CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 96.197 du 7 juin 2001

A.72.843/XIII-1934

En cause : **la Ville de Namur**,

contre :

la Députation permanente du Conseil provincial de Namur.

Partie intervenante :

la Société anonyme de constructions et de gestions immobilières, en abrégé **S.A. COGESI**,

ayant élu domicile chez
Me Bernard PAQUES, avocat,
rue du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 14 janvier 1997 par la ville de Namur qui demande l'annulation de la décision de la députation permanente du conseil provincial de Namur du 13 juin 1996 octroyant à Michel HUBERT un permis de bâtir tendant à régulariser un immeuble à appartements sis avenue de La Pairelle, 37 à Namur, sur un terrain cadastré section E, n° 329b2;

Vu la requête introduite le 30 mai 1997 par laquelle la Société anonyme de constructions et de gestions immobilières, en abrégé S.A. COGESI, demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 3 juin 1997 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^me^ LEYSEN, auditeur adjoint au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 17 novembre 2000 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 16 mars 2001, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 26 avril 2001;

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

Entendu, en leurs observations, Me Ph. BOUILLARD, avocat, comparaissant pour la requérante, et Me M. GUIOT, loco Me B. PAQUES, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis, M^me^ LEYSEN, 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 :

1. Le 24 avril 1991, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Namur délivre à la S.A. COGESI un

permis de bâtir un immeuble à appartements de trois étages, outre le rez-de-chaussée, sur un bien sis à Namur, avenue de La Pairelle, 37, cadastré section E, n^{os} 328r2 - 329z.

Alors que la demande de permis portait sur la construction d'un immeuble comportant un rez-de-chaussée et quatre étages dont un en toiture, le permis est accordé moyennant, notamment, "(...) retraitement de la façade arrière en supprimant le volume du 4^{e} étage situé en toiture; et en revoyant son aspect général; (...)".

2. Après obtention dudit permis, la S.A. COGESI construit, outre le rez-de-chaussée, un immeuble de cinq étages dont deux en toiture, l'appartement du 4^{e} étage étant un duplex.

Il s'agit de la résidence "Val de Meuse".

3. Michel HUBERT, gérant-syndic qui se présente comme mandaté par la copropriété de la résidence "Val de Meuse", introduit le 30 juin 1995 en son nom une demande de permis de bâtir tendant à régulariser la construction de l'immeuble.

4. Le 11 août 1995, un avis défavorable est émis par la commission consultative de l'aménagement du territoire (C.C.A.T.) sur la demande de régularisation :

" - Le groupe s'oppose à la création d'un logement supplémentaire en deuxième niveau en toiture; celui-ci engendrant toute une série d'aménagements déstructurant fortement le volume toiture et l'expression architecturale de l'immeuble; d'autre part cet aménagement s'écarte totalement des prescriptions du projet du P.P.A. n^{o} 3048 en cours d'étude n'autorisant qu'un seul niveau en toiture.

- Le groupe demande la suppression de celui-ci et de toutes les modifications qu'il a engendrées (balcons, terrasses, velux, ...).

- Le groupe estime que le projet doit être réalisé conformément au permis de bâtir délivré et que l'ensemble des modifications n'apporte qu'un appauvrissement général au projet.

  AVIS DEFAVORABLE".

5. Une enquête publique s'est tenue du 29 août 1995 au 11 septembre 1995. Elle a donné lieu à deux réclamations.

L'une des deux, introduite par N. LOUIS, gérant de l'immeuble "Casablanca", pour le compte des copropriétaires, est rédigée en ces termes :

" (...).

Effectivement, dans la toiture de cet immeuble n° 37, un appartement a été réalisé et il dispose d'une fenêtre, du type «VELUX» donnant directement sur la façade nord du Casablanca.

Régulièrement, les occupants de cet immeuble 37 plongent du regard dans les appartements du Casablanca, notamment les livings.

On peut répondre à cette situation en demandant à ce que les tentures soient constamment fermées mais ce serait astreindre des propriétaires, totalement dans leurs droits, à une situation gênante et pénalisante.

