

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 127.470 du 27 janvier 2004

A.143.438/XIII-3175

En cause :

1. **LEBAS** Anne-Claire,
 2. **LEBAS** Marie-Pierre,
- ayant élu domicile chez
Me Jean SAINT-GHISLAIN, avocat,
rampe Sainte Waudru 12
7000 Mons,

contre :

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

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée
ABSIMMO,**
ayant élu domicile chez
Me Thierry DRUMEL, avocat,
boulevard Dolez 67
7000 Mons.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 31 octobre 2003 par Anne-Claire LEBAS et Marie-Pierre LEBAS qui demandent l'annulation de l'arrêté du 28 juillet 2003 du ministre régional wallon chargé de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'environnement accordant à la société privée à responsabilité limitée ABSIMMO le

permis d'urbanisme que celle-ci sollicitait en vue de la régularisation de travaux de construction d'un immeuble à appartements à Mons, rue de Cantimprêt, 7-9;

Vu la demande introduite simultanément par les mêmes requérantes tendant à la suspension de l'exécution de l'acte précité;

Vu la requête introduite le 20 novembre 2003 par laquelle la société privée à responsabilité limitée ABSIMMO demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, rédigé sur la base des articles 93 et 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 l'ordonnance du 22 décembre 2003, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 9 janvier 2004;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. SAINT-GHISLAIN, avocat, comparaisant pour les requérantes, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me G. DRUEZ, loco Me Th. DRUMEL, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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. Anne-Claire LEBAS et Marie-Pierre LEBAS sont propriétaires d'un immeuble sis à Mons, rue des Capucins, 57, dans lequel la première d'entre elles demeure. L'immeuble est situé sur une parcelle cadastrée section E, n° 886l.

2. Le 19 juillet 2000, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mons délivre à Pierino DI MICHELE et Ismaïl SEZGIN un "permis de bâtir" les autorisant à construire un immeuble à appartements sur un terrain qui est situé rue de Cantimprêt, 7-9, et qui est cadastré section E, n^{os} 883v et 883p. L'octroi de l'autorisation est subordonnée au respect de plusieurs conditions que le permis énumère.

Pierino DI MICHELE et Ismaïl SEZGIN sont les architectes de l'auteur du projet.

A l'arrière de ce terrain se trouve la maison des requérantes, maison qui lui est contiguë.

Ce terrain est situé au plan de secteur de Mons-Borinage en zone d'habitat dans le périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique. Le règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme régit le bien en vertu des articles 393 à 405 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine "optimalisé" (CWATUPo).

3. Un contrôle réalisé le 10 avril 2002 à la demande des voisins révèle que les travaux en cours ne sont pas conformes au permis du 19 juillet 2000 (lettre du 23 janvier 2003 du fonctionnaire délégué), notamment en ce qui concerne la hauteur du bâtiment et la forme des fenêtres des étages en façade principale (avis du 3 juin 2002 du service communal de l'urbanisme). Un procès-verbal est dressé à ce sujet par l'autorité communale et transmis au parquet le 17 juin 2002 (lettre précitée du 23 janvier 2003); les bénéficiaires du permis sont mis en demeure le 25 avril 2002 d'arrêter les travaux au niveau du dernier étage.

En dépit de l'ordre d'interrompre les travaux, les intéressés ont poursuivi et achevé la construction, ainsi qu'en témoigne le constat dressé le 2 mai 2002 par l'huissier de justice Pierre YERNAUX à la demande des requérantes et versé dans le dossier produit par celles-ci. Le 7 mai 2002, l'architecte mandaté par les requérantes confirme la reprise des travaux de toiture.

4. Le 8 mai 2002, la S.P.R.L. ABSIMMO, dont le siège social est établi rue des Droits de l'Homme, 3, agissant en sa qualité prétendue de propriétaire de l'immeuble litigieux, saisit l'administration communale d'une demande de bâtir en vue d'obtenir la régularisation de la construction d'un immeuble à appartements, par la modification du permis délivré le 19 juillet 2000.

