

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 136.863 du 28 octobre 2004

A.72.528/XIII-3254

En cause : **BERTRAND** Thierry,
ayant élu domicile chez
Mes Bernard LOUVEAUX
et Joël van YPERSELE, avocats,
rue du Prince Royal 85
1050 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

Parties intervenantes :

1. **DOYEN** Gustave,
ayant élu domicile chez
Mes Francis HAUMONT
et Michel SCHOLASSE, avocats,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre,
2. **la Ville de Nivelles**
ayant élu domicile chez
Me Tanguy VANDENPUT, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 17 décembre 1996 par Thierry BERTRAND qui demande l'annulation de l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Equipement et des Transports du 16 août 1996 annulant le permis de bâtir qui lui avait été délivré le 7 juin 1994 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Nivelles pour la transformation d'un immeuble sis à Nivelles, rue Samiette 170;

Vu les requêtes introduites les 7 et 24 mars 1997 par lesquelles Gustave DOYEN et la ville de Nivelles demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu les ordonnances des 12 mars et 15 avril 1997 accueillant ces interventions;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu les mémoires en intervention;

Vu le rapport de M. BOSQUET, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 19 février 2004 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire du requérant;

Vu l'ordonnance du 26 juillet 2004, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 9 septembre 2004;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. van YPERSELE, avocat, comparaissant pour le requérant, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, Me B. HAVET, loco Mes Fr. HAUMONT et M. SCHOLASSE, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante, et Me M. VASTMANS, loco Me T. VANDENPUT, avocat, comparaissant pour la seconde partie intervenante;

Entendu, en son avis, 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 utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Thierry BERTRAND est propriétaire d'une maison d'habitation de type villa quatre façades à Nivelles, rue Samiette 170, cadastrée n° 113 d². Cette maison a été construite en 1967.

Ce bien est compris dans le périmètre du plan particulier d'aménagement n° 16 de la ville de Nivelles approuvé par arrêté royal du 17 mai 1960 et dont la modification a été approuvée par arrêté royal du 14 décembre 1972.

Il est également compris dans le périmètre d'un permis de lotir (lot n° XXVII) qui a été délivré aux conjoints SERET et LAVRY le 18 octobre 1962.

Le fond du jardin de Thierry BERTRAND jouxte le fond du jardin de Gustave DOYEN où ce dernier a également sa maison d'habitation. La propriété de Gustave DOYEN est également comprise dans les périmètres du plan particulier et du lotissement (lot n° VI) précités.

Gauthier DE SUTTER habite également à proximité immédiate de Thierry BERTRAND.

2. En 1980, Thierry BERTRAND a construit une véranda de deux mètres de profondeur sur toute la longueur de la façade arrière de sa maison.

3. Le 25 mai 1994, Thierry BERTRAND introduit auprès de l'administration communale de Nivelles une demande de permis de bâtir en vue de la transformation de son habitation. Les travaux projetés consistent, d'une part, en le remplacement de la véranda par une annexe de dimensions légèrement supérieures et, d'autre part, en la construction d'une loggia à l'étage. La demande ne fait pas mention de l'existence d'un permis de lotir ni d'un plan particulier d'aménagement.

4. Le permis est délivré par un arrêté du collège des bourgmestre et échevins du 7 juin 1994 non motivé.

5. Selon la version des faits de la ville de Nivelles, seconde intervenante, et celle du requérant, une expédition de cette décision a été envoyée au fonctionnaire délégué le 5 juillet 1994, conformément à l'article 43 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, en vigueur à l'époque (CWATUPa). Cet envoi aurait été effectué par courrier ordinaire. La ville de Nivelles a informé l'auditeur rapporteur, par un courrier du 19 décembre 2003, que "à l'époque, les envois au

Fonctionnaire Délégué s'effectuaient, sauf rares exceptions, par courrier simple", ceci en méconnaissance de l'article 237 du CWATUPa.

6. Par un courrier du 3 mai 1996, Thierry BERTRAND informe la ville de Nivelles que la première tranche des travaux concernant l'étage a été réalisée au cours de l'été 1994, mais que le reste des travaux n'a pu être réalisé pour des raisons financières. Il sollicite dès lors une prolongation de son permis.