Nous pensons que cette fenêtre ouvrante et claire ne se trouve pas à la limite légale.

(...)".

7. Le 25 septembre 1995, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis défavorable.

8. Le 22 décembre 1995, le fonctionnaire délégué donne également un avis défavorable rédigé comme suit :

" Vu que la parcelle est reprise au plan de secteur en zone d'habitat;

Vu le permis de bâtir délivré en date du 24/01/1991 à la S.A. COGESI en vue de (la) construction d'un immeuble à appartements;

Vu l'avis défavorable du Collège échevinal en séance du 25/09/1995;

Considérant que l'enquête publique prescrite par l'article 247, 1° du CWATUP a suscité deux réclamations s'opposant à la régularisation pour les motifs suivants :

- non respect du permis de bâtir initial;

- constitution anormale du mur mitoyen;

- débordement au-delà de la limite mitoyenne;

- dégradation par rapport à l'architecture du projet autorisé;

- action judiciaire en cours;

- non respect des matériaux autorisés;

Considérant que le projet tel que modifié a pour conséquence un appauvrissement général au niveau de l'expression architecturale notamment :

- percement d'une terrasse en toiture;

- suppression de l'essertage en façade arrière;

- profondeur excessive;

- balcon en saillie au niveau de la corniche;

- étanchéité de type «souple» en toiture en lieu et place de zinc à tasseaux".

9. Le 8 janvier 1996, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis pour le motif indiqué dans l'avis du fonctionnaire délégué et pour les motifs suivants :

" - 1. apparition d'une terrasse encastrée dans la partie supérieure du versant tout à fait inesthétique et s'écartant du type d'ouvertures propres aux constructions traditionnelles locales : les prescriptions interdisent purement et simplement ce type d'ouverture : «les ouvertures doivent être réalisées sous forme de fenêtre de toiture ou de verrières intégrées, les lucarnes n'étant autorisées que localement et en relation avec le rythme de la façade»;

- 2. afin d'éviter de déstructurer le volume de la toiture «les lucarnes seront situées entièrement dans la

moitié inférieure du versant» et «un seul niveau habitable ne sera autorisé en toiture»;

- 3. la suppression de l'essertage vertical en façade arrière et l'augmentation du volume à ce niveau accentuent nettement le gabarit général de la construction de ce côté, un R + 4 niveaux + toiture est clairement affirmé en lieu et place du R + 3 + T; le projet de PPA prévoit pourtant à cet endroit un R + 3 + T et afin d'éviter justement ce type de déséquilibre tout à fait disgracieux entre la façade à rue et arrière et accentuant le gabarit général de l'immeuble, impose que «le pied de versant en façade arrière doit se situer au même niveau qu'en façade avant».

A ce niveau le projet ne respecte pas la condition émise à ce sujet lors de la délivrance du permis de bâtir en 1991 : «retraitement de la façade arrière en supprimant le volume du 4ème étage situé en toiture et en revoyant son aspect général»;

- 4. apparition en partie supérieure de la toiture d'une étanchéité du type «souple» en lieu et place d'un revêtement à tasseaux «zinc» : ce matériau mis en oeuvre étant proscrit également par les prescriptions;

- 5. construction au rez-de-chaussée sur une profondeur de 17,05 m, alors que le projet initial se situe à 16 m et que le projet de PPA fixe la profondeur maximale admissible sur cette parcelle à 16 m;

- 6. apparition de balcons en saillie au niveau de la corniche sur pratiquement toute la largeur de la façade alourdissant fortement la composition de celle-ci".

10. Le 14 février 1996, Michel HUBERT introduit un recours auprès de la députation permanente.

11. Le 13 juin 1996, la députation permanente accueille ce recours et délivre le permis sur la base des plans dressés par la S.P.R.L. SOGETEC. Il s'agit de l'acte attaqué motivé comme suit :

" CONSIDERANT que le contexte bâti environnant auquel le présent projet doit s'intégrer révèle une diversité et dans le type d'habitations existantes et dans le type de matériaux utilisés;

CONSIDERANT en particulier que les constructions récentes pour lesquelles un permis de bâtir a été délivré présentent des hauteurs semblables;

CONSIDERANT qu'au regard du contexte bâti prédécrit, le projet, par son implantation, son architecture et ses matériaux reste compatible avec le bon aménagement des lieux".

