

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 86.974 du 27 avril 2000

A.58.112/XIII-1342

En cause : **la Société anonyme DODDER BELGIUM,**
ayant élu domicile chez
Mes Henry MACKELBERT et
Philippe LEVERT, avocats,
avenue Clémentine 3
1190 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune d'Uccle,**
2. **la Région de Bruxelles-Capitale,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes France MAUSSION et
Monique KESTEMONT-SOUMERYN, avocats,
rue Henri Wafelaerts 47-51
1060 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme GABAR,
ayant élu domicile chez
Me Jean BORNET, avocat,
avenue Winston Churchill 79/B25
1180 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 20 mai 1994 par la
S.A. DODDER BELGIUM qui demande l'annulation du permis
d'urbanisme délivré le 1^{er} juin 1993 par le collège des
bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle à la S.A.

GABAR pour la construction d'une verrière en vue de couvrir une piscine existante sur la parcelle sise à 1180 Bruxelles, avenue des Chênes, 38;

Vu la requête introduite le 20 décembre 1994 par laquelle la S.A. GABAR demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 20 janvier 1995 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} VOGEL, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 4 octobre 1999 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 17 février 2000, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 16 mars 2000;

Entendu, en son rapport, M^{me} GEHLEN, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour le requérant, Me I. JIMENEZ ROJAS, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me Fr. DELOBBE, loco Mes Fr. MAUSSION et M. KESTEMONT-SOUMERYN, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VOGEL, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les éléments utiles à l'examen de la requête sont les suivants :

1. La requérante est propriétaire d'un immeuble sis 40 avenue des Chênes à Uccle; cet immeuble est donné en location.

2. Le 28 août 1991, la commune d'Uccle a délivré à la partie intervenante un permis autorisant la construction, sur le terrain sis 38 avenue des Chênes, d'une villa avec piscine et d'un mur de protection autour de cette piscine.

3. Le 3 mars 1993, la commune d'Uccle a accusé réception d'une demande de permis d'urbanisme introduite par la partie intervenante en vue de la couverture de la piscine dont la construction avait été autorisée le 28 août 1991.

4. Le 26 janvier 1993, le collège des bourgmestre et échevins a constaté que la demande devait être soumise à des mesures particulières de publicité, les actes et travaux étant de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot et a décidé d'organiser cette enquête du 1^{er} au 15 février 1993. Le service des travaux municipaux a été invité à faire afficher l'avis d'enquête aux endroits habituels et dans le périmètre des lieux; une note datée du 29 janvier 1993 indique qu'il a été satisfait à cette demande; la partie intervenante a également été invitée à retirer à l'administration communale l'affiche à placer sur les lieux.

Le 23 février 1993, le collège des bourgmestre et échevins a déclaré l'enquête publique close au 15 février 1993 et a pris "acte qu'aucune lettre d'observations et/ou

de réclamations (n)'a été introduite dans les délais et qu'aucune observation verbale n'a été formulée".

Le 17 mars 1993, la commission de concertation a émis un avis favorable libellé comme suit :

- " - Etant donné que la fermeture de la piscine se réalise par une structure légère de châssis et verrière à faible pente à établir sur un mur de jardin existant;
- Vu l'orientation et le fait que ce bâtiment de faible hauteur n'aura pas d'impact important sur l'ensoleillement des propriétés et bâtiments limitrophes".

Le 19 mai 1993, le fonctionnaire délégué a émis un avis favorable dont le permis d'urbanisme reproduit le dispositif.

