CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 112.017 du 29 octobre 2002

A.122.162/XIII-2650

En cause : **DESPIEGELAERE** Yves,

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

contre :

la Députation permanente du Conseil provincial du Hainaut.

Partie intervenante :

la Société anonyme SERVI-CODE,

ayant élu domicile chez
Mes Dominique DELANGRE
et Pierre SAINTES, avocats,
rue César Despretz 26
7860 Lessines.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e^ CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 6 juin 2002 par Yves DESPIEGELAERE, tendant à la suspension de l'exécution du "permis d'urbanisme délivré par la Députation permanente du Conseil provincial du Hainaut le 23 septembre 1993 (référence SUE/2479-D/440/BP) à Monsieur et Madame DUPONT-LAMBERT les autorisant à construire une habitation sur un terrain situé à Tournai (Kain), chemin des Pilotes, cadastré 4ème division, section C, n° 174f";

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

Vu la requête introduite le 14 août 2002 par laquelle la société anonyme SERVI-CODE demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

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

Vu l'ordonnance du 8 août 2002 fixant l'affaire à l'audience du 12 septembre 2002 à 10.00 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me Mathieu GUIOT, loco Me Bernard PAQUES, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me Dominique DELANGRE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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

1. Les consorts DUPONT-LAMBERT étaient propriétaires d'un terrain sis à Tournai (Kain), chemin des Pilotes, anciennement cadastré 4ème division, section C,

n° 174d, et par la suite cadastré 4ème division, section C, n° 174f. Un certificat d'urbanisme leur avait été délivré relativement à ce terrain le 18 septembre 1973, rédigé comme suit :

" J'ai l'honneur de vous faire savoir que mon Administration fixe pour le dit terrain les prescriptions suivantes :
- zone de parc
- suite à ma visite sur place
- vu l'état des lieux (ancien parc à l'abandon)
- favorable pour une habitation à condition de ne pas détruire les arbres à haute tige
- matériaux extérieurs traditionnels (briques de four)
- toiture à versants et faîtage".

2. Le terrain jouxte une propriété sur laquelle est implanté un petit château dit "Château Rose", ensemble cadastré 4ème division, section C, nos 174 e, 169f et 169c. Le demandeur Yves DESPIEGELAERE et son épouse en sont devenus usufruitiers et y résident depuis le 15 juin 1999.

3. L'ensemble de ces biens constitue une zone d'espaces verts sur le plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz approuvé par arrêté royal du 24 juillet 1981. Les parcelles longeant la rue d'Omerie, de part et d'autre de l'ensemble des terrains décrits ci-avant, y sont inscrites en zone d'habitat ou zone d'habitat à caractère rural et ont été loties. Enfin, les terrains (non construits) jouxtant l'arrière de la parcelle litigieuse y sont repris en zone agricole.

4. Le 14 avril 1992, les époux DUPONT-LAMBERT introduisent une demande de permis de bâtir une habitation unifamiliale de type villa. L'accusé de réception d'un dossier de demande complet est délivré le 23 octobre 1992 par l'administration communale de Tournai. Le bâtiment projeté a une longueur d'environ 30 mètres (sans la terrasse d'une dizaine de mètres) et une largeur d'environ 12 mètres. Il doit être implanté à une distance d'environ 27 mètres (20 mètres si l'on tient compte de la terrasse) de la limite de la propriété du Château et environ 75 mètres du Château

lui-même. Le plan d'implantation indique la présence d'un chemin existant (de forme rectangulaire) qui servira d'accès vers le chemin des Pilotes situé à l'autre extrémité de la parcelle (à environ 60 mètres de distance), ainsi que d'une pelouse existante, d'une sapinière existante située entre la construction projetée et la limite de la propriété du Château, et de diverses hautes tiges existantes.

5. Le 19 février 1993, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable motivé comme suit :

" Attendu qu'au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz approuvé par A.R. à la date du 24 juillet 1981, la construction se situe en zone d'espace vert;
Vu l'article 178 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;
Attendu que les zones d'espaces verts sont destinées au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel;
Considérant qu'il est exclu d'y ériger une habitation;
Afin de ne pas nuire au bon aménagement des lieux".