Il s'agit en réalité de régulariser un certain nombre de travaux qui ont été exécutés en violation de ce permis.

L'accusé de réception de la demande est délivré le 5 août 2002.

5. Du 16 au 30 août 2002, une enquête publique est organisée en raison de dérogations au règlement général relatif aux zones protégées et au règlement communal d'urbanisme qui est en vigueur depuis le 19 janvier 2001. Elle suscite deux réclamations motivées; l'une d'entre elles émane de Marie-Pierre et Anne-Claire LEBAS, le 29 août 2002.

6. Le 3 septembre 2002, la commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) émet en réunion plénière un avis défavorable : la commission déplore le non-respect du projet présenté devant elle et elle estime que cette non-conformité au permis d'urbanisme dégrade la situation et occasionne de nouveaux désagréments (prises de vue); la forme horizontale des baies ne s'intègre pas au contexte de référence.

7. Le 7 octobre 2002, le collège des bourgmestre et échevins donne un avis favorable.

8. Le 9 décembre 2002, le fonctionnaire délégué refuse d'accorder les dérogations au règlement communal d'urbanisme et au règlement régional sur les bâtisses en centre ancien protégé. Ce refus est confirmé le 13 janvier 2003.

9. Le 16 janvier 2003, le collège des bourgmestre et échevins refuse d'octroyer à la S.P.R.L. ABSIMMO le permis de régularisation que celle-ci sollicitait.

10. Le 25 mars 2003, Pierino DI MICHELE et Ismaïl SEZGIN, agissant au nom de la S.P.R.L. ABSIMMO, introduisent un recours auprès du Gouvernement wallon contre la décision de refus du 16 janvier 2003.

11. Le 27 mars 2003, le collège des bourgmestre et échevins décide de préconiser le strict respect des plans et conditions du permis d'urbanisme du 19 juillet 2000 comme nouveau mode de réparation de l'infraction et que faute d'y satisfaire, des astreintes devraient être exigées.

12. Le 9 avril 2003, les architectes de la S.P.R.L. ABSIMMO demandent de reporter l'audition qui avait été prévue pour le 18 avril 2003 et ils disent souhaiter que l'audition ait lieu après le 15 mai 2003.

13. Les parties sont entendues le 9 mai 2003.

14. Le 9 mai 2003, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable.

15. Par un envoi recommandé daté du 16 juin 2003 et envoyé le 18 juin 2003, un des architectes de la S.P.R.L. ABSIMMO envoie au Ministère de la Région wallonne une lettre de rappel. Cette lettre est reçue dans les services de la Région wallonne le 19 juin 2003.

16. Le 18 juillet 2003, la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine rédige son rapport qui conclut au rejet du recours.

17. Le 28 juillet 2003, le Ministre régional wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement accueille le recours de la S.P.R.L. ABSIMMO, annule la décision du 16 janvier 2003 du collège des bourgmestre et échevins et accorde le permis d'urbanisme.

Cette décision constitue l'acte attaqué.

18. La décision du 28 juillet 2003 est notifiée à la S.P.R.L. ABSIMMO par une lettre datée du 31 juillet 2003, envoyée à une date indéterminée et reçue le 4 août 2003, date de l'accusé de réception;

Considérant que, par requête introduite le 20 novembre 2003, la société privée à responsabilité limitée ABSIMMO demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la société privée à responsabilité limitée ABSIMMO, partie intervenante, soulève une exception d'irrecevabilité du recours déduite de la tardiveté de la requête qui aurait été, selon elle, déposée au greffe du Conseil d'Etat le 3 novembre 2003 alors que les requérantes auraient eu connaissance de la décision attaquée dès le 5 août 2003, date à laquelle elle a procédé à l'affichage de ladite décision; qu'elle soutient que les requérantes, qui sont propriétaires et, pour l'une d'entre elles, occupante de l'immeuble voisin de celui qui fait l'objet du permis d'urbanisme attaqué, n'ont pas pu

