

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 146.875 du 28 juin 2005

A.142.214/XIII-3125

En cause : **EGEDY** Marguerite,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Marc RIGAUX, avocat,
boulevard d'Avroy 270
4000 Liège,

contre :

1. **la Ville de Neufchâteau**,
ayant élu domicile chez
Me Paul-Emmanuel GHISLAIN, avocat,
avenue de la Gare 88
6840 Neufchâteau,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **LAPIETRA** Franco,
route de Bastogne 27
6642 Bercheux,
2. **la Société privée à responsabilité
limitée LAPIETRA**,
route de Bastogne 27
6642 Bercheux.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 1^{er} octobre 2003 par Marguerite EGEDY qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 20 juin 2003 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Neufchâteau à Franco LAPIETRA en vue de la démolition d'un bâtiment en ruine et la construction d'un immeuble à appartements sur un bien sis rue d'En Bas à Neufchâteau et cadastré 1^{ère} division, section A, n° 744l;

Vu l'arrêt n° 124.117 du 10 octobre 2003 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué ainsi que la demande de mesures provisoires;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 14 novembre 2003 par la requérante;

Vu la requête introduite le 12 décembre 2003 par laquelle Franco LAPIETRA et la société privée à responsabilité limitée LAPIETRA demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 17 décembre 2003 accueillant ces interventions;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu l'ordonnance du 6 mai 2004 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

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

Vu l'ordonnance du 24 mai 2005, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 23 juin 2005;

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

Entendu, en leurs observations, Me J.-M. RIGAUX, avocat, comparaissant pour la requérante, Me P.-E. GHISLAIN, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me J. MIGNON, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

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

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

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

Franco LAPIETRA introduit, le 3 juin 2003, une demande de permis tendant à la démolition d'un bâtiment en ruine et à la reconstruction d'un immeuble comprenant huit appartements, sur un terrain sis à Neufchâteau, rue d'En Bas, 5, cadastré section A, n° 744l. Il est accusé réception de la demande le 4 juin 2003.

Le permis est délivré le 4 juin 2003, mais retiré le 18 juin 2003, à la suite d'un recours introduit le 17 juin 2003 devant le Gouvernement wallon par le fonctionnaire délégué.

La ville de Neufchâteau émet un avis favorable sur le projet le 18 juin 2003.

Le 19 juin 2003, le bourgmestre de la ville de Neufchâteau ordonne la démolition immédiate du bâtiment visé dans la demande de permis d'urbanisme, au motif que le demandeur de permis a déjà "commencé les travaux de démolition de l'immeuble en question et que la chute d'un mur mitoyen menace en cas d'absence de poursuite des travaux".

Une nouvelle demande de permis d'urbanisme est adressée par la ville de Neufchâteau au fonctionnaire délégué le 19 juin 2003. Celui-ci émet un avis favorable sur le projet le même jour.

Le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Neufchâteau délivre, le 20 juin 2003, le permis d'urbanisme autorisant la démolition du bâtiment en ruine et la construction d'un immeuble à appartements. Il s'agit de l'acte attaqué.

Les travaux de démolition reprennent le 20 juin 2003. Le 25 juin 2003, ils sont interrompus en raison d'un accident mettant en péril la stabilité de l'immeuble voisin situé au n° 3 de la rue d'En Bas (voy. le dossier des intervenants, la citation en référé du 30 juillet 2003 de la voisine, Madame Véronique GEORGES, et l'ordonnance du juge des référés de Neufchâteau du 19 août 2003).

