

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 166.415 du 8 janvier 2007

A.170.996/XIII-4094

En cause : **FELDMANN** Renate,
ayant élu domicile chez
Me Françoise SALMON, avocat,
rue des 3 Mèlèyes 12
4130 Fontin,

contre :

1. **la Commune de La Calamine**,
ayant élu domicile chez
Me Martin HISSEL, avocat,
Aachener Strasse 18
4700 Eupen,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Yves MARICHAL, avocat,
boulevard d'Avroy 188
4000 Liège,

Parties intervenantes :

1. **BERTRAM** Daniel,
 2. **BERTRAM** Sabine,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Martin HISSEL, avocat,
Aachener Strasse 18
4700 Eupen.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 14 mars 2006 par Renate FELDMANN,
tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le collège des
bourgmestre et échevins de la commune de La Calamine le 25 septembre 2003 à la

société anonyme CASA LIGNUM pour la construction d'une maison d'habitation à La Calamine, rue du Casino, sur la parcelle cadastrée section C, n° 23k;

Vu la requête introduite le même jour par la même requérante qui demande l'annulation du même acte;

Vu la requête introduite le 10 mai 2006 par laquelle Daniel BERTRAM et Sabine BERTRAM demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes dans la procédure en référé;

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

Vu le rapport de M. WIMMER, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 7 août 2006 fixant l'affaire à l'audience du 27 septembre 2006 à 9.30 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me Fr. SALMON, avocat, comparaissant pour la requérante, Me M. HISSEL, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me G. WEISGERBER, loco Me J.-Y. MARICHAL, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me N. VAN DAMME, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. WIMMER, 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 de la demande de suspension se présentent comme suit :

Le 21 février 2003, la S.A. CASA LIGNUM introduit une demande de permis d'urbanisme auprès du collège des bourgmestre et échevins de la commune de La Calamine pour la construction d'une maison d'habitation rue du Casino, sur la parcelle

cadastrée section C, n° 23k. Cette parcelle est située dans le périmètre d'un site classé par le Gouvernement de la Communauté germanophone du 14 janvier 2003.

L'enquête publique requise par l'article 330, 12°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) a lieu du 7 au 22 avril 2003.

Le 17 avril 2003, la requérante introduit une réclamation auprès du collège des bourgmestre et échevins.

Le 25 septembre 2003, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de La Calamine délivre le permis d'urbanisme. Il s'agit de l'acte attaqué.

Par une lettre du 8 octobre 2003, la première partie adverse informe la requérante qu'un permis d'urbanisme a été délivré.

Le 10 juin 2005, la S.A. CASA C (anciennement dénommée S.A. CASA LIGNUM) demande la prorogation de son permis d'urbanisme.

Par une lettre du 22 août 2005, la première partie adverse informe la S.A. CASA C que la demande de prorogation du permis d'urbanisme est refusée;

Considérant que, par requête introduite le 10 mai 2006, Daniel BERTRAM et Sabine BERTRAM demandent à intervenir dans la procédure en référé;

Considérant qu'en vertu de l'article 70, § 3, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948, les requêtes collectives donnent lieu au paiement d'autant de fois la taxe qu'il y a de requérants;

Considérant que la requête en intervention n'est revêtue de timbres fiscaux qu'à concurrence de 125 euros; qu'elle n'est recevable que pour le premier requérant en intervention; qu'elle est manifestement irrecevable en ce qui concerne la seconde requérante en intervention;

Considérant que les parties adverses et intervenante soulèvent une première exception d'irrecevabilité tirée de la tardiveté du recours; que, selon elles, la requérante a été informée de l'acte attaqué, celui-ci étant mentionné expressément tant dans le courrier de la première partie adverse du 8 octobre 2003 adressée à la requérante que

par l'avocat de la requérante dans son courrier du 8 novembre 2005 à la première partie adverse;

Considérant qu'il n'est pas contesté que la demande de permis d'urbanisme a dû être soumise à une enquête publique; que les articles 332 et suivants du CWATUP règlent les modalités des enquêtes publiques; qu'en vertu de l'article 343 du CWATUP, "dans les vingt jours de l'octroi ou du refus du permis, l'administration communale notifie la décision aux réclamants";

Considérant que, selon l'article 4, l'alinéa 3, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section d'administration du Conseil d'Etat, "les recours visés à (l'article 14 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat) sont prescrits soixante jours après que les actes, règlements ou décisions incriminées ont été publiés ou notifiés"; que l'article 19, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat énonce ce qui suit :

" Les délais de prescription pour les recours visés à l'article 14, § 1^{er}, ne prennent cours que si la notification par l'autorité administrative de l'acte ou de la décision à portée individuelle indique l'existence de ces recours ainsi que les formes et délais à respecter";

Considérant que lorsqu'un acte doit être notifié à certaines personnes, le délai de recours en annulation ne court qu'à partir de la notification, et à la condition que l'existence de ce recours ainsi que les formes et délais à respecter soient dûment indiqués; qu'à défaut, le délai de recours ne commence pas à courir; qu'en conséquence, il n'y a pas lieu d'examiner dans un tel cas si le requérant a eu effectivement connaissance du permis attaqué plus tôt, cette connaissance ne pouvant avoir pour effet de faire courir le délai de recours;

Considérant que la requérante a introduit une réclamation pendant l'enquête publique; que pour que le délai de recours au Conseil d'Etat prenne cours, il est nécessaire qu'une copie de la décision lui soit communiquée et que cette notification indique l'existence d'un recours devant le Conseil d'Etat ainsi que les formes et délais à respecter;