12. Par lettre recommandée à la poste le 15 juillet 1996, le collège des bourgmestre et échevins introduit un recours auprès du Gouvernement wallon contre cet arrêté.

13. Le 27 septembre 1996, le titulaire du permis adresse au Gouvernement un rappel par courrier recommandé, en application de l'article 52, § 2, alinéa 5, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

Par lettre du 7 octobre 1996, la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) fait savoir qu'elle considère ce rappel comme nul et non avenu, parce qu'il est prématuré, le délai pour notifier une décision n'étant venu à échéance que le 28 septembre 1996 à minuit.

14. Par courrier du 17 octobre 1996, la D.G.A.T.L.P. informe le collège des bourgmestre et échevins de la date de son audition, conformément à l'article 52, § 2, alinéa 3, du CWATUP.

15. Par lettre du 20(ou 22?) novembre 1996, la D.G.A.T.L.P. informe le collège qu'aucune décision n'a été prise par le Gouvernement dans le délai de trente jours à dater du dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant le rappel;

Considérant que l'intervenante conteste la recevabilité ratione temporis du recours; qu'elle rappelle que le recours de la ville de Namur auprès du Gouvernement a été introduit le 12 juillet 1996, et que la ville de Namur ayant souhaité être entendue par le Gouvernement, celui-ci

disposait d'un délai de septante-cinq jours pour prendre sa décision, à dater de l'envoi recommandé contenant le recours, soit à dater du 12 juillet 1996; que l'intervenante estime que le Gouvernement devait notifier et, partant, prendre sa décision au plus tard le 24 septembre 1996; qu'elle soutient que le titulaire du permis attaqué ayant adressé un rappel par courrier recommandé du 27 septembre 1996, en application de l'article 52, § 2, alinéa 5, du CWATUP, et à défaut de décision prise par le Gouvernement dans les trente jours du rappel, la décision attaquée de la députation permanente recouvrait ses effets dès le 26 octobre 1996; qu'elle considère dès lors qu'un recours en annulation à l'encontre de l'acte attaqué ne pouvait plus être introduit après le 25 décembre 1996; qu'elle estime que la ville de Namur ne peut fonder la recevabilité ratione temporis de son recours sur la notification qui lui a été faite, le 20 novembre 1996, par l'administration régionale, de l'absence de décision du Gouvernement wallon; qu'elle soutient que la ville devait faire toute diligence pour déterminer la date ultime de l'introduction de sa requête en annulation mais qu'elle ne s'est pas préoccupée de l'existence d'un éventuel rappel qui aurait été adressé au Gouvernement wallon; qu'elle conclut que faute d'avoir été introduit avant le 25 décembre 1996, le recours est irrecevable;

Considérant que l'article 52, § 2, du CWATUP, tel qu'il était en vigueur au moment des faits, dispose comme suit :

" Le collège des bourgmestre et échevins ainsi que le fonctionnaire délégué peuvent introduire un recours auprès de l'Exécutif, dans les trente jours qui suivent la réception de la décision de la députation permanente octroyant un permis. Ce recours, de même que le délai pour former recours, est suspensif. Il est adressé en même temps au demandeur et à l'Exécutif. Lorsque le recours est introduit par le fonctionnaire délégué, ce dernier avertit également le collège.

(...)

Le demandeur ou son conseil ainsi que le collège ou son délégué, sont, à leur demande, entendus par l'Exécutif ou son délégué. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître.

La décision de l'Exécutif est notifiée aux parties dans les soixante jours de la date du dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant le recours. Lorsque les parties sont entendues, le délai est prolongé de quinze jours. A défaut, le demandeur peut, par lettre recommandée, adresser un rappel à l'Exécutif.