ignorer l'affichage auquel elle a fait procéder le 5 août 2003 et qu'à la suite de cet affichage, le conseil technique-architecte (Luc MOULIN) des requérantes s'est rendu sur place et a procédé à l'examen de la décision affichée et qu'à cette occasion, il mentionna l'intention des parties demanderesses, dès ce moment, d'introduire un recours; qu'elle explique que comme la charge de la preuve de la prise de connaissance de l'acte par les requérantes lui incombe, elle sollicite qu'il y ait lieu à enquête et que le Conseil d'Etat ordonne qu'il y soit procédé par l'un de ses membres délégué à cet effet; qu'elle écrit que toutefois, seul un fait contesté doit être prouvé et qu'il appartient, dès lors, aux requérantes, conformément au devoir de loyauté et de bonne foi qui préside à toute procédure, d'indiquer clairement si elles contestent ou non le fait de la prise de connaissance; qu'elle propose de libeller ainsi qu'il suit le fait soumis à enquête :

" Dès le 5 août 2003, la S.P.R.L. ABSIMMO a fait procéder à l'affichage de la décision de Monsieur le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement de la Région wallonne du 28 juillet 2003. Cet affichage a été constaté courant du mois d'août 2003 tant par les parties demanderesses LEBAS que par leur conseil technique, Monsieur l'Architecte Luc MOULIN, domicilié à 7040 Blaregnies, rue du Gros Buisson, 3";

qu'à cet effet, elle cite les témoins suivants :

- l'architecte Luc MOULIN,
- l'architecte Pierino DI MICHELE,
- l'architecte Ismaïl SEZGIN,
- l'entrepreneur Pietro PANARISI,
- l'entrepreneur Alfons MUSSO;

Considérant que l'article 343 du CWATUPo dispose comme suit :

" Dans les vingt jours de l'octroi ou du refus de permis, l'administration communale notifie la décision aux réclamants";

que, lorsqu'un acte administratif doit être notifié, le délai de recours commence à courir à compter de cette notification et non pas à partir de la date à laquelle le destinataire de celle-ci prend connaissance de l'existence de ladite décision, ni même d'ailleurs à partir de la date à laquelle l'acte aurait été publié;

Considérant que les requérantes ont introduit des réclamations au cours de l'enquête publique; que, dès lors, en vertu de l'article 343 du CWATUPo, il fallait leur notifier la décision octroyant le permis;

Considérant que, lorsque la notification d'un acte est imposée par une disposition à caractère législatif ou réglementaire, seule cette notification ouvre le délai de recours au Conseil d'Etat sous réserve, en outre, que cette notification soit régulièrement effectuée;

Considérant que ladite notification consiste dans l'envoi, par lettre recommandée à la poste conformément à l'article 8 du CWATUPo, d'une copie de la décision accordant ou refusant le permis avec l'indication des voies de recours qui sont ouvertes à l'encontre de cette décision ainsi que l'exige l'article 19, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973; que tout envoi n'ayant pas un tel contenu n'est pas une notification au sens de l'article 343 du CWATUPo et, par conséquent, ne fait pas courir le délai de soixante jours pour le recours en annulation devant le Conseil d'Etat;

Considérant, ainsi, qu'en l'espèce, l'administration communale s'est bornée à écrire, le 5 septembre 2003, aux réclamantes que : "Monsieur le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement, statuant suite au recours introduit par la S.P.R.L. ABSIMMO, lui a accordé l'autorisation en date du 28 juillet 2003 pour la régularisation de l'immeuble, situé rue Cantimprêt, 7 et 9, à Mons"; qu'une telle lettre ne saurait en rien constituer une notification régulière de la décision attaquée; que, dès lors, à défaut pour les parties adverse et intervenante de prouver la date d'une notification régulière de l'acte attaqué aux requérantes, l'exception d'irrecevabilité ne peut être retenue;

