CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 73.520 du 7 mai 1998

A.50.707/XIII-367

En cause : **la Société anonyme PNEUMAC**,
chaussée Pont du Sart 147
7110 Houdeng-Aimeries,

contre :

la Ville de La Louvière.

Partie intervenante :

la Société privée à responsabilité limitée NEPTUNO,
ayant élu domicile chez
Me Eric BALATE, avocat,
rue du Gouvernement 50
7000 Mons.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 9 mars 1993 par la société anonyme PNEUMAC qui demande l'annulation :

1° de la décision du 14 septembre 1992 du collège des bourgmestre et échevins de la ville de La Louvière accordant dérogation aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme en vue de la construction d'un hangar sur le bien sis à Houdeng-Aimeries, chaussée Pont du Sart, 164;

2° de la décision du 14 septembre 1992 du collège des bourgmestre et échevins de la ville de La Louvière accordant à la société privée à responsabilité limitée NEPTUNO le permis de bâtir ce hangar sur le bien sis à Houdeng-Aimeries, chaussée Pont du Sart, 164;

Vu la requête introduite le 15 juillet 1993 par laquelle la société privée à responsabilité limitée demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 20 juillet 1993 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu l'ordonnance du 13 novembre 1997 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 26 mars 1998, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 30 avril 1998;

Entendu, en son rapport, M. LEROY, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour la requérante, Me N. WEINSTOCK, loco Me P.-L. PIERSON, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Me E. BALATE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. THIBAUT, auditeur adjoint;

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 :

Le 13 juin 1992, la S.P.R.L. NEPTUNO introduit auprès du collège des bourgmestre et échevins de la ville de La Louvière une demande de permis de bâtir tendant à l'extension de ses locaux commerciaux et d'habitation, sis à Houdeng-Aimeries, chaussée Pont du Sart, n° 164, parcelle cadastrée 26 n, par la «construction d'un hangar» sur la parcelle cadastrée 26 m, attenante à la parcelle 26 n et située à droite de ces locaux.

Le 7 juillet 1992, la commission communale consultative de l'aménagement du territoire émet un avis favorable aux demandes de dérogations aux dispositions du règlement communal d'urbanisme relatives à l'implantation, au gabarit, à la «toiture et aux matériaux» ainsi qu'aux matériaux d'élévation, «pour autant que le mur situé en limite latérale droite soit réalisé en briques de four».

Le 13 juillet 1992, le collège des bourgmestre et échevins décide de solliciter l'avis du fonctionnaire délégué sur les demandes de dérogations.

Le 1er septembre 1992, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable assorti de trois conditions : la première s'identifie à celle de la commission communale consultative, la deuxième concerne un bardage de ton brun tandis que la dernière est relative à la toiture à constituer d'ondulés de teinte anthracite.

Le 14 septembre 1992, le collège des bourgmestre et échevins accorde les dérogations au règlement communal d'urbanisme sollicitées en vue de la construction projetée. Il s'agit du premier acte attaqué.

Le même jour, le collège des bourgmestre et échevins délivre à la partie intervenante le permis de bâtir assorti des conditions indiquées par le fonctionnaire délégué. Il s'agit du second acte attaqué.

Le 13 octobre 1992, la S.P.R.L. NEPTUNO informe la partie adverse qu'elle commence ce jour les travaux autorisés par le permis attaqué;

Considérant que la partie adverse et l'intervenante contestent la recevabilité ratione temporis du recours; qu'elles font valoir que les travaux ont commencé le 13 octobre 1992, ainsi que cela a été signalé par la bénéficiaire du permis à l'administration communale et ainsi que l'établissent des factures émises les 26 octobre et 7 décembre 1992 par l'entreprise chargée des travaux; qu'elles soutiennent que la requérante, voisine immédiate de la parcelle où s'érigent les travaux, et en procès avec la bénéficiaire du permis au sujet de la situation privative ou mitoyenne d'un mur, ne pouvait ignorer le début des travaux et qu'elle devait en déduire qu'un permis de bâtir avait été délivré;

Considérant que la requérante affirme n'avoir eu connaissance de l'existence des actes attaqués que le 8 janvier 1993 à l'occasion d'une réunion d'expertise relative à un procès l'opposant à l'intervenante et n'avoir reçu copie de ces actes que le 22 janvier 1993; qu'elle précise, en réplique, que si des travaux sont exécutés sur un chantier à gauche du siège social de la S.P.R.L. NEPTUNO, les travaux autorisés par le permis litigieux, situés à droite de ce siège social, ne consistaient alors qu'en le «coulage d'une dalle de béton» qui

était visible le 8 janvier 1993 mais pas de la route; que, dans le dernier mémoire, elle relève que la charge de la preuve du caractère tardif du recours incombe à la partie qui soulève l'exception, et qu'il revient à celle-ci d'établir que la requérante devait supposer qu'un permis de bâtir avait été délivré, par un ensemble de présomptions, non seulement précises et concordantes, mais également graves; qu'elle fait valoir que lorsque ces présomptions graves, précises et concordantes consistent en l'exécution de travaux, ceux-ci doivent être d'une nature telle qu'ils exigent manifestement un permis de bâtir; qu'elle estime que ce n'est pas le cas en l'espèce parce que la requérante est une personne morale, qui ne peut agir qu'à l'intervention de ses administrateurs, lesquels ne sont pas domiciliés sur place; qu'elle ajoute que l'on ne peut avoir de vue directe sur la propriété arrière de la S.P.R.L. NEPTUNO, que le bâtiment litigieux est masqué par un bâtiment principal en façade, et qu'entre ce bâtiment principal en façade et la limite mitoyenne, seul un passage de quelques mètres existait, de sorte qu'il était impossible pour la requérante d'avoir une vue directe sur la propriété de l'intervenante et sur les travaux exécutés à l'arrière de cette propriété; qu'elle ajoute que la S.P.R.L. NEPTUNO exécute, depuis plusieurs années, différents travaux sur sa propriété, à savoir une véranda en façade à rue et une cour partiellement en zone de parking et partiellement en zone de stockage, celle-ci ayant pour assiette celle du bâtiment litigieux; qu'en raison de la difficulté de déterminer à quelle construction se rapportaient ces travaux, effectués dans des temps voisins, elle conclut qu'on peut difficilement soutenir qu'elle aurait dû supposer que les travaux exécutés par la S.P.R.L. NEPTUNO, à l'arrière de son bâtiment, étaient étrangers aux autorisations antérieurement délivrées et qu'en outre, ils étaient d'une nature telle que de semblables travaux nécessitaient un permis de bâtir;

Considérant qu'il ressort du dossier que la société requérante est établie en face de la construction litigieuse et qu'elle est propriétaire des deux parcelles qui jouxtent celle-ci, tant à gauche qu'à droite; qu'elle reconnaît qu'une dalle de béton était visible le 8 janvier 1993; que le coulage de cette dalle a nécessairement dû faire l'objet de travaux d'une ampleur telle qu'ils ne pouvaient passer inaperçus du voisin immédiat, et telle aussi que celui-ci était en mesure d'en induire qu'un permis de bâtir avait dû être délivré; qu'ayant été introduit plus de soixante jours après que la requérante a dû avoir connaissance des actes attaqués, le recours est tardif,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 7.000 francs, sont mis à charge de la requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le sept mai 1900 nonante-huit par :

MM.	HANOTIAU,	président de chambre,
	LEROY,	conseiller d'Etat,
	HANSE,	conseiller d'Etat,
Mme	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.