

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 261.980 du 14 janvier 2025

A. 242.784/XIII-10.479

En cause :

1. **M.V.**,
2. **F.D.**,
3. **P.T.**,
4. **P.P.**,
5. **N.P.**,
6. **D.P.**,
7. **F.P.**,

ayant tous élu domicile chez
M^{es} Donatien BOUILLIEZ et
Matthieu GUIOT, avocats,
chaussée de Louvain 431-F
1380 Lasne,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Damien JANS, avocat,
avenue de Tervueren 412/5
1150 Bruxelles,

Partie intervenante :

la société anonyme HOME-CONCEPT,
ayant élu domicile chez
M^e Bernard PAQUES, avocat,
chaussée de Marche 458
5101 Erpent.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 21 août 2024 par la voie électronique, les parties requérantes demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 2 mai 2024 par laquelle les ministres de l'Aménagement du territoire et de l'Environnement retirent leur décision du 31 octobre 2023 et octroient à la société anonyme (SA) Home-Concept un permis unique ayant pour objet la construction de

deux bâtiments comportant chacun 12 appartements et un parking souterrain de 69 places commun aux deux bâtiments ainsi qu'un immeuble de bureaux avec parking de 14 places et un parking de 5 emplacements extérieurs sur un bien sis chaussée de Bruxelles,1A à Waterloo, et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

La partie adverse a déposé le dossier administratif et une note d'observations.

M. Xavier Hubinon, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une requête introduite le 15 novembre 2024, la SA Home-Concept demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en annulation.

Par une ordonnance du 5 décembre 2024, les parties ont été convoquées à l'audience du 9 janvier 2025.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Donatien Bouilliez, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Damien Jans, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Bernard Paques, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Xavier Hubinon, auditeur, a été entendu en son avis.

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 5 décembre 2022, la SA Home-Concept introduit une demande de permis unique ayant pour objet la construction de deux bâtiments comportant

chacun 12 appartements et un parking souterrain de 69 places commun aux deux bâtiments ainsi qu'un immeuble de bureaux avec parking de 14 places et un parking de 5 emplacements extérieurs, sur un bien sis chaussée de Bruxelles 1A à Waterloo. Le projet prévoit également le réaménagement des abords du site.

2. Le 22 décembre 2022, la demande de permis est jugée incomplète par les fonctionnaires technique et délégué.

Le 14 février 2023, la SA Home-Concept envoie les documents complémentaires sollicités.

Le 6 mars 2023, la demande de permis unique est déclarée complète et recevable par les fonctionnaires technique et délégué.

3. Du 20 mars au 3 avril 2023, une enquête publique est organisée sur le territoire de la commune de Waterloo. Elle suscite le dépôt de plusieurs réclamations dont celles des parties requérantes.

4. Plusieurs avis sont émis lors de l'instruction administrative dont celui, favorable conditionnel, du DNF le 11 avril 2023 ainsi que celui, favorable conditionnel, de la direction des routes du Brabant wallon le 7 avril 2023.

5. Le 17 avril 2023, le collège communal de Waterloo donne un avis défavorable.

6. Le 11 mai 2023, les fonctionnaires technique et délégué prorogent de 30 jours le délai d'envoi de leur rapport de synthèse.

7. Le 13 juin 2023, les fonctionnaires technique et délégué envoient leur rapport de synthèse, lequel propose de refuser le permis unique sollicité.

8. Le 26 juin 2023, le collège communal de Waterloo refuse de délivrer le permis unique sollicité.

9. Le 20 juillet 2023, la SA Home-Concept introduit un recours administratif à l'encontre de cette décision.

10. Le 1^{er} septembre 2023, les fonctionnaires technique et délégué compétents sur recours prorogent de 30 jours le délai d'envoi de leur rapport de synthèse.

11. Le 13 octobre 2023, ils proposent de refuser le permis unique.

12. Le 31 octobre 2023, les ministres de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire refusent d'octroyer le permis unique sollicité.

Un recours en annulation, enrôlé sous le n° A. 241.648/XIII-10.324 et actuellement pendant, est introduit contre cette décision par la SA Home-Concept.

13. Le 2 mai 2024, les ministres de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire retirent leur décision du 31 octobre 2023 et octroient le permis unique sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Débats succincts

L'auditeur rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts, étant d'avis que le quatrième moyen est fondé.

V. Intervention

La SA Home-Concept n'est pas intervenue dans le cadre de la procédure en suspension dans le délai de quinze jours lui ayant été initialement ouvert par l'envoi, le 27 août 2024, du courrier du greffe portant notification officielle de la requête en annulation assortie d'une demande de suspension, ce pli étant revenu non réclamé le 18 septembre 2024.

Le 30 octobre 2024, le rapport de l'auditeur lui a été notifié par un second courrier du greffe lui ouvrant un délai de 15 jours pour éventuellement intervenir dans la procédure au fond. Ce pli a été réceptionné le 14 novembre 2024.

Introduite le 15 novembre 2024, la requête en intervention de la SA Home-Concept, bénéficiaire de l'acte attaqué, est recevable *ratione temporis* dans la procédure en annulation.

VI. Recevabilité

VI.1. Thèses des parties

1. Les parties requérantes soutiennent avoir intérêt au recours en leur qualité de voisins immédiats du projet.

Elles font valoir que les première, deuxième et troisième d'entre elles sont propriétaires et occupent les biens situés respectivement avenue du Manoir, n^{os} 29, 25 et 31, et que les quatrième, cinquième, sixième et septième requérantes sont nus-propriétaires de la ferme du Christ et des parcelles 81B et 1T5 qui jouxtent le projet.

2. La partie intervenante conteste l'intérêt à agir des quatrième, cinquième, sixième et septième requérantes parties requérantes.

Elle relève que les parents de ces dernières sont les vendeurs du terrain concerné par le projet et que l'acte de vente stipule que « le vendeur ne pourra en aucun cas s'opposer au projet de promotion immobilière prévu sur les parcelles de terrain présentement vendues ». Elle affirme que, peu après la vente, la propriété de la ferme a été cédée en nue-propriété aux quatre dernières parties requérantes et que l'engagement des vendeurs leur a été transmis lors de cette cession. Elle considère qu'il en est d'autant plus ainsi que les négociations de vente ont été principalement menées par la sixième partie requérante qui a personnellement approuvé le projet immobilier.

VI.2. Examen

L'exception d'irrecevabilité et les arguments sur lesquels elle prend appui, soulevés dans la requête en intervention, n'ont pas pu être examinés dans le rapport de l'auditeur, ce qui restreint les droits de la défense, notamment ceux des parties requérantes.

De plus, l'examen de cette exception, au regard des circonstances très particulières de l'espèce, ne se prête pas à un traitement en débats succincts.

Par ailleurs, la partie intervenante soutient que les parties requérantes qui ne sont pas concernées par l'exception d'irrecevabilité du recours n'ont pas intérêt au moyen examiné dans la procédure en débats succincts.

Partant, il y a lieu de rouvrir les débats et de renvoyer l'affaire à la procédure ordinaire.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la SA Home-Concept est accueillie dans la procédure en annulation.

Article 2.

Les débats sont rouverts.

Article 3.

L'affaire est renvoyée à la procédure ordinaire.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 14 janvier 2025, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Luc Donnay,	conseiller d'État, président f.f.,
Céline Morel,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Luc Donnay