5. Le permis d'urbanisme, qui constitue l'acte attaqué, a été accordé par une décision du collège des bourgmestre et échevins du 1^{er} juin 1993, motivée comme suit :

- " Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 1^{er} au 15 février 93 et que 0 réclamation a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du 17 mars 1993, FAVORABLE;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

«Vu l'avis de la commission de concertation du 17 mars 1993;

Emet, pour les motifs qu'il précise, l'avis suivant :

Considérant que la demande, compte tenu de son implantation et du faible impact de sa structure, ne compromet pas les qualités d'ensoleillement des propriétés voisines ainsi que les qualités résidentielles de l'îlot»;

ARRETE :

Article 1^{er}. Le permis est délivré à la S.A. GABAR pour les motifs suivants :

- Etant donné que la fermeture de la piscine se réalise par une structure légère de châssis et verrière à faible pente à établir sur un mur de jardin existant.
- Vu l'orientation et le fait que ce bâtiment de faible hauteur n'aura pas d'impact important sur l'ensoleillement des propriétés et bâtiments limitrophes";

Considérant que les parties adverses et intervenante contestent la recevabilité ratione temporis de la requête;

Considérant que la première partie adverse fait d'abord valoir que l'enquête publique s'est régulièrement tenue et que, dès lors, la requérante, qui devait s'informer de l'évolution du dossier, est censée avoir eu connaissance du permis litigieux dès l'octroi de celui-ci; qu'elle soutient ensuite que, les travaux ayant été entamés au mois de septembre 1993 pour se terminer au mois de mars 1994, la requérante a nécessairement dû s'apercevoir de leur réalisation; qu'elle fait également état d'une lettre de la requérante du 24 mai 1994 qui mentionne le passage quotidien de son administrateur-délégué devant la propriété en cause, de l'encombrement du chantier et d'une réunion d'expertise qui s'est tenue le 24 mars 1994 à propos d'un sinistre survenu sur sa propriété, et déduit de l'ensemble de ces éléments que la requérante a eu connaissance de la délivrance du permis plus de soixante jours avant l'introduction de son recours; qu'elle souligne, enfin, qu'il résulte de l'attestation produite par la requérante, d'un préposé de la S.A. WILHELM & C^o, que celui-ci s'est vraisemblablement rendu sur les lieux pendant les huit mois durant lesquels les travaux se sont déroulés et que sa connaissance des faits emporte celle de la requérante, dont la S.A. WILHELM & C^o est la mandataire;

Considérant que la seconde partie adverse fait, quant à elle, état d'une attestation de l'architecte de la partie intervenante, dont il résulte que les travaux ont été entamés au mois de septembre 1993 et non au mois de mars 1994, comme le soutient la requérante; qu'elle souligne que la requérante est propriétaire de l'immeuble immédiatement voisin et que son administrateur-délégué reconnaît passer tous les jours devant l'immeuble litigieux; qu'elle constate qu'ayant introduit sa requête sept mois après le début des travaux, la requérante a attendu plus de cinq mois pour faire usage de son droit d'information auprès de l'administration communale et qu'ainsi, elle n'a pas agi avec la diligence requise;

Considérant qu'à l'appui de l'exception, la partie intervenante invoque l'exécution régulière des formalités d'enquête publique et la durée des travaux;

Considérant que la tenue, même régulière, d'une enquête publique ne peut faire présumer de la délivrance d'un permis d'urbanisme, ni, a fortiori, de sa date; qu'au demeurant, la requérante conteste la régularité de l'enquête publique, de sorte que l'exception est, dans cette mesure, liée au fond;

Considérant qu'un permis d'urbanisme ne doit être ni publié ni, en principe, notifié aux tiers; que c'est la connaissance effective de l'acte, déduite, le cas échéant, de l'existence de travaux pour lesquels un tel permis est requis, qui, pour les tiers, fait courir le délai du recours en annulation; qu'il incombe à la partie qui soulève la tardiveté de ce recours de fournir les éléments susceptibles d'établir le caractère fondé de l'exception; que la date de début des travaux, distincts de ceux relatifs à la construction de l'immeuble et de la piscine elle-même et donc susceptibles d'alerter les tiers intéressés, n'est pas établie avec certitude; que l'attestation de l'architecte de la partie intervenante est

