

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 113.607 du 12 décembre 2002

A.123.775/XIII-2692

En cause :

1. **MAES** José,
2. **la Société anonyme SOGESDE**,
ayant tous deux élu domicile chez
Me Dominique DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège,

contre :

la Ville de Visé,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Marc RIGAUX, avocat,
boulevard d'Avroy 270
4000 Liège.

A.123.769/XIII-2693

En cause :

1. **MAES** José,
2. **la Société anonyme SOGESDE**,
ayant tous deux élu domicile chez
Me Dominique DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège,

contre :

1. **la Ville de Visé**,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Marc RIGAUX, avocat,
boulevard d'Avroy 270
4000 Liège,

2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.
-

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 11 juillet 2002 par José MAES et la société anonyme SOGESDE qui demandent l'annulation de la délibération du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Visé, du 11 décembre 2001, accordant aux époux BADER-PAULUS la modification du permis de lotir délivré le 5 juin 1990 à Paul STAINIER relatif à un bien sis rue Porte de Lorette, cadastré section C, n° 667f (A.123.769/XIII-2693);

Vu la demande introduite simultanément par les mêmes requérants tendant à la suspension de l'exécution de la délibération précitée;

Vu la requête introduite le 11 juillet 2002 par José MAES et la société anonyme SOGESDE qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 10 avril 2002 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Visé aux époux BADER-PAULUS et relatif à la construction d'une maison d'habitation sur un bien sis rue Porte de Lorette, cadastré section C, n° 667f (A.123.775/XIII-2692);

Vu la demande introduite simultanément par les mêmes requérants tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme précité;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M. BOSQUET, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure et de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu les ordonnances du 21 octobre 2002, notifiées aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 5 novembre 2002;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me Xavier DRION, loco Me Dominique DRION, avocat, comparaisant pour les requérants, Me Jean-Marc RIGAUX, avocat, comparaisant pour la ville de Visé, et Me Bénédicte HENDRICKX, loco Me Pierre LAMBERT, avocat, comparaisant pour la Région wallonne;

Entendu, en son avis conforme, M. BOSQUET, auditeur;

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

Considérant que les faits de la cause se présentent comme suit :

1. Les époux BADER-PAULUS ont acheté à Paul STAINIER un terrain situé à Visé, rue Porte de Lorette, cadastré section C, n° 667f pie. Ce terrain forme un L dont un côté (le plus grand) longe la rue Porte de Lorette et l'autre longe le chemin Porte de Lorette (perpendiculaire à la rue du même nom). Sur le chemin Porte de Lorette, sont implantées, immédiatement en face du terrain litigieux, deux maisons appartenant à la S.A. SOGESDE (cadastrées n°s 74a, 74a1, 74b et 74b1), et à une distance d'une dizaine de mètres du terrain litigieux, une maison appartenant à José MAES (cadastrée n° 666r).

Au plan de secteur de Liège tel qu'adopté par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987, ce bien est repris en zone agricole.

Ce terrain est couvert par un permis de lotir délivré par le collège des bourgmestre et échevins le 5 juin 1990 à Paul STAINIER. L'avis conforme du fonctionnaire délégué émis au sujet de ce permis est rédigé comme suit :

" Avis favorable : n° 10.342-3/102 du 23.05.90.
Au plan de secteur de Liège, la parcelle en cause est située en zone agricole. Toutefois, en application de l'art. 188 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, le permis de lotir peut être accordé. Toutefois, la hauteur sous corniche du volume principal sera de min. 3,20m et les espaces libres latéraux seront de 6m min. La vente du lot est subordonnée à la réception par mon administration de l'attestation de l'Administration communale quant à la suffisance de l'équipement et de l'aménagement de la voirie".

Ce permis de lotir ne comprend qu'un seul lot situé sur le côté du terrain longeant la rue Porte de Lorette.

2. Le 29 avril 1991, le collège des bourgmestre et échevins refuse la modification de ce permis de lotir demandée par Paul STAINIER en raison de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué rédigé comme suit :

" AVIS DEFAVORABLE, la décision envisagée conduirait à inscrire une zone d'habitation en zone agricole, ce qui est contraire aux prescriptions du plan de secteur. Je rappelle à toutes fins utiles que le lotissement en un lot avait été autorisé, exceptionnellement en application de l'article 188 du C.W.A.T.U. Le permis de lotir modificatif ne peut être délivré".