6. Le collège des bourgmestre et échevins refuse en conséquence le permis le 10 mars 1993.

7. Le 9 avril 1993, un recours est introduit auprès de la députation permanente du conseil provincial du Hainaut, faisant notamment valoir l'état d'abandon et de délabrement du terrain, les décharges illégales d'immondices qui s'y font couramment, le fait qu'une grande partie des arbres, malades, ont dû être abattus, et la proximité de terrains bâtis.

8. Les demandeurs du permis ont été entendus le 23 septembre 1993 et, le même jour, la députation permanente leur accorde le permis. Cette décision constitue l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée; elle a été notifiée aux demandeurs du permis le 17 novembre 1993. Le fonctionnaire délégué n'a pas introduit de recours contre cette décision qui est donc devenue définitive.

9. Le 5 septembre 1994, les bénéficiaires du permis sollicitent une prorogation du permis auprès du gouvernement provincial. La direction générale des

pouvoirs locaux transmet cette demande au collège des bourgmestre et échevins qui, le 4 octobre 1994, proroge le permis jusqu'au 23 septembre 1995.

10. Le 6 juillet 1995, les consorts DUPONT-LAMBERT introduisent une "demande de modification du permis de bâtir délivré sous référence SUE/2479-D/440/BP" auprès de l'administration communale de Tournai qui délivre l'accusé de réception d'un dossier complet de demande le 11 juillet 1995. Les plans joints à cette demande font apparaître que l'implantation et le gabarit de la construction sont sensiblement les mêmes que ceux de la construction autorisée. On relève toutefois les différences suivantes :

- suppression de la terrasse;
- la longueur de la construction passe à 31 mètres;
- modification du style de la construction;
- distribution des volumes différente;
- la répartition des pièces, de même que leurs dimensions et fonctions sont complètement modifiées (le garage passe du sous-sol au rez-de-chaussée, les cuisine, salle de séjour et salle à manger sont sensiblement plus grandes, ajout d'un boudoir et d'une salle de billard, suppression du bureau et des chambres du rez-de-chaussée).

Est également jointe une attestation de début des travaux datée du 6 juillet 1995, ainsi rédigée :

" Nous avons l'avantage d'avertir Monsieur le Bourgmestre et Messieurs les Echevins du commencement des travaux selon les autorisations en référence. Les documents réglementaires de début des travaux et demande d'alignement et nivellement ont tous été transmis aux services compétents.

C'est précisément lors de ces travaux préliminaires que, comme dit dans la lettre d'introduction et dans la notice d'intentions, il s'est avéré que vu la disposition du bâtiment et sa longueur, des hautes tiges devraient être abattues. Pour éviter l'abattage, toutefois autorisé, de hautes tiges de qualité, et préserver un très bel environnement boisé, une modification de l'immeuble est devenue indispensable et nous a été conseillée par notre architecte. De même, après essai sur place pendant l'année passée de surfaces de matériaux prévus initialement et exposés aux intempéries, des dégradations importantes, dues à l'environnement végétal, ont été constatées et ont amené à une légère modification des choix pour raison d'environnement et de vieillissement correct".

La mise à blanc du terrain et les tranchées de fondation ont été réalisées dès juin 1995; des fondations et dalles de béton ont été réalisées dès août 1995 par l'entrepreneur Eddy DEVOS.

11. Par deux courriers des 13 juillet et 11 août 1995, l'administration communale de Tournai informe les demandeurs du permis que "à l'examen des plans annexés à l'autorisation de la Députation Permanente du 23.09.1993 et de la nouvelle demande de permis de bâtir, il a pu être constaté des différences sensibles en ce qui concerne la longueur du bâtiment, son implantation, sa superficie d'occupation au sol, sa volumétrie ..., ainsi qu'au niveau de l'organisation des différentes pièces qui composent cet immeuble à construire" et que "la procédure d'instruction de la demande de permis de bâtir modificative déposée le 11.07.1995 sera entamée après renonciation formelle du projet initial".

