annulation introduite le 28 novembre 2022 est tardive. *Prima facie*, le recours en annulation est irrecevable *ratione temporis*, de sorte que la demande de suspension doit être rejetée.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

Les requêtes en intervention introduites par la ville de La Louvière et par Frédéric Dauby et Gaëtan Di Vicenzo sont accueillies.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre siégeant en référé, le 3 mai 2023 par :

Lionel Renders,	conseiller d'État, président f.f.,
Céline Morel,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Céline Morel Lionel Renders