3. Le 20 février 1995, le collège des bourgmestre et échevins accorde à Paul STAINIER une modification du permis de lotir consistant notamment en la modifications des espaces libres latéraux, et sans adjonction d'une nouvelle zone de construction.

Le 27 février 1995, le collège des bourgmestre et échevins délivre aux époux BADER-PAULUS, un permis de bâtir pour la construction d'une maison d'habitation conformément aux prescriptions du permis de lotir.

4. Les époux BADER-PAULUS envisagent de construire, sur la petite partie du terrain longeant le chemin Porte de Lorette, une petite maison destinée à héberger une parente âgée.

Par une délibération du 11 décembre 2001, le collège des bourgmestre et échevins leur accorde à cette fin l'autorisation de modifier le permis de lotir. Cette décision constitue l'acte attaqué dans le recours enrôlé sous le numéro A.123.769/XIII-2693.

Par une délibération du 10 avril 2002, le collège des bourgmestre et échevins délivre aux époux BADER-PAULUS le permis d'urbanisme. Cette décision constitue l'acte attaqué dans le recours enrôlé sous le numéro A.123.775/XIII-2692.

5. Une note intitulée "rappel historique" et datée du 17 juin 2002 est adressée par le premier requérant à l'échevin de l'urbanisme de la ville de Visé;

Considérant que les causes sont connexes; qu'il y a lieu de les joindre;

Considérant que la ville de Visé soulève une première exception d'irrecevabilité tirée de la tardiveté des recours; qu'elle soutient que la note du premier requérant du 17 juin 2002 démontre que c'est antérieurement au 24 juin 2002 que ce dernier a eu connaissance de l'existence du permis de lotir et du permis de bâtir, "en sorte qu'il est permis de penser qu'indiscutablement, il en avait pris connaissance antérieurement au 11/05/2002"; qu'elle ajoute que le fait que le dossier des requérants soit complet, et leur connaissance détaillée de l'historique du dossier démontrent un suivi scrupuleux du dossier dont il y a lieu de déduire qu'ils ont eu connaissance des actes attaqués avant le 11 mai 2002, ou, à tout le moins, si cette preuve n'était pas admise, qu'ils ont négligé de s'informer pendant six mois, soit un délai déraisonnable; qu'elle ajoute enfin que dès lors que José MAES était au courant, la S.A. SOGESDE l'était également dans la mesure où ils sont en contact permanent et propriétaires d'immeubles dans le même lotissement;

Considérant que, lorsqu'un permis ne doit être ni publié ni notifié, le délai de recours au Conseil d'Etat ne commence à courir qu'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; que c'est à celui qui conteste la recevabilité ratione temporis qu'il appartient de prouver que l'intéressé a eu connaissance de l'acte attaqué et qu'il a pu avoir connaissance de son contenu plus de soixante jours avant l'introduction du recours;

Considérant que cette preuve n'est pas rapportée en l'espèce; que la première partie adverse ne produit en effet aucun indice sérieux dont il pourrait être déduit que les requérants ont eu une connaissance de l'existence des permis attaqués plus de soixante jours avant l'introduction de leur recours, soit avant le 11 mai 2002; que la note du premier requérant datée du 17 juin 2002 ne relate aucune circonstance qui serait survenue entre le moment où les actes attaqués ont été adoptés et le 11 mai 2002, et attestant ou faisant lourdement présumer une telle connaissance dans son chef; que la circonstance que le premier requérant démontre, par sa note, avoir une bonne connaissance des questions d'alignement concernant notamment la parcelle litigieuse, n'implique pas qu'il ait été au courant de l'existence des permis de lotir modificatif et d'urbanisme litigieux puisque, en l'absence d'enquête publique, il a pu ignorer l'existence de ces demandes de permis, et qu'il n'est en outre pas tenu de s'informer de l'issue de ces procédures; que l'exception n'est manifestement pas fondée;