Considérant que les requérantes prennent un premier moyen de la violation de l'article 121 du CWATUPo en ce que le rappel a été reçu par la partie adverse le 19 juin 2003 et en ce que la décision attaquée a été prise le 28 juillet 2003, notifiée le 31 juillet 2003 au demandeur de permis, alors que le délai de trente jours prévu par cette disposition expirait le 22 juillet 2003, de telle sorte qu'à cette date, la décision dont recours était confirmée;

Considérant que la partie intervenante soutient que si elle a adressé un envoi recommandé à la poste contenant rappel au Gouvernement, elle n'en a informé simultanément ni le collège des bourgmestre et échevins ni le fonctionnaire délégué et ce, alors qu'elle en avait l'obligation conformément à l'article 121, alinéa 2, du CWATUPo; qu'elle affirme qu'il s'agissait d'une formalité substantielle, de telle sorte que la susdite lettre de rappel n'a pas pu produire les effets que l'article 121 du CWATUPo lui attache;

Considérant que l'article 121 du CWATUPo dispose :

" Dans les 75 jours à dater de la réception du recours, le Gouvernement envoie sa décision au demandeur, au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué.

A défaut le demandeur peut, par envoi recommandé à la poste, adresser un rappel au Gouvernement et en informe simultanément le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué.

A défaut de l'envoi de la décision du Gouvernement dans les trente jours à dater de la réception par le Gouvernement de la lettre recommandée contenant le rappel, la décision dont recours est confirmée";

Considérant qu'en permettant au demandeur de permis d'adresser un rappel et d'ainsi lier la compétence du Gouvernement, le législateur régional déroge aux règles habituelles de compétence, lesquelles sont d'ordre public; qu'en l'absence d'habilitation légale, il n'appartient pas au demandeur qui fait le choix de mettre en oeuvre le mécanisme de l'article 121, alinéa 2, de délier le Gouvernement du délai qui lui est imparti pour statuer sur le recours introduit devant lui et d'échapper ainsi à la confirmation de la décision dont recours, c'est-à-dire de modifier à nouveau la compétence;

Considérant qu'en l'espèce, le recours a été reçu au Gouvernement régional le 27 mars 2003, de telle sorte que le délai de 75 jours venait à expiration le 10 juin 2003; que le rappel a été envoyé le 18 juin 2003 et reçu par son destinataire le 19 juin 2003; que le délai de trente jours venait donc à échéance le 22 juillet 2003;

Considérant qu'il importe peu que la lettre de rappel n'ait pas, le cas échéant, été dénoncée au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué; que cette formalité, qui n'est pas prévue dans l'intérêt de l'administré, ne peut être considérée comme étant substantielle et affectant dès lors la validité du rappel; que tout autre raisonnement aboutirait, en outre, à permettre au demandeur de permis de commettre des abus de procédure, le Gouvernement wallon pouvant ignorer si le rappel a été dénoncé ou non conformément à l'article 121, alinéa 2, du CWATUPo;

Considérant, dès lors, qu'à défaut de notification de la décision ministérielle dans les trente jours de la réception de la lettre de rappel, la décision du 16 janvier 2003 du collège des bourgmestre et échevins de Mons est confirmée; que l'arrêté ministériel du 28 juillet 2003, quoique dépourvu de tout effet de droit, doit être annulé dans un but de sécurité juridique;

Considérant que le moyen est manifestement fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société privée à responsabilité limitée ABSIMMO est accueillie.

Article 2.

Est annulé l'arrêté du 28 juillet 2003 du ministre régional wallon chargé de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'environnement accordant à la société privée à responsabilité limitée ABSIMMO le permis d'urbanisme que celle-ci sollicitait en vue de la régularisation de travaux de construction d'un immeuble à appartements à Mons, rue de Cantimprêt 7-9.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à charge de la partie adverse à concurrence de 350 euros et à charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

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

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

Le Greffier,

G. SCOHY.

Le Président,

M. HANOTIAU.