CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 142.160 du 15 mars 2005

A.74.391/XIII-282

En cause :

1. **LOYAERTS** Yvon,

   ayant élu domicile chez
   Me Alain LEBRUN, avocat,
   rue du Ruisseau 55
   4000 Liège,

2. **HANOSSET** Etienne,

   rue Buissonvaux 6a
   4300 Waremme,

contre :

1. **la Ville de Waremme**,

   ayant élu domicile chez
   Me Francis HAUMONT, avocat,
   chemin du Stocquoy 1-3
   1300 Wavre,

2. **la Région wallonne**, représentée par son Gouvernement,

   ayant élu domicile chez
   Me Pierre LAMBERT, avocat,
   avenue Defré 19
   1180 Bruxelles.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 20 mai 1997 par Yvon LOYAERTS et Etienne HANOSSET qui demandent l'annulation de la modification du permis de lotir délivrée le 28 octobre 1996 par le collège des bourgmestre et échevins de Waremme à Patricia VAN HOUT, relative à un bien sis à Waremme, rue Buissonvaux, cadastré 1ère division, section C, n° 808m6 (lot 43);

Vu l'arrêt n° 68.938 du 20 octobre 1997 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 25 novembre 1997 par le premier requérant;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu l'ordonnance du 2 septembre 2004 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires du requérant et de la seconde partie adverse;

Vu l'ordonnance du 21 janvier 2005, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 17 février 2005;

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

Entendu, en leurs observations, Me V. WIAME, loco Me A. LEBRUN, avocat, comparaissant pour le premier requérant, Me G. COLLARD, loco Me Fr. HAUMONT, avocat, comparaissant pour la ville de Waremme, et Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la Région wallonne;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, premier auditeur chef de section;

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

Considérant que l'article 17, § 4ter, des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973 dispose qu'il existe dans le chef de la partie requérante une présomption de désistement d'instance lorsque, la demande de suspension d'un acte

ou d'un règlement ayant été rejetée, elle n'introduit aucune demande de poursuite de la procédure dans un délai de trente jours à compter de la notification de l'arrêt;

Considérant que la poursuite de la procédure n'a été demandée que par le premier requérant et le mémoire en réplique déposé en son seul nom; que, par conséquent, il y a lieu de décréter le désistement d'instance du second requérant;

Considérant que les éléments utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Le 23 mars 1979, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Waremme a autorisé la société anonyme "Compagnie Immobilière de Belgique" à réaliser, en phases successives, le lotissement dit "des Huit Bonniers" entre la chaussée Romaine et la rue (ou route) de Huy.

Après l'achèvement de la première phase du lotissement, soit la partie située le long de la route de Huy, la société anonyme "Sodimco" a introduit une demande pour la réalisation de la deuxième phase portant sur les lots 16 à 19, 40 à 57, 88 à 92 et 96 à 99, soit trente et un lots en tout, sur un bien situé rue Buissonvaux et inscrit au cadastre à la première division, section C, n° 808m6. Le nouveau permis de lotir a été délivré le 8 avril 1991.

2. Le 21 septembre 1996, Patricia VAN HOUT, propriétaire du lot n° 43, a demandé la modification de l'article 4, alinéa 3, des prescriptions urbanistiques du lotissement phase 2 autorisé par le permis de lotir du 8 avril 1991, laquelle prescription dispose qu"'il ne pourra être édifié qu'une seule habitation par parcelle (propriétaire unique) et pour un seul logement". Les mêmes prescriptions précisent aussi que "les constructions comprennent au maximum un étage (hauteur maximum sous pied de toiture : 6 mètres au-dessus du niveau du rez-de-chaussée)" (article 4, alinéa 4) et que "les constructions seront de type «villa» à un étage éventuellement incorporé dans le volume de la toiture" (article 5.1, dernier alinéa).

La notice précise que l'objet de la demande vise l'article 4, alinéa 3, précité et "réside en la construction d'une habitation comprenant deux logements", "un premier logement (s'implantant) au rez-de-chaussée, et le second (occupant) toute la superficie du premier étage".

Pour l'essentiel, il s'agirait de construire une habitation de deux niveaux francs, chaque niveau correspondant à un logement différent, avec des entrées et garages séparés, le lot étant divisé fictivement.