Considérant que la ville de Visé soulève une seconde exception d'irrecevabilité; qu'elle soutient que "le fait d'être voisin peut effectivement donner un intérêt à agir pour autant que l'on ait subi un préjudice", que "celui-ci n'est pas décrit dans la rubrique recevabilité de la requête en suspension, mais bien dans la rubrique ayant trait au préjudice grave difficilement réparable", que ce préjudice est décrit comme étant la différence constatée entre la destination du bâtiment à construire et la vocation de la zone agricole, qu'un tel préjudice n'est pas suffisant, que "l'intérêt est d'abord lié à un préjudice qui peut être minime, caractérisé par une gêne (bruit, vue, inconvénients liés au voisinage, ...)", qu'en l'espèce, "aucune définition de cette gêne ou de ce préjudice, sinon le fait d'être voisin, n'est définie dans la requête en annulation

ou en suspension", et que "le seul fait que l'acte soit illégal n'est pas un préjudice suffisant";

Considérant que le proche voisin qui introduit un recours en annulation contre un permis de bâtir ou de lotir, justifie de l'intérêt requis en raison de cette seule qualité; que l'exception n'est manifestement pas fondée;

Considérant que dans la requête A.123.769/XIII-2693, les requérants prennent les moyens suivants, premier, deuxième et troisième de la requête :

" Premier moyen pris de la violation du plan de secteur de Liège approuvé par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987 et de l'article 19 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine,

(...)

Deuxième moyen pris de la violation de l'article 35 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine,

(...)

Troisième moyen pris de la violation de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs et du principe de bonne administration";

qu'à l'appui de ces moyens, les requérants font valoir que, contrairement à ce que prévoit le plan de secteur qui classe la parcelle litigieuse en zone agricole, la motivation du permis de lotir attaqué indique que le bien est repris en zone d'habitat, en sorte que la motivation est entachée d'inexactitude, et que l'acte attaqué autorise l'implantation d'une habitation en zone agricole alors que "le demandeur en permis de lotir n'est pas agriculteur et ne propose aucune activité qui y serait relative";

Considérant que dans la requête A.123.775/XIII-2692, les requérants prennent le moyen suivant, premier de la requête :

" Premier moyen pris de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs";

qu'ils font valoir à l'appui de ce moyen que le permis d'urbanisme attaqué, qui se fonde sur le permis de lotir modificatif du 11 décembre 2001, est illégal en application de l'article 159 de la Constitution;

Considérant que la première partie adverse demande au Conseil d'Etat d'apprécier souverainement "si cette erreur matérielle constitue ou non une violation du plan de secteur";

Considérant que la seconde partie adverse s'en réfère à justice;

Considérant que la parcelle litigieuse est inscrite en zone agricole au plan de secteur; que la motivation du permis de lotir est donc entachée d'erreur; que, comme l'indiquent les requérants, elle est en contradiction avec la motivation du refus de modification du permis de lotir du 29 avril 1991 qui reposait précisément sur la considération que le terrain litigieux est situé en zone agricole au plan de secteur et que "le lotissement en un lot avait été autorisé, exceptionnellement en application de l'article 188 du C.W.A.T.U."; que la motivation du premier acte attaqué est dès lors manifestement inexacte, incompréhensible, et ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles il a été dérogé à la destination de zone agricole du plan de secteur; que le second acte attaqué, qui se fonde sur le premier, est donc manifestement illégal en application de l'article 159 de la Constitution; qu'il s'ensuit que les moyens précités sont tous manifestement fondés,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les affaires inscrites sous les n^{os} A.123.775/XIII-2692 et A.123.769/XIII-2693 sont jointes.

Article 2.

Sont annulés :

- la délibération du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Visé, du 11 décembre 2001, accordant aux époux BADER-PAULUS la modification du permis de lotir délivré le 5 juin 1990 à Paul STAINIER relatif à un bien sis rue Porte de Lorette, cadastré section C, n° 667f;
- le permis d'urbanisme délivré le 10 avril 2002 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Visé aux époux BAER-PAULUS et relatif à la construction d'une maison d'habitation sur un bien sis rue Porte de Lorette, cadastré section C, n° 667f.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 700 euros, sont mis à charge de la ville de Visé.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le douze décembre deux mille deux par :

MM. HANOTIAU, président de chambre,
SCOHY, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.