Si à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours, prenant cours à la date du dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant rappel, le demandeur n'a pas reçu de décision, il peut, sans autre formalité, passer à l'exécution des travaux ou accomplir les actes en se conformant aux indications du dossier qu'il a déposé, aux lois et règlements, notamment aux prescriptions des plans d'aménagement approuvés, ainsi qu'aux dispositions du permis de lotir; lorsque le recours a été introduit par le collège ou le fonctionnaire délégué, le demandeur peut passer à l'exécution des travaux ou accomplir les actes en se conformant à la décision de la députation permanente";

Considérant que la décision du Gouvernement doit être notifiée à la commune; que cette notification constitue le point de départ du délai pour introduire un recours au Conseil d'Etat; que, dans l'hypothèse où il n'y a pas de décision, et par conséquent, pas de notification, le délai pour introduire ce recours commence à courir au plus tôt à partir du moment où la commune sait que le délai imparti au Gouvernement pour statuer est expiré; qu'en effet, l'existence d'un rappel ne doit pas être dénoncée à la commune par le demandeur ou par le Gouvernement; que celle-ci ne peut dès lors pas déterminer la date exacte à laquelle ce délai est venu à expiration; que, par conséquent, lorsque la commune prend connaissance de l'expiration du délai pour statuer par une lettre du Gouvernement régional l'informant, dans un délai raisonnable, de l'absence de décision dans les trente jours de la lettre de rappel, c'est la notification de cette lettre qui fait courir le délai pour introduire un recours au Conseil d'Etat;

Considérant qu'en l'espèce, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Namur a introduit un recours contre la décision de la députation permanente par un envoi recommandé à la poste le 15 juillet 1996, soit dans le délai de trente jours qui lui était imparti; qu'il a demandé à être entendu, de sorte que le Gouvernement disposait, pour notifier sa décision, de septante-cinq jours à partir de la date de dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant le recours; qu'il ressort du dossier de l'intervenante que le titulaire du permis attaqué a adressé, par courrier recommandé du 27 septembre 1996, un rappel au Gouvernement de la Région wallonne, en application de l'article 52, § 2, alinéa 5, du CWATUP; que, par une lettre du 7 octobre 1996 produite par l'intervenante, le Gouvernement de la Région wallonne a fait savoir, à raison, au bénéficiaire du permis que son rappel était prématuré, le délai de septante-cinq jours n'arrivant à échéance que le samedi 28 septembre 1996 à minuit; que, cependant, sans qu'il y ait trace au dossier d'une nouvelle lettre de rappel adressée par le demandeur de permis, par lettre du 20(ou 22?) novembre 1996, la D.G.A.T.L.P. a informé le collège des bourgmestre et échevins de Namur qu'aucune décision n'avait été prise par le Gouvernement wallon dans le délai de trente jours à dater du dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant le rappel;

Considérant que plane une incertitude sur l’existence d’une seconde lettre de rappel qu’aurait adressée le titulaire du permis attaqué au Gouvernement régional wallon; qu’il y a lieu pourtant de s’en assurer, la compétence du Conseil d’Etat étant liée à son existence; qu’en effet, à défaut de rappel valablement formé par le titulaire du permis, le Gouvernement régional wallon reste compétent pour statuer sur le recours introduit par la requérante auprès de lui; qu’il convient aussi de mettre la Région wallonne à la cause puisqu’à supposer que le rappel ait été adressé conformément à l’article 52,

§ 2, alinéa 5, du CWATUP, c'est son silence qui a permis à la décision de la députation permanente de sortir ses effets,

D E C I D E :

Article 1er.

La Région wallonne est appelée à la cause en qualité de partie intervenante.

Article 2.

Les débats sont rouverts.

Article 3.

Le membre de l'auditorat désigné par M. l'auditeur général est chargé de poursuivre l'instruction.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le sept juin deux mille un par :

MM.	HANOTIAU,	président de chambre,
	LEROY,	président de chambre,
Mmes	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.