3. L'avis du fonctionnaire délégué, donné le 10 octobre 1996, est motivé comme suit :

" Considérant que tous les propriétaires de lot (35 parcelles) de la seconde phase du lotissement ont marqué leur accord écrit sur la modification sollicitée, la demande est réputée recevable.

Considérant que le Collège échevinal de Waremme a émis un avis favorable en sa séance du 25.9.96.

Considérant qu'il ressort de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement annexée à la demande que le projet n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement et ne compromet pas le bon aménagement des lieux.

Attendu que la construction projetée présente des caractéristiques architecturales et esthétiques tout-à-fait satisfaisantes.

AVIS FAVORABLE : pour autoriser sur le lot n° 43, l'implantation d'une maison d'habitation présentant les caractéristiques suivantes :
- construction de type villa à deux niveaux francs;
- bâtiment présentant deux logements en lieu et place d'une habitation unifamiliale;

telle que définie aux documents immatriculés en mon administration en date du 1/10/96 à la condition que les briques utilisées en recouvrement extérieur des façades soient de ton rouge brun uni".

4. La modification du permis de lotir a été autorisée par le collège des bourgmestre et échevins le 28 octobre 1996. Le dispositif de la décision du collège reproduit l'avis du fonctionnaire délégué auquel il est enjoint à la bénéficiaire de se conformer. Le préambule précise qu'"il n'apparaît ni du dossier introduit, ni des réclamations, que l'autorisation de modifier le permis porte atteinte aux droits résultant de conventions entre les parties".

5. La demande de permis de bâtir correspondant à l'opération litigieuse a été introduite le 20 janvier 1997 par Patricia VAN HOUT et autorisée le 10 février suivant par le collège des bourgmestre et échevins. Yvon LOYAERTS et Etienne HANOSSET ont demandé l'annulation et la suspension de l'exécution de cette autorisation, ensuite de quoi l'autorité communale a décidé de retirer l'acte attaqué par délibération du 2 juin 1997. En conséquence, l'arrêt n° 66.855 du 18 juin 1997 a considéré qu'il n'y avait plus lieu de statuer sur cet aspect du litige.

Entre-temps, un nouveau permis de bâtir a été délivré le 25 juin de la même année. Ce permis fait l'objet d'un recours en annulation introduit par Yvon LOYAERTS (affaire 75.758/XIII-299);

Considérant que la Région wallonne relève que la ville de Waremme, partie adverse dans le recours dirigé contre le permis de bâtir délivré le 25 juin 1997, soulève une exception d'irrecevabilité ratione temporis dudit recours; que, dès lors, si cette exception devait être accueillie, elle s'interroge sur la subsistance de l'intérêt à obtenir l'annulation de la modification du permis de lotir compte tenu de l'objet limité de l'opération litigieuse;

Considérant que l'intérêt au recours contre la modification du permis de lotir ne dépend pas de l'intérêt au recours contre un permis de bâtir qui mettrait en oeuvre cette modification; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation de l'article 54, § 1er, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine tel qu'il était en vigueur au moment de l'acte attaqué (CWATUPa), de l'illégalité du permis de lotir du 8 avril 1991 et de l'insuffisance ou de la contradiction dans les motifs de l'acte attaqué; que, suite aux explications fournies par les parties adverses, le requérant s'en est désisté dans son mémoire en réplique; qu'il y a lieu d'en prendre acte;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de l'erreur dans les motifs de l'acte attaqué; que, selon lui, celui-ci indique à tort que tous les propriétaires des lots concernés ont marqué leur accord sur l'opération litigieuse, alors qu'outre que les signatures des consorts HANOSSET manquent sur la liste communiquée, plusieurs des lots sont en copropriété et que l'accord sur la modification d'un permis de lotir ne peut être considéré comme un acte d'administration provisoire au sens de l'article 577-2, § 6, du Code civil (lire l'article 577-2, § 5, alinéa 2); qu'en réplique, le requérant précise que deux listes de signatures ont été successivement déposées aux débats, l'une portant celles des époux HANOSSET, l'autre pas; qu'il ajoute qu'"il appartiendra à Monsieur HANOSSET, second requérant, d'apporter le cas échéant une justification sur ce point"; qu'il estime par ailleurs que les parties adverses ne démontrent pas que les lots appartiennent tous à des personnes mariées alors spécialement que l'article 54, § 2, alinéa 2, première phrase, du CWATUPa prévoyait qu'"avant d'introduire sa demande, le propriétaire adresse une copie conforme de celle-ci par lettre recommandée à la poste, à tous les propriétaires d'un lot qui n'ont pas contresigné la demande"; que, selon

