

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 263.661 du 20 juin 2025

A. 240.659/XIII-10.201

En cause : J.L.,
ayant élu domicile chez
M^{es} Frédéric van den BOSCH et
Juliette VANSNICK, avocats,
rue du Panier Vert 70
1400 Nivelles,

contre :

la commune de Lasne,
représentée par son collège communal,

Partie intervenante :

N.L.,
ayant élu domicile chez
M^e Augustin DAOÛT, avocat,
rue de Stassart 99
1050 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 4 décembre 2023 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de la décision du 18 septembre 2023 par laquelle le collège communal de la commune de Lasne octroie à N.L. un permis d'urbanisme ayant pour objet la « régularisation du permis d'urbanisme n° 2022/054 » sur un bien situé rue Privée n° 4 à Lasne.

II. Procédure

Par une requête introduite le 6 février 2024 par la voie électronique, N.L. a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

Le mémoire ampliatif été régulièrement introduit.

M^{me} Vinciane Franck, premier 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 requérante et intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 24 avril 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 12 juin 2025.

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

M^e Frédéric van den Bosch, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et M^e Augustin Daoût, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Vinciane Franck, premier auditeur, a été entendue 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

La partie adverse n'ayant pas transmis de dossier administratif dans le délai fixé, il y a lieu de considérer, en application de l'article 21, alinéa 3, des lois coordonnées précitées, que les faits cités par la partie requérante sont réputés prouvés, ceux-ci n'étant pas manifestement inexacts.

1. Le 15 mars 2022, N.L. introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation et l'extension d'une habitation située rue Privée n° 4 à Lasne et cadastrée 2^{ème} division, section A n° 48r5.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur.

2. Le 7 juin 2022, le collège communal de Lasne délivre le permis d'urbanisme sollicité (PU-2022/054).

L'arrêt n° 263.660 prononcé ce jour annule cette décision.

3. Le 14 avril 2023, N.L. introduit une seconde demande de permis d'urbanisme relative au même bien.

L'objet de la demande est décrit en ces termes : « Régularisation du permis d'urbanisme n° 2022/054 – Transformation et extension d'une habitation et aménagement des abords ».

Les actes et travaux concernés par cette seconde demande sont explicités comme suit :

« Les plans de la situation projetée du permis d'urbanisme n° 2022/054 prévoyaient de conserver, entre autres, les murs existants du volume secondaire situé en façade Nord-Ouest. Lors de l'exécution des travaux, l'entrepreneur a constaté que le mur situé le long du WC1 et de la réserve/buanderie ne possédait pas de fondation suffisante et qu'il était instable. En accord avec l'ingénieur en stabilité, il a été décidé de le démolir afin de pouvoir mettre en œuvre des nouvelles fondations.

Le mur intérieur entre ce volume secondaire et l'habitation principale présentait les mêmes faiblesses et de nouvelles fondations ont donc été mises en œuvre (voir plan n° 02).

L'objet de la présente demande porte donc sur la démolition et la reconstruction de ces deux murs.

Le demandeur souhaite apporter des modifications aux plans projetés du permis n° 2022/054 et celles-ci seront conformes au guide communal d'urbanisme :

- L'aménagement des abords. La surface minéralisée n'a pas été modifiée et [...] aucune modification sensible du relief du sol ;
- Un débordement de toiture de 20 cm pour le volume principal et secondaire ;
- Les faces des lucarnes seront revêtues de bois naturel ;
- la porte d'entrée est élargie de 10 cm ;
- Le niveau fini de la zone WC1 et vestiaire a été rehaussé afin de correspondre au niveau de la buanderie ;
- L'esthétisme des châssis avec l'ajout de croisillons ;
- Tous les châssis seront en PVC noir à l'exception des trois châssis situés en façade Sud-Ouest. Ceux-ci seront en aluminium noir ;
- La petite surface du pignon du volume principal situé en façade Sud-Ouest sera revêtue de bois ;
- La souche de cheminée en maçonnerie ne sera plus réalisée ».