7. Par un courrier du 28 mai 1996, le bourgmestre lui répond comme suit :

" Etant donné que vous nous déclarez avoir commencé les transformations en 1994, le permis est validé. Il serait périmé si vous n'aviez pas entamé lesdits travaux et dans ce cas de figure vous auriez besoin d'une nouvelle autorisation".

8. Le 13 juin 1996, Gauthier DE SUTTER et Gustave DOYEN adressent un courrier recommandé avec accusé de réception à la ville de Nivelles dans lequel ils font valoir divers griefs à l'égard du permis de bâtir délivré le 7 juin 1994, notamment un dépassement de la profondeur de bâtisse autorisée par le permis de lotir.

Ils adressent copie de ce courrier, le même jour, à la direction provinciale de l'urbanisme du Brabant.

9. A une date non précisée, le fonctionnaire délégué demande à la ville de Nivelles de lui notifier le permis de bâtir.

10. Par une lettre "recommandée" reçue le 2 juillet 1996, le collège des bourgmestre et échevins aurait "transmis sa décision" du 7 juin 1994 au fonctionnaire délégué. L'existence de cette lettre recommandée, non déposée au dossier administratif, est révélée par un attendu de l'arrêté de suspension du fonctionnaire délégué du 10 juillet 1996.

11. Le 9 juillet 1996, Gustave DOYEN introduit une requête unilatérale d'extrême urgence devant le président du tribunal de première instance de Nivelles pour que soit ordonnée l'interdiction de poursuivre les travaux. Le même jour, le président f.f. du tribunal de première instance de Nivelles ordonne l'interdiction de procéder à tous travaux à l'arrière de la maison, au motif que le permis serait périmé. Thierry BERTRAND a formé tierce opposition contre cette décision le 15 juillet 1996.

12. Le 10 juillet 1996, le fonctionnaire délégué suspend le permis de bâtir au motif que la demande de permis est relative à un bien sis dans le périmètre d'un

lotissement et que la décision du collège n'est pas conforme aux prescriptions du permis de lotir, le projet d'extension et de véranda s'implantant hors de la zone capable de bâtisse prévue au lotissement.

Cette décision est notifiée le même jour à la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.), au collège des bourgmestre et échevins et à Thierry BERTRAND. Dans sa notification au collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué invite ce dernier à retirer le permis.

13. Le 15 juillet 1996, l'un des conseils de Gustave DOYEN adresse un courrier à la D.G.A.T.L.P. l'informant notamment qu'à la suite de son courrier du 13 juin 1996, la ville de Nivelles n'avait pas fait cesser les travaux, que son client s'était alors adressé par courrier du 4 juillet 1996 au fonctionnaire délégué lequel dépêcha sur les lieux deux agents qui constatèrent l'infraction, et qu'il a rencontré avec son client le collège des bourgmestre et échevins le 9 juillet 1996 au cours d'une réunion où il fut constaté notamment que, contrairement à ce que son client pensait, le permis n'était pas périmé dans la mesure où la construction de la mansarde fut entamée dès l'année de délivrance du permis, que ce permis ne respectait pas les prescriptions du plan particulier d'aménagement et du permis de lotir et qu'il n'avait pas été notifié au fonctionnaire délégué.

Il y est encore précisé que la construction de l'annexe aura pour effet de porter la profondeur totale de la bâtisse de 9 mètres actuellement à 12,29 mètres, ce qui serait contraire aux prescriptions du permis de lotir et du plan particulier d'aménagement.

14. Le 23 juillet 1996, le collège des bourgmestre et échevins retire le permis de bâtir du 7 juin 1994 avec pour seule motivation : "Vu l'arrêté de suspension du Ministère de la Région Wallonne - D.G.A.T.L.P. réf. F0610/25072/B43/969.8/PL/RC daté du 10/06/1996 (lire 10/07/1996)".

Cette décision n'a jamais été notifiée à Thierry BERTRAND. A tout le moins ce dernier le conteste et la ville de Nivelles dans son courrier du 19 décembre 2003 ne prétend pas avoir notifié le retrait mais précise ne pas avoir trouvé de preuve dans son dossier de la notification de ce retrait.