lui, il faut en déduire que l'intention du législateur fut bien d'obtenir le consentement personnel de l'ensemble des copropriétaires, quel que soit leur statut;

Considérant que, à l'instar des irrégularités commises lors d'une enquête publique, celles commises lors de la consultation des autres propriétaires de lots d'un même lotissement, ne peuvent entraîner l'annulation de l'autorisation consécutive que lorsqu'elles ont causé personnellement grief au requérant; qu'en l'espèce, le requérant ne justifie pas d'un intérêt au moyen, son accord n'étant pas requis pour n'être pas domicilié dans le périmètre du lotissement litigieux; qu'en outre, la formalité n'est pas d'ordre public; que le moyen est irrecevable;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation de l'article 54, § 2, alinéa 1er, du CWATUPa et de l'erreur dans les motifs de l'acte attaqué; que, dans une première branche, le requérant se fonde sur la clause suivante des actes d'achat qu'il produit, qui figure vraisemblablement dans tous les contrats analogues :

" La partie acquéreuse s'engage à respecter les prescriptions conventionnelles contenues dans l'acte de division et dans l'acte modificatif pré-rappelés. Elle s'engage à les imposer à ses ayants cause à tout titre. Elle fera valoir ces prescriptions à l'encontre des acquéreurs des autres parcelles du lotissement ou de tous tiers quelconques, sans pouvoir, ni devoir contraindre le lotisseur-vendeur à intervention et sans recours contre lui";

que, selon lui, dans la mesure où les titres de propriété font explicitement référence aux prescriptions administratives du permis de lotir, celles-ci ont acquis la valeur de servitudes conventionnelles et que, par conséquent, la modification contestée aurait dû obtenir l'accord unanime des propriétaires; que, dans une seconde branche, le requérant conteste, par voie de conséquence, l'exactitude du motif suivant lequel "(...) il n'apparaît ni du dossier introduit, ni des réclamations, que l'autorisation de modifier le permis porte atteinte aux droits résultant de conventions entre les parties"; que, suivant le requérant, une "lecture nuancée" de l'arrêt VANNEREM no 39.343 du 8 mai 1992, invoqué par les parties adverses, devrait conduire à considérer que, si des clauses contractuelles stéréotypées, renvoyant purement et simplement aux dispositions législatives et réglementaires, ne suffisent pas à leur conférer la nature de servitudes conventionnelles, il n'en est pas ainsi en l'espèce où il est fait expressément référence à l'acte de division et aux prescriptions littérales du lotissement qui, notamment, limitent la hauteur des maisons à un étage; que, dans son dernier mémoire, le requérant déclare persister dans son interprétation et sa lecture nuancée de l'arrêt VANNEREM précité, qu'il développe ensuite;

Considérant que, pour qu'un moyen soit recevable, il doit contenir l'indication suffisamment claire de la règle de droit qui aurait été transgressée et aussi, et surtout, de la manière dont cette règle aurait été méconnue par l'acte attaqué; qu'en l'occurrence, il ne suffisait pas d'indiquer que l'acte de division aurait valeur conventionnelle; qu'encore eût-il fallu dire en quoi l'acte attaqué s'en écartait, précision qui n'apparaît que dans le mémoire en réplique; qu'en outre, et comme il l'a déjà été examiné à propos du deuxième moyen, le requérant ne justifie pas d'un intérêt au troisième moyen, puisqu'il ne devait pas être consulté dans le cadre de la procédure de modification du permis de lotir; que le moyen est irrecevable;