Considérant qu'en l'absence d'une notification de l'acte attaqué avec l'indication des recours, les délais pour l'introduction du recours en annulation et de la demande de suspension n'ont pas pris cours; que, dès lors, l'exception d'irrecevabilité doit être rejetée;

Considérant que la seconde partie adverse soulève une seconde exception d'irrecevabilité prise du défaut d'intérêt en ce que la requérante n'est pas la voisine immédiate de la parcelle pour laquelle le permis d'urbanisme a été délivré;

Considérant qu'il ressort tant du dossier administratif transmis par la seconde partie adverse que des documents annexés à la demande de suspension que la requérante est la voisine immédiate de la parcelle; que la requérante a donc intérêt à son recours; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que la requérante demande à titre préalable au Conseil d'Etat de constater la péremption du permis d'urbanisme; que, selon elle, les travaux d'excavation grossiers et de coulage d'une première dalle d'un des deux bâtiments ne constituent pas des travaux de mise en oeuvre significatifs de l'acte attaqué et qu'il appartient, par ailleurs, aux parties adverses de démontrer que le permis d'urbanisme a été mis en oeuvre dans le délai de deux ans; qu'elle soutient que, selon la doctrine, il convient que le commencement des travaux soit "non pas purement formel mais le reflet d'une réalité" et que "serait frappé de péremption le permis de celui qui commencerait des travaux à l'expiration du délai, pour aussitôt les arrêter sans avoir l'intention de construire"; qu'elle estime que tel est bien le cas en l'espèce, qu'il s'agit d'une opération spéculative car la parcelle concernée a été vendue depuis l'octroi du permis d'urbanisme au moins deux fois pour atteindre, lors de la dernière vente, le prix "astronomique" de 130.000 euros, que la tentative d'éviter la péremption vise simplement à pouvoir accroître le prix de vente du terrain en présentant la possibilité de bâtir selon les plans ayant fait l'objet de l'acte attaqué;

Considérant que la partie intervenante répond que, si l'acte attaqué est manifestement périmé et si les titulaires du permis d'urbanisme reprennent les travaux, la requérante pourra solliciter des fonctionnaires et agents identifiés à l'article 156, alinéa 1^{er}, du CWATUP qu'ils ordonnent l'interruption des travaux et que, selon l'analyse de la situation juridique faite par la requérante, la suspension de l'exécution de l'acte attaqué n'est pas utile pour éviter la réalisation des actes et travaux; que, selon elle, la requérante ne démontre pas que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué est utile pour éviter que l'exécution de l'acte ne lui cause un préjudice grave et difficilement réparable;

Considérant que les deux parties adverses ne se prononcent pas sur l'éventuelle péremption du permis d'urbanisme;

Considérant qu'il y a lieu de vérifier si la demande de suspension a un objet et si l'acte attaqué est donc susceptible de recours;

Considérant que l'article 87 du CWATUP dispose comme suit :

" § 1^{er}. Si, dans les deux ans de l'envoi du permis d'urbanisme, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux de manière significative, le permis est périmé.

(...)

§ 3. Toutefois, à la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période d'un an. Cette demande est introduite trente jours avant l'expiration du délai de péremption visé au paragraphe 1^{er}. (...)"

Considérant que ni les parties adverses ni la partie intervenante ne contestent le fait que les travaux entrepris sont ceux décrits par la requérante, à savoir "les travaux d'excavation grossiers et de coulage d'une première dalle d'un des deux bâtiments";

Considérant que ces travaux, qui ne constituent qu'une toute première étape dans la construction d'une maison d'habitation, ne peuvent pas être qualifiés de commencement des "travaux de manière significative" au sens de l'article 87, § 1^{er}, du CWATUP; qu'en effet, les travaux ont pu être réalisés en quelques jours et le coût de ces travaux ne représente qu'une part minime du coût total des travaux autorisés par le permis; qu'il résulte d'ailleurs des éléments du dossier que les travaux relatifs à l'excavation des terres et au coulage d'une première dalle de béton n'ont démarré qu'après le 22 août 2005, c'est-à-dire après la communication du refus de prorogation par le collège des bourgmestre et échevins, et avant le 25 septembre 2005, date de péremption du permis;

Considérant, en outre, que les travaux ont été interrompus immédiatement après la date de péremption du permis et n'ont pas été repris; que la parcelle a finalement été vendue, et ceci pour la seconde fois, peu de temps après la réalisation de ces travaux (acte notarié du 28 octobre 2005);

Considérant que, selon la partie intervenante, "avant la date de péremption du permis, soit le 25 septembre 2005, le sieur BRANDENBURGER devenu entre-temps propriétaire du terrain et titulaire du permis exécute les travaux de mise en oeuvre significatifs du permis en démolissant des biens existants sur le site et en coulant une importante dalle de béton"; que, toutefois, il ne ressort d'aucune pièce du dossier administratif que la demande de permis et le permis d'urbanisme portaient également sur la démolition de biens existants;

Considérant qu'il s'ensuit que les travaux ont uniquement été entrepris pour faire obstacle à l'application de l'article 87, § 1^{er}, du CWATUP; que, dans ces conditions,

il faut constater que le permis d'urbanisme est périmé et que la demande de suspension est sans objet;

Considérant que la demande de suspension est dès lors manifestement irrecevable,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Daniel BERTRAM dans la procédure en référé est accueillie.

La requête en intervention est rejetée en tant qu'elle est introduite par Sabine BERTRAM.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Daniel BERTRAM, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la charge de ce dernier.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le huit janvier deux mille sept par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{lle} WIAME, greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.