4. Le 7 septembre 2023, la commune de Lasne notifie le caractère complet et recevable du dossier de demande.

5. Le 18 septembre 2023, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

1. L'article 52 du règlement général de procédure, modifié par l'arrêté royal du 21 juillet 2023 modifiant divers arrêtés relatifs à la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État, entré en vigueur le 1^{er} septembre 2023, se lit comme suit :

« § 1^{er}. La requête en intervention est introduite dans un délai de soixante jours au plus tard après la réception de l'envoi visé à l'article 6, § 4, ou la publication de l'avis visé à l'article 3^{quater}.

En l'absence de notification ou de publication, la chambre saisie de l'affaire peut permettre une intervention ultérieure pour autant qu'elle ne retarde pas la procédure.

§ 2. La requête en intervention est signée par le demandeur en intervention ou par un avocat satisfaisant aux conditions que fixe l'article 19, alinéa 4, des lois coordonnées.

§ 3. La requête est datée et contient :

1° l'intitulé "requête en intervention" ;

2° les nom, qualité, domicile ou siège du demandeur en intervention et le domicile élu ;

3° l'indication de l'affaire dans laquelle il demande à intervenir ainsi que le numéro de rôle sous lequel l'affaire est inscrite, s'il est connu ;

4° un exposé de l'intérêt qu'a le demandeur en intervention à la solution de l'affaire.

Si la requête en intervention nécessite des développements, elle comprend un résumé des arguments de la partie intervenante.

§ 4. L'article 2, § 2, l'article 3, 4°, et l'article 84, § 2, sont applicables à la requête en intervention.

§ 5. Toute demande d'intervention vaut tant pour la procédure au fond que pour d'éventuelles procédures qui lui sont accessoires ».

Il ressort des termes de cette disposition que, depuis le 1^{er} septembre 2023, l'intervention se réalise au moyen d'un écrit de procédure unique et non plus selon une procédure en trois temps matérialisée par une requête en intervention, une ordonnance provisoire et un mémoire en intervention.

2. En l'espèce, le requérant en intervention a, par la voie électronique, transmis une requête en intervention le 6 février 2024 et un écrit intitulé « mémoire en intervention » le 5 avril 2024.

3. Dans son dernier mémoire, il critique la procédure instaurée par l'arrêté royal du 21 juillet 2023 en faisant valoir qu'à l'inverse de l'ancien système, il ne peut prendre connaissance du mémoire en réponse et du dossier administratif que postérieurement au dépôt de sa requête en intervention.

Il considère qu'il est de ce fait privé d'accéder au dossier administratif et ne peut donc pas faire valoir, de manière effective et utile, ses arguments dès lors qu'il ne dispose pas de tous les éléments pour se positionner sur les moyens invoqués dans la requête en annulation.

Il en déduit que l'article 52 du règlement général de procédure viole son droit d'accès effectif à un juge, garanti notamment par l'article 13 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, et invite en conséquence le Conseil d'État à écarter cette disposition en application de l'article 159 de la Constitution.

4. Le Rapport au Roi précédant l'arrêté royal du 21 juillet 2023 précité (*M.B.*, 26 juillet 2023, 2^{de} éd., p. 62.632) justifie en ces termes le nouveau système mis en place :

« La présente modification vise à abandonner la règle consistant à prendre une ordonnance provisoire statuant sur la recevabilité de l'intervention, pour ensuite accorder à la partie intervenante un délai pour l'introduction d'un mémoire. Les personnes intéressées qui souhaitent intervenir dans une procédure d'annulation exposent d'emblée leur point de vue dans la requête en intervention et l'arrêt statue sur la recevabilité de celle-ci. Ce faisant, les parties intéressées ne doivent plus attendre une ordonnance relative à leur intervention pour exposer leur point de vue.

Afin de garantir l'égalité de traitement entre les parties requérante et adverse et parce qu'un mémoire n'est plus prévu après la requête en intervention, le délai d'introduction d'une requête en intervention est porté à 60 jours après la réception de l'envoi visé à l'article 6, § 4, ou la publication de l'avis visé à l'article 3^{quater} du règlement général de procédure ».