Considérant que le requérant prend un quatrième moyen de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation de l'article 184, alinéa 3, du CWATUPa; que, suivant le requérant, les caractéristiques de l'immeuble autorisé sont inconciliables tant avec le bon aménagement des lieux qu'avec les prescriptions urbanistiques des permis de lotir des 23 mars 1979 et 8 avril 1991 auxquelles il n'est pas dérogé; qu'en particulier, selon lui, l'aménagement de trois niveaux francs et l'importance du gabarit de la construction litigieuse sont incompatibles avec les articles 4, alinéa 4, et 5.1, dernier alinéa, des prescriptions urbanistiques du permis de lotir du 8 avril 1991 qui n'autorisent que des villas à un étage éventuellement incorporé dans le volume de la toiture; qu'il affirme que la situation de fait correspond à cette exigence, les immeubles riverains ayant une hauteur moyenne de six mètres tandis que le nouveau bâtiment s'élèverait à dix mètres et demi; qu'il soutient que la construction envisagée s'inscrit en complète rupture avec l'article 1er, alinéa 1er, des prescriptions urbanistiques, commun aux deux permis de lotir précités, qui impose le respect du caractère traditionnel des constructions, surtout en regard des bâtiments avoisinants; qu'il estime que le nouvel immeuble n'est guère "modeste" (article 5.1, premier tiret des mêmes prescriptions) et que l'article 5.2, D, interdit d'aménager des ouvertures de type "Velux" dans les toitures; qu'en réplique, le requérant observe que la demande litigieuse était limitée à l'aménagement de deux logements sur une parcelle et ne portait pas sur la réalisation d'un niveau supplémentaire par rapport à ce qui est admis par les articles 4, alinéa 4, et 5.1, dernier alinéa, des prescriptions urbanistiques, ce pour quoi il eût fallu introduire une demande de permis de bâtir dérogatoire; qu'il ajoute ce qui suit :

" Dans ce cadre, la limitation à deux niveaux francs imposée par l'acte attaqué ne peut se concevoir que comme une confirmation des prescriptions urbanistiques du lotissement, justement pour éviter la tentation, vu l'aménagement de deux logements dans un seul immeuble, d'augmenter la superficie de l'un et/ou de l'autre de ces logements par l'adjonction d'un niveau supplémentaire.

Dans cet ordre d'idées, le qualificatif «franc» qui est adjoint au substantif «niveau» doit s'entendre comme «étant susceptible d'être aménagé pour l'habitation». Le quatrième niveau (grenier) aménagé en sommet de toiture n'est

donc pas à considérer comme un niveau franc, au contraire du rez-de-chaussée et des deux étages.

Si Votre Conseil ne devait pas considérer qu'il y a plus de crédit à allouer à l'interprétation offerte par le requérant qu'à celle présentée, sans aucune justification, par la première partie adverse, il faudra nécessairement se reporter sur les indices matériels qui impliquent que le fonctionnaire délégué n'a pu ni n'a voulu déroger aux articles 4, al. 4 et 5, 1°, dernier alinéa des prescriptions urbanistiques, dans la mesure où la demande ne lui en avait pas été faite et qu'il n'était pas nécessaire de modifier ces prescriptions pour l'aménagement d'un second logement dans l'immeuble";

qu'il précise qu'aucun des documents photographiques produits par l'administration n'illustre un bâtiment présentant une structure comparable à celle de la construction autorisée qui serait la seule à comporter trois niveaux, des baies en demi-lune aménagées dans le mur-pignon, un ascenseur et dix "Velux" prétendument destinés à éclairer des combles;

Considérant qu'à la rubrique 1.1.0. de la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, intitulée "Objet précis de la demande", il est renseigné ce qui suit :

" L'objet de la demande de modification du permis de lotir vise l'article 4 alinéa 3 des prescriptions urbanistiques du lotissement phase 2 et réside en la construction d'une habitation comprenant deux logements. Un premier logement s'implante au rez-de-chaussée, et le second occupe toute la superficie du premier étage";