insuffisante à cet égard, en l'absence de l'avis qui eut dû indiquer à la commune la date de début des travaux et de toute précision quant à l'évolution de ceux-ci; que la seule date pertinente qui puisse être retenue est celle du 19 janvier 1994, dont fait mention l'entreprise qui a effectué les travaux de pose de la verrière; que cela ne signifie pas nécessairement que la requérante a eu connaissance des travaux à cette date; que la requérante est en effet une société qui, à l'époque, donnait l'immeuble en location et qu'elle affirme, sans être contredite, que ses locataires ne l'ont pas informée des travaux en cours; que, d'autre part, même si l'administrateur-délégué de la requérante passait quotidiennement devant la propriété litigieuse, il a pu ne pas apercevoir des travaux qui n'étaient pas visibles de la rue; qu'il n'est pas démontré que le préposé de la S.A. WILHELM & C° se soit rendu sur place et ait pu constater le début des travaux avant la date indiquée dans l'attestation qu'il a signée; qu'en outre, le préposé n'est pas celui de la requérante mais de son mandataire, de sorte que la connaissance qu'il aurait éventuellement eue de l'existence de travaux ne démontre pas que la requérante elle-même aurait eu cette même connaissance; que les parties adverses et intervenante ne rapportent pas la preuve de ce que la requérante aurait eu ou dû avoir connaissance du permis litigieux avant le 22 mars 1994; que la requête, recommandée à la poste le 20 mai 1994, est recevable ratione temporis;

Considérant que la première partie adverse conteste l'intérêt à agir de la requérante, au motif que celle-ci n'occupe pas l'immeuble mais le donne en location et que le locataire n'a émis aucune plainte au sujet de la construction litigieuse; que la seconde partie adverse conteste également l'intérêt de la requérante en faisant valoir que la verrière contestée n'a qu'un faible impact sur l'ensoleillement des propriétés voisines et n'en compromet pas les qualités résidentielles;

Considérant qu'en sa qualité de propriétaire d'un immeuble voisin de la construction litigieuse, la requérante justifie d'un intérêt suffisant à l'annulation de l'acte attaqué; que les photos annexées au mémoire en réplique établissent d'ailleurs que la verrière est nettement visible depuis le jardin et même depuis certaines pièces de l'immeuble de la requérante; que la circonstance que l'immeuble est donné en location est dépourvue de pertinence; que l'exception déduite du défaut d'intérêt n'est pas accueillie;

Considérant que la requérante prend un moyen unique "de la violation des articles 84, 112 à 115 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, des articles 12, 13, 14, 15, 16 de l'arrêté du 3 juillet 1992 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité, de la violation des formalités substantielles, soit prescrites à peine de nullité et de l'excès de pouvoir"; que la requérante expose que la demande de permis d'urbanisme devait donner lieu à une enquête publique qui, selon la partie adverse, a eu lieu, mais que, selon les témoignages joints à la requête, l'avis relatif à cette enquête n'a pas été affiché, de sorte que ses services techniques n'ont pas pu avoir connaissance de la demande de permis et qu'elle-même n'a pas pu faire valoir ses observations au cours de l'enquête; que, dans son mémoire en réplique, la requérante admet, au moins implicitement, que l'avis d'enquête a été affiché sur les lieux mais qu'elle soutient que la conformité de cet affichage aux articles 13 à 16 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité, en vigueur à l'époque, n'est pas établie; qu'elle soutient, plus particulièrement, qu'il ne résulte pas du dossier que l'avis aurait été maintenu en parfait état de visibilité et de lisibilité pendant toute la durée de l'enquête et voit une

preuve du contraire dans les attestations qu'elle produit et dans celle de l'architecte déclarant que, pendant l'enquête, l'affiche a été déplacée pour la rendre plus visible; qu'elle relève à ce propos, dans son dernier mémoire, que "dès lors que l'affiche a été déplacée à raison d'un obstacle, il faut en conclure que cet obstacle la rendait peu visible, sinon pourquoi la déplacer";