5. Il y a lieu de constater qu'en l'espèce, l'atteinte alléguée manque en fait puisque, précisément, la partie adverse n'a déposé ni dossier administratif ni mémoire en réponse, de sorte que la partie requérante en intervention n'a pu souffrir de ne pas en avoir pris connaissance avant le dépôt de son écrit de procédure.

6. En conclusion, la requête en intervention introduite par N.L., bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie, tandis que son « mémoire en intervention » doit être écarté des débats.

V. Premier moyen, en sa seconde branche

V.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Le premier moyen est pris de la violation des articles D.IV.5, D.IV.16, D.IV.27, D.IV.32, D.IV.40, D.IV.53, D.VIII.6 et R.IV.40-2 du Code du

développement territorial (CoDT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de motivation interne de l'acte administratif et des principes généraux de bonne administration, en particulier le devoir de minutie, de l'erreur de droit, de l'erreur de fait, de l'absence, de l'insuffisance, de l'inadéquation et de la contradiction dans les motifs, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

En une seconde branche, la partie requérante soutient que l'acte attaqué a été délivré sur la base d'une situation de droit correspondant à celle ayant été autorisée par le permis d'urbanisme du 7 juin 2022.

Elle rappelle qu'elle a introduit un recours en annulation à l'encontre de ce premier permis (A. 237.060 / XIII-9743), estimant qu'il est irrégulier.

Selon elle, l'acte attaqué est illégal en ce qu'il autorise des travaux en se fondant sur une situation de droit irrégulière.

B. Le dernier mémoire de la partie intervenante

La partie intervenante soutient que rien n'imposait à l'autorité délivrante de reconsidérer le projet dans son ensemble dès lors que le permis sollicité en l'espèce consiste en un permis de régularisation de deux murs qui ont dû être démolis puis reconstruits en raison d'un défaut de fondations.

V.2. Examen

1. Il ressort du libellé de l'objet de la demande que celle-ci porte sur la régularisation de travaux qui n'ont pas été exécutés conformément au permis d'urbanisme n° 2022/054 délivré le 7 juin 2022 autorisant, à titre principal, la transformation d'une habitation.

Ainsi que le relève l'auteur de l'acte attaqué, « les transformations projetées consistent à régulariser la modification de murs porteurs intérieurs, à modifier l'aménagement des abords (implantation parking et dessin terrasses), à réaliser un débordement de toiture de 20 cm, à revêtir les faces des lucarnes en bois naturel et à élargir la porte d'entrée de 10 cm ».

Il s'ensuit que l'acte attaqué trouve son fondement principal dans la délivrance du permis d'urbanisme du 7 juin 2022.

2. Par l'arrêt n° 263.660 prononcé ce jour, le Conseil d'état a annulé ce permis d'urbanisme.

3. Dès lors que l'acte attaqué trouve son fondement principal dans un permis qui, compte tenu de l'effet rétroactif de l'arrêt précité, est censé n'avoir jamais existé, il est lui-même illégal.

4. Dans cette mesure, la seconde branche du premier moyen est fondée, ce qui suffit à entraîner l'annulation de l'acte attaqué.

La première branche du premier moyen et les autres moyens, s'ils étaient fondés, ne pourraient mener à une annulation plus étendue.

Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

VI. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par N.L. est accueillie.

Article 2.

Est annulée la décision du 18 septembre 2023 par laquelle le collège communal de la commune de Lasne octroie à N.L. un permis d'urbanisme ayant pour objet la « régularisation du permis d'urbanisme n° 2022/054 » sur un bien situé rue Privée n° 4 à Lasne.

Article 3.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la partie requérante, à la charge de la partie adverse.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 24 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 200 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 20 juin 2025, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Luc Donnay,	conseiller d'État, président f.f.,
Pierre-Olivier de Broux,	conseiller d'État,
Laure Demez,	conseiller d'État,
Thierry Blanjean,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Thierry Blanjean

Luc Donnay