15. Le 12 août 1996, la directrice générale de la D.G.A.T.L.P. propose au ministre d'annuler le permis du 7 juin 1994 pour les motifs suivants :

" Dans le cadre de l'instruction des demandes de permis de bâtir et de lotir, l'article 237 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine stipule clairement que :

« Lorsque, pour le territoire où est situé le bien, il existe :

1°) un plan particulier prévu à l'article 14;

2°) un permis de lotir non périmé; le jour où il notifie le permis au demandeur, le collège transmet au Fonctionnaire délégué, par pli recommandé, une copie du permis et un exemplaire de chacune des pièces du dossier complet»;

Or, le permis de bâtir contesté délivré le 7 juin 1994 au demandeur n'a été notifié au Fonctionnaire délégué que le 2 juillet 1996...

Suite à l'arrêté de suspension de celui-ci le 10 juillet dernier et à l'invitation du même fonctionnaire, le collège des bourgmestre et échevins de Nivelles, par délibération du 23 juillet 1996 a retiré sa décision irrégulière.

Toutefois, d'un examen juridique du dossier et de la jurisprudence du Conseil d'Etat, il ressort que, le permis de bâtir du 7 juin 1994, acte créateur de droits, considéré irrégulier - parce que bafouant les prescriptions urbanistiques tant du permis de lotir que du plan particulier d'aménagement en vigueur - ne peut être retiré par l'autorité compétente «que pendant le délai prévu pour l'introduction d'un recours en annulation devant le Conseil d'Etat (...)».

Dès lors, le retrait dudit permis par le collège des bourgmestre et échevins ne pouvait plus intervenir après l'expiration du délai des 60 jours à dater de sa délivrance ...

En conséquence, il incombe au Gouvernement wallon d'annuler ladite décision irrégulière..."

16. Le 16 août 1996, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Équipement et des Transports de la Région wallonne signe l'arrêté suivant :

" Vu le permis de bâtir délivré le 7 juin 1994 par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Nivelles à Monsieur BERTRAND Thierry pour la transformation d'un immeuble sis rue Samiette, 170;

Vu la notification dudit permis au Fonctionnaire délégué le 2 juillet 1996;

Vu l'arrêté de suspension pris par le Fonctionnaire de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire délégué pour la province du Brabant wallon en date du 10 juillet 1996, soit dans le délai de quinze jours à partir de la réception du permis et notifié au Collège et au demandeur le même jour, date à laquelle prend cours le délai de quarante jours prévu pour l'annulation;

Considérant que les travaux en cause s'inscrivent dans le périmètre du plan de lotissement SERET autorisé le 18 octobre 1962 (lot XXVII);

Considérant que ceux-ci portent sur la construction d'une lucarne à plate-forme en toiture arrière et sur l'implantation d'une véranda et d'une annexe sur la presque totalité de la largeur de l'habitation et sur une profondeur de ± 3,20 m;

Considérant que le plan de lotissement limite la zone de bâtisse à 9 m de profondeur; qu'en l'espèce, l'implantation de l'annexe et de la véranda déborde largement de ladite zone;

Considérant que la parcelle en cause est également reprise dans le périmètre du plan particulier d'aménagement n° 16 approuvé par Arrêté royal du 14 décembre 1972;

Considérant que ledit plan particulier est graphiquement identique au plan du lotissement précité, notamment, en ce qui concerne la zone de bâtisse; que l'article d) «LIMITES EXTREMES DES BATIMENTS ET ANNEXES » des prescriptions du plan particulier dispose, d'une part, que les limites des bâtiments «sont indiquées sur le plan» et d'autre part, que «les bâtiments principaux et les annexes ne peuvent être érigées que dans ces limites»;

Considérant qu'en l'espèce, les travaux contestés ne respectent nullement ni les prescriptions graphiques, ni les prescriptions littérales dudit plan de lotissement, ni celles du plan particulier en vigueur;

Considérant que les prescriptions urbanistiques d'un plan de lotissement et d'un plan particulier d'aménagement ont valeur réglementaire et force obligatoire; qu'elles s'imposent tant à l'autorité publique qu'aux particuliers;

Pour les motifs cités ci-avant,

ARRETE :

Article 1^{er}. - Le permis de bâtir délivré le 7 juin 1994 par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Nivelles à Monsieur BERTRAND Thierry est ANNULE.