Considérant que la réalité de la tenue d'une enquête publique et de l'affichage sur les lieux d'un avis relatif à cette enquête résulte des dossiers produits par les parties adverses et n'est d'ailleurs plus contestée par la requérante qui soutient seulement que l'avis n'aurait pas été maintenu sur les lieux pendant toute la durée de l'enquête; qu'aucune des pièces émanant des autorités administratives concernées n'établit que celles-ci auraient elles-mêmes constaté que l'avis d'enquête, affiché sur les lieux, y est demeuré en parfait état de visibilité et de lisibilité pendant toute la durée de l'enquête; qu'il y a donc lieu de vérifier si les attestations produites de part et d'autre sont de nature à confirmer ou à infirmer la régularité de l'affichage; que l'on ne peut avoir égard aux propos, rapportés par la requérante, mais non corroborés par les intéressés, des locataires de son immeuble et du facteur;

Considérant que Monsieur M. FRENAY, appointé de la société qui gère la propriété de la requérante, déclare s'être rendu dans l'immeuble de celle-ci les 25, 26 et 28 janvier 1993 ainsi que le 4 février 1993 et n'avoir "jamais remarqué un quelconque avis de concertation affiché devant la propriété voisine"; que l'avis ne devait pas être affiché avant le 1^{er} février 1993, de sorte que l'attestation n'est pertinente qu'en ce qui concerne les constatations que son auteur a pu faire le 4 février 1993; que la circonstance que Monsieur M. FRENAY se soit rendu dans l'immeuble de la requérante à cette date n'établit pas qu'il devait nécessairement, pour ce faire, passer

devant la propriété voisine; qu'il ne déclare d'ailleurs pas que cela aurait été le cas; qu'il ne résulte pas non plus de sa déclaration qu'il n'y avait pas d'affiche, mais seulement qu'il n'en n'a pas remarqué la présence; que l'attestation signée par Monsieur F. SCHUIND, outre qu'elle vise, fût-ce en raison d'une erreur matérielle, les mois de janvier et février 1994, appelle la même observation que l'attestation de Monsieur M. FRENAY, le signataire déclarant seulement "ne pas (se) souvenir avoir remarqué un avis de concertation affiché devant l'immeuble en construction"; que l'architecte a attesté "qu'un chêne, de grande importance, se trouve sur la voirie et aurait pu obstruer la vue de l'affiche aux automobilistes passant rapidement dans la rue. Nous avons eu un contact avec la commune d'Uccle qui nous a demandé, de par la présence de ce chêne, de déplacer légèrement notre affiche"; qu'il peut se déduire de cette attestation que l'affichage faisait l'objet d'une surveillance, d'une part, et que l'avis affiché pouvait, avant son déplacement, échapper à la vue des "automobilistes passant rapidement dans la rue", d'autre part, et que, par conséquent, les piétons pouvaient le voir sans difficulté; qu'il est peu vraisemblable que si des organes de la société requérante s'étaient rendus sur les lieux, ils seraient seulement passés en voiture; qu'il est plus vraisemblable qu'ils ne se sont pas rendus sur les lieux pendant l'enquête publique et n'ont par conséquent rien pu constater, ce qui ne signifie pas que l'avis d'enquête n'a pas été maintenu en état de lisibilité et de visibilité pendant toute la durée de l'enquête; que la circonstance que l'affiche a été déplacée pour en assurer une meilleure visibilité ne démontre pas que cette visibilité était auparavant insuffisante et que l'affiche aurait échappé à un passant normalement attentif;

Considérant que la requérante ne démontre pas que l'affichage aurait été insuffisant pour remplir sa fonction d'information; que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 7.000 francs,
sont mis à charge de la requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique
de la XIII^e chambre, le vingt-sept avril deux mille par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
LEROY,	conseiller d'Etat,
M ^{mes} GEHLEN,	conseiller d'Etat,
MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.