12. Par courrier du 9 septembre 1995, les demandeurs du permis informent le collège des bourgmestre et échevins que "suite à votre lettre du 11.08.95, nous avons l'avantage de solliciter l'octroi d'une modification de l'autorisation de bâtir sur le terrain cadastré Ty 4, section C, n° 174f, introduite par l'architecte DUMORTIER, et vous prions donc d'acter notre renonciation au projet initial de l'architecte COUSSEMENT sur base duquel les travaux ont commencé le 06.07.1995" et que "toutefois, au cas où cette modification ne serait pas acceptée, la construction continuera à être faite sur base du projet autorisé".

13. Le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur la nouvelle demande de permis le 18 décembre 1995.

14. Le permis est en conséquence refusé par le collège des bourgmestre et échevins le 12 janvier 1996.

15. Le 19 février 1996, les demandeurs du permis introduisent un recours contre cette décision auprès de la députation permanente.

16. Par un arrêté du 27 juin 1996, la députation permanente accorde un nouveau permis aux époux DUPONT-LAMBERT.

17. Sur le recours du fonctionnaire délégué, le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Equipement et des Transports annule l'arrêté de la députation permanente, le 28 mars 1997 et refuse le permis.

18. Les recours en suspension et en annulation introduits par les époux DUPONT-LAMBERT contre cette décision ont été rejetés par l'arrêt n° 69.512 du 12 novembre 1997.

19. Les époux DUPONT-LAMBERT ont vendu la parcelle litigieuse à la S.A. SERVI-CODE, représentée par son administrateur-délégué Eddy DEVOS, le 21 décembre 1998. L'acte notarié de vente contient notamment les déclarations urbanistiques suivantes :

" Les vendeurs déclarent que le bien présentement vendu, a fait l'objet d'un permis de bâtir délivré par la Députation Permanente du Conseil Provincial du Hainaut, le vingt-trois septembre mil neuf cent nonante-trois, référence SUE/2479-D/440/BP, lequel a été notifié au Collège Echevinal de Tournai et au Fonctionnaire délégué de la Direction Régionale de l'Aménagement du Territoire le dix-sept novembre mil neuf cent nonante-trois, et n'a été suivi d'aucun recours. Ledit permis a été confirmé par courrier du Fonctionnaire délégué prénommé, en date du dix-huit mai mil neuf cent nonante-huit, et cette décision a été notifiée, à la même date à la Ville de Tournai. L'Administration Communale de Tournai a été informée de la poursuite des activités de chantier par lettre de Me Etienne Wéry, avocat à Tournai, en date du dix juin mil neuf cent nonante-huit.

La société acquéreuse reconnaît avoir reçu copie des dites autorisations.

(...)";

Considérant que, par requête introduite le 14 août 2002, la S.A. SERVI-CODE, propriétaire de la parcelle concernée et bénéficiaire actuelle du permis critiqué, demande à être reçue comme partie intervenante dans la procédure en référé; qu'il y a lieu de faire droit à cette requête;

Considérant que la partie adverse soulève une seconde exception d'irrecevabilité du recours, au motif qu'il aurait été introduit tardivement, plus de soixante jours après que le requérant a eu connaissance de l'acte attaqué;

Considérant que la partie intervenante soulève également une exception d'irrecevabilité du recours, en raison de sa tardiveté;

Considérant que, "quant au délai de recours", la demande est rédigée comme suit :

" Le requérant s'est aperçu du début des travaux sur la parcelle voisine au cours de la semaine du 8 au 12 avril 2002. En effet, le requérant n'est devenu usufruitier et résident du Château qu'en 1999, à une époque où les travaux étaient totalement suspendus depuis plusieurs années et où les travaux n'avaient consisté qu'en la réalisation de fondations invisibles depuis la propriété du requérant. Les travaux du mois d'avril ont d'ailleurs servi à dégager la végétation qui avait repris ses droits et nettoyer le chantier. Le requérant n'a donc pris connaissance du début des travaux qu'en avril 2002.