Les travaux de construction ont, aux dires des parties intervenantes, débuté le 5 août 2003. Ce fait n'est pas contesté par la requérante;

Considérant que les parties adverses soulèvent une exception d'irrecevabilité tirée de la tardiveté du recours; qu'elles rappellent l'arrêt n° 124.117 du 10 octobre 2003 relatif à la demande de suspension d'extrême urgence selon lequel "la requérante a attendu de voir s'ériger l'immeuble litigieux à une certaine hauteur pour «prendre conscience de son préjudice» alors que, même en l'absence de l'affichage réglementaire, par le fait même des travaux et alors qu'elle est voisine des lieux, elle pouvait s'enquérir à l'administration communale de l'existence du permis et de ses plans, et ce depuis plusieurs mois" et "qu'il s'ensuit que l'extrême urgence n'est pas justifiée"; qu'elles soutiennent que le délai d'action devant le Conseil d'Etat prend cours à la connaissance du permis par le requérant lorsque le permis ne devait pas lui être notifié, et que le requérant doit faire preuve de diligence et ne peut, par son attitude, retarder le moment d'une prise de connaissance suffisante du permis; qu'ainsi, estiment-elles, dès que des travaux de démolition ou de construction sont entamés, le requérant doit s'enquérir de l'existence d'un permis et du contenu de celui-ci et ne peut se contenter d'attendre le moment où la construction en cours commence à ne plus lui convenir pour s'informer; qu'elles relèvent qu'en l'espèce, les travaux de démolition ont débuté en juin 2003 (la requérante reconnaît d'ailleurs dans sa requête en annulation que le chantier a été arrêté le 25 juin 2003) de sorte que la requérante aurait dû faire le nécessaire à cette époque afin de prendre connaissance de l'existence du permis et de son contenu, plutôt qu'attendre que l'immeuble atteigne une certaine hauteur pour ce faire;

Considérant que, dans son mémoire en réplique, la requérante soutient qu'au mois de juin 2003, seuls des travaux de démolition ont été entamés et qu'une démolition n'implique pas nécessairement une reconstruction; qu'elle ajoute que "les congés de la construction sont intervenus au mois de juillet", qu'elle "était partie en vacances une grande partie du mois d'août", qu'"elle a pris contact de manière informelle avec l'administration communale qui ne lui a communiqué aucun élément concret concernant la demande du permis", "qu'aucun affichage public n'est intervenu", qu'elle n'a d'abord obtenu que la décision retirée du 4 juin 2003 (le 29 septembre 2003), et qu'elle n'a eu

une connaissance complète de l'acte attaqué, par l'intermédiaire de la Région wallonne, que le 1^{er} octobre 2003;

Considérant qu'hormis le cas où une demande de permis doit être soumise à enquête publique (article 343 nouveau du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine), un permis d'urbanisme ne doit être ni publié ni notifié aux tiers; que c'est dès lors 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; que cette prise de connaissance effective ne peut pas être indéfiniment reportée, mais qu'au contraire, les tiers intéressés doivent faire diligence pour recueillir, dans un délai raisonnable, auprès de l'administration communale, les renseignements relatifs à l'existence et au contenu d'un permis de bâtir;

Considérant qu'en l'espèce, la requérante est domiciliée au n° 13 de la rue d'En Bas, soit à quelques dizaines de mètres de l'immeuble litigieux; que les travaux de démolition ont débuté dès que le permis du 4 juin 2003 a été délivré; qu'ils ont été interrompus le 25 juin 2003 après l'accident de chantier qui a menacé la stabilité de la maison voisine; que la requérante, qui était riveraine des travaux, ne pouvait ignorer les démolitions en cours, ni même qu'un autre immeuble allait prendre la place de celui qui venait d'être démoli, et devait se douter de la délivrance d'un permis d'urbanisme; qu'elle écrit d'ailleurs en page 3 de sa requête en annulation "qu'en date du 25/06/(2003) un arrêt de chantier intervient alors que l'immeuble était déjà entièrement démoli en vue de sa reconstruction"; qu'il s'ensuit qu'en reportant la date de la prise de connaissance du permis attaqué au 1^{er} octobre 2003, la requérante a manqué de diligence et a laissé s'écouler un délai déraisonnable, alors qu'elle aurait pu avoir une connaissance complète de l'acte attaqué en se rendant au service compétent de l'administration communale de Neufchâteau dès le mois de juin 2003, lorsque les travaux de démolition ont débuté;

Considérant que le recours en annulation est tardif et partant irrecevable,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 600 euros, sont mis à la charge de la requérante.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.