Considérant, dès lors, que la seule portée de l'acte attaqué est de modifier l'article 4, alinéa 3, des prescriptions urbanistiques, afin de permettre la construction d'une habitation comprenant deux logements, sans porter atteinte à l'alinéa 4 du même article qui prévoit que "les constructions comprennent au maximum un étage (hauteur maximum sous pied de toiture : 6 mètres au-dessus du niveau du rez-de-chaussée)", ni à l'article 5.1, dernier alinéa, qui dispose que "les constructions seront de type «villa» à un étage éventuellement incorporé dans le volume de la toiture", c'est-à-dire que les constructions ne peuvent comprendre que deux niveaux, qu'ils soient francs ou non; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un cinquième moyen de l'"ambiguïté dans les motifs" de l'acte attaqué; qu'il soutient que le plan qui assortit la demande de modification du permis de lotir illustre, contrairement à la réalité du projet, une division verticale de l'immeuble et une division du lot en deux et que la condition, prescrite par le fonctionnaire délégué, de ne prévoir que deux niveaux francs ne correspond pas aux plans de la construction; qu'il précise qu'"en faisant ou laissant croire à ses voisins que

les deux logements seraient aménagés côte à côte dans un immeuble ordinaire et non l'un au-dessus de l'autre dans un immeuble comportant un étage habitable supplémentaire par rapport à ce qui est autorisé par les prescriptions urbanistiques, l'auteur de projet a obtenu leur accord grâce à un subtil stratagème"; qu'il ne s'explique pas comment le fonctionnaire délégué a pu marquer son accord sur un bâtiment "totalement disproportionné", présentant un niveau supplémentaire non admis par les prescriptions du lotissement et des caractéristiques architecturales excentriques déjà soulignées par le quatrième moyen; qu'il estime que le fonctionnaire délégué n'a pu, sans se contredire, limiter la construction à deux niveaux francs en étant saisi d'une demande portant sur trois niveaux francs; qu'en réplique, il affirme qu'il n'est pas possible de lire autrement le plan d'implantation qui accompagnait la demande que comme prévoyant une division verticale des deux logements et que ce document a été le seul à assortir le formulaire demandant l'accord des autres propriétaires;

Considérant qu'à supposer que le requérant ait un intérêt au moyen, le plan d'implantation indique bien qu'il s'agit d'une division fictive; que l'objet réel de la demande est correctement décrit dans le dossier; que le projet d'aménager deux niveaux francs n'entre pas en contradiction avec la condition émise par le fonctionnaire délégué; que, pour le surplus, le cinquième moyen fait double emploi avec le grief précédent; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un sixième moyen de la violation des articles 4 et 7 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne et de l'article 7 de son arrêté d'exécution du 31 octobre 1991; qu'il soutient que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement qui était jointe à la demande de modification du permis de lotir n'était pas conforme au formulaire-type qui figure à l'annexe I-C de l'arrêté précité; qu'il en conclut que, dans ce cas, l'annulation devra nécessairement être prononcée; qu'en réplique, il s'en réfère à l'appréciation du Conseil d'Etat; que, dans son dernier mémoire, le requérant dénonce une série de lacunes que contiendrait la notice qui est, à son estime, succincte, stéréotypée et lacunaire et qui a, par conséquent, pu induire l'autorité compétente en erreur;

Considérant que l'article 7 du décret du 11 septembre 1985 précité dispose que "toute demande d'autorisation comporte une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement"; que s'il est vrai que le document litigieux est prescrit à peine de nullité, aucun texte n'impose l'utilisation d'un formulaire-type; qu'en l'espèce, les différentes rubriques du modèle I-C - soit la localisation du projet et la nature du site d'implantation, la description du projet, l'analyse de ses effets prévisibles sur

l'environnement et les mesures envisagées pour en atténuer les aspects négatifs - figurent dans le document déposé à l'appui de la demande; que, ni dans sa requête ni dans son mémoire en réplique, le requérant ne renseigne les éléments obligatoires de la notice qui n'auraient pas ou auraient été mal complétés par le demandeur; que les développements contenus à cet égard dans le dernier mémoire s'apparentent à un nouveau moyen lequel, n'étant pas d'ordre public, est tardif; que le moyen est irrecevable ou, à tout le moins, manque en droit,

D E C I D E :

Article 1er.

Le désistement d'instance de Etienne HANOSSET est décrété.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 520,59 euros, sont mis à la charge du premier requérant à concurrence de 347,06 euros et à la charge du second requérant à concurrence de 173,53 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le quinze mars deux mille cinq par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
Mme	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
Mme	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.