Le requérant a pris connaissance du contenu de l'acte attaqué par l'intermédiaire de son conseil qui s'est adressé à la Ville de Tournai et a obtenu une copie du permis par fax le 17 mai 2002.

Quoi qu'il en soit, le requérant introduit le présent recours dans les 60 jours à dater de la constatation des travaux dans le courant de la semaine du 8 au 12 avril 2002";

Considérant que la partie intervenante expose qu'"elle a déjà eu l'occasion de faire procéder à des travaux de nivellement et de démolition de béton en mai 2001 et qu'il est impossible, qu'à l'époque, le demandeur en suspension ne se soit pas rendu compte de la réalisation de ces travaux dont l'ampleur était telle qu'ils ont été remarqués dans tout le voisinage"; qu'elle poursuit en soulignant qu'"en tout état de cause, l'on n'imagine pas un seul instant que l'occupant d'un immeuble puisse se désintéresser de son environnement immédiat au point d'ignorer l'état dans lequel se trouve le terrain jouxtant la propriété qu'il occupe"; qu'elle fait valoir qu'"il faut, en réalité, savoir que le demandeur en suspension connaît parfaitement, depuis l'origine, l'existence des travaux qui ont été réalisés et celle du permis de bâtir qu'il attaque aujourd'hui, dans la mesure où le problème de la construction envisagée a été abordé au cours de discussions qui se sont déroulées entre le demandeur en suspension et la requérante en intervention

au cours des années 2000 et 2001 et qui s'inscrivaient dans le cadre d'un rachat éventuel de la parcelle litigieuse par le demandeur en suspension - ce dernier ayant manifesté le souhait d'agrandir le parc entourant le château qu'il occupe"; qu'en annexe à sa requête en intervention, la S.A. SERVI-CODE produit un dossier comprenant des photographies de nature, selon elle, à établir l'état d'avancement des travaux en novembre 1996, en octobre 1998 et en mai 2002; qu'elle se prévaut également de factures établies les 14 mai 2001 et 12 avril 2002;

Considérant que le délai de recours en annulation d'un permis d'urbanisme commence à courir au moment où le tiers à la procédure de délivrance du permis peut, en étant normalement diligent et prudent, acquérir du permis une connaissance suffisante; que lorsque les travaux ont été entamés et que la nature de la construction et les circonstances de son exécution sont telles que les tiers ne pouvaient raisonnablement ignorer qu'une autorisation était requise, le délai de recours en annulation a pris cours, pour ces tiers, le jour où ils ont pu ou auraient pu prendre connaissance du permis à la maison communale;

Considérant qu'en l'espèce, d'une part, la partie intervenante apporte la preuve qu'elle a fait effectuer, en mai 2001, des travaux d'une importance telle qu'ils n'ont pu raisonnablement, de par leur ampleur, échapper à un voisin normalement attentif et que, d'autre part, la réalité de contacts téléphoniques entre le requérant et l'intervenante à propos de la cession éventuelle du terrain litigieux ayant été confirmée à l'audience par le conseil du demandeur en suspension, il n'est pas vraisemblable que ce dernier, acquéreur potentiel dudit terrain, ne se soit pas particulièrement et précisément informé de son état; qu'il résulte de ces éléments que le requérant avait ou devait avoir, en étant normalement diligent et prudent, une connaissance suffisante de l'acte dont il demande la suspension de l'exécution plus de soixante jours avant l'introduction de son recours, le 6 juin 2002;

Considérant, au stade de l'examen de la demande de suspension, et sur le vu des pièces actuellement en la possession du Conseil d'Etat, que la requête est irrecevable ratione temporis,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la société anonyme SERVI-CODE dans la procédure en référé est accueillie.

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 la société anonyme SERVI-CODE, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à charge du requérant.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre des référés, le vingt-neuf octobre deux mille deux par :

M. DAOUT, conseiller d'Etat, président f.f.,
Mme MALCORPS, greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS. Fr. DAOUT.