(...)".

Il s'agit de l'acte attaqué.

17. Par une note datée du 9 octobre 1996, le chef de cabinet du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Equipeement et des Transports adresse l'arrêté attaqué à la directrice générale de la D.G.A.T.L.P..

18. Le 24 octobre 1996, l'acte attaqué est notifié par envois recommandés respectivement à Thierry BERTRAND, au collège des bourgmestre et échevins, et au fonctionnaire délégué de la direction de Wavre.

19. A une date non précisée, les consorts BERTRAND-HUBERTY ont cité la ville de Nivelles et la Région wallonne à comparaître devant le tribunal de première instance de Nivelles pour s'entendre condamnés à payer solidairement une somme évaluée provisionnellement à 4.290.337 BEF à titre de dommages et intérêts pour des fautes qu'ils leur reprochent dans les procédures de délivrance, de suspension et d'annulation du permis de bâtir;

Considérant que la seconde partie intervenante conteste la légitimité de l'intérêt du requérant dans la mesure où il ne fait pas de doute que les travaux exécutés par le requérant contreviennent au permis de lotir et au plan particulier d'aménagement, ce que le requérant a admis; que, selon elle, la question est de savoir si le requérant peut légitimement se prévaloir d'une situation irrégulière; qu'elle estime que la réponse dépendra de ce qui sera décidé au sujet du point de départ du délai dont le fonctionnaire délégué disposait pour suspendre le permis de bâtir, que "si ce point de départ se situe en 1994, le requérant peut se prévaloir de l'intangibilité de la situation acquise, fût-elle irrégulière", que, "si, par contre, ce point de départ est le 2 juillet 1996, il n'y a pas de situation individuelle acquise et, donc, pas intérêt légitime au maintien d'une situation irrégulière";

Considérant que le recours au Conseil d'Etat constitue un contentieux objectif; que le Conseil d'Etat statue sur la légalité d'actes administratifs et ne pourrait donc, fût-ce par le biais d'une exception d'irrecevabilité tenant à l'intérêt, préjuger d'une situation que la seconde intervenante considère comme étant infractionnelle car violant un plan particulier d'aménagement, ni encore moins du mode de réparation - en ce compris la remise en état des lieux - qui pourrait être sollicité par les autorités compétentes (en l'espèce la partie adverse et la seconde intervenante elles-mêmes); que cette exception doit être rejetée;

Considérant que la première partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité du recours; qu'elle expose que le permis de bâtir du 7 juin 1994 a été retiré par le collège des bourgmestre et échevins en sorte que le requérant n'a pas intérêt à demander l'annulation de l'acte attaqué puisque celui-ci ne lui causerait pas directement grief; que, selon elle, par le fait du retrait, le permis a de toute façon cessé d'exister;

Considérant qu'une éventuelle annulation de l'acte attaqué laisserait certes subsister le retrait du permis; que, toutefois, le retrait de permis est assimilé à un refus de permis à l'égard duquel, dans le cadre du CWATUPa, le demandeur disposait d'un recours devant la députation permanente; qu'à ce jour, le collège des bourgmestre et échevins n'a toujours pas notifié la décision de retrait au demandeur de permis; que cette décision ne peut dès lors être considérée comme étant définitive; que, dans son dernier mémoire, le requérant indique avoir introduit, le 29 mars 2004, à titre conservatoire un recours devant la députation permanente; que, dès lors, celui-ci conserve bien un intérêt à agir contre l'arrêté annulant le permis de bâtir, son retrait n'étant pas définitif;

Considérant, d'office, qu'il y a lieu de constater que le retrait du permis de bâtir existe et qu'il n'est pas définitif;

Considérant que le caractère prétendument irrégulier dudit retrait constitue un des motifs déterminants de l'acte attaqué; qu'il y a lieu de surseoir à statuer jusqu'à ce qu'il soit statué sur le recours préalable introduit contre ledit retrait,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Il est sursis à statuer.

Article 2.

L'affaire est remise sine die.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

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

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.