

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 135.761 du 5 octobre 2004

A.127.904/XIII-2801

En cause : 1. **TILMANS** Madeleine,
 2. **T'SERSTERENS** Olivier,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Me Philippe BOUILLARD, avocat,
 rue Lelièvre 9
 5000 Namur,

contre :

 1. **la Commune d'Yvoir**,
 2. **la Région wallonne**,
 représentée par son Gouvernement.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 10 octobre 2002 par Madeleine TILMANS et Olivier T'SERSTEVENs qui demandent l'annulation de l'arrêté du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Yvoir du 31 juillet 2002 "tendant à transformer des façades et aménager un appartement (régularisation) sur un bien sis Chaussée, 19 à Yvoir (Evrehaille), cadastré section D, n° 289 c2-d2";

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. BOSQUET, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 14 septembre 2004 ordonnant le dépôt du rapport et convoquant les parties à comparaître le 28 septembre 2004 à 10.00 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me Ph. BOUILLARD, avocat, comparaissant pour les requérants, et Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

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 requête peuvent être résumés comme suit :

1. Le château d'Evrehaille, sa ferme et ses dépendances ont fait l'objet d'un démembrement, aux termes de différents actes notariés divisant le bien en plusieurs lots cédés à différents acquéreurs. L'ensemble articulé autour d'une cour intérieure est repris à l'inventaire du patrimoine monumental de Belgique. Les requérants sont propriétaires de leurs habitations respectives dans différentes parties du corps de logis du château.

2. La S.P.R.L. COMPAGNIE DU BOCQ a acheté à la première requérante une partie des dépendances (l'ancienne ferme du château) par acte notarié du 30 avril 1996, séparée de la propriété des requérants (sur une distance d'environ 35 mètres) par la cour intérieure de la ferme. Ledit acte institue diverses servitudes perpétuelles, notamment de non aedificandi et de caractère, à charge de l'acquéreur au profit du fonds de la requérante. Ces servitudes ont pour but de préserver le site et l'environnement du château féodal et d'assurer que "toute construction nouvelle ou toute transformation (...) s'harmonise(...) avec l'ensemble des biens au profit desquels existe la servitude". L'immeuble qui fait l'objet du permis litigieux consiste en un bâtiment principal de ferme de type ancien comprenant un corps de logis sur deux niveaux (rez et 1^{er} étage) et une grange attenante. L'ensemble des propriétés est inscrit au plan de secteur en zone d'habitat dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique. Il est également compris dans le périmètre d'application (Condroz) du règlement général sur les bâtisses en site rural.

3. Dans le courant des années 2000 et 2001, la S.P.R.L. COMPAGNIE DU BOCQ procède sur ses biens, sans permis d'urbanisme, à des transformations du bâtiment principal de la ferme. Ces transformations consistent principalement en

l'aménagement dans l'ancienne grange, à l'étage, d'un appartement, et, au rez-de-chaussée, d'un salon relié au corps de logis existant. Ces travaux comprennent également le percement de baies, notamment une baie au dessus de l'ancienne porte intérieure de la grange en anse de panier.

4. A la suite des protestations des requérants, une première demande de permis de régularisation est introduite, en juin 2001, par le S.P.R.L. COMPAGNIE DU BOCQ. Cette demande donne lieu à une enquête publique au cours de laquelle les requérants introduisent une réclamation.

5. Le 24 octobre 2001, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis demandé en se référant exclusivement à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué qui était rédigé comme suit :

" Vu que le bien est repris au plan de secteur en zone d'habitat dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique;
Vu que le bien est situé dans le périmètre d'application du Règlement général sur les bâtisses en site rural (Condroz);
Attendu que le bâtiment est repris à l'inventaire du patrimoine monumental de Belgique;
Considérant que l'enquête publique réalisée à l'initiative du Collège des Bourgmestre et échevins, a suscité deux lettres de réclamations portant sur :
- des problèmes de gestion de servitude;
- la non-intégration du projet dans le contexte bâti (matériau de corniche, croisillon dans les baies);
- la réalisation de mur de séparation;
- les travaux ont été réalisés sans permis;
Considérant que les éventuels problèmes de mitoyenneté ne sont pas du ressort du fonctionnaire délégué;
Considérant que la présente demande ne porte pas sur un mur de séparation;
Considérant que le dossier est incomplet, le matériau de corniche n'étant pas spécifié;
Considérant que la remarque portant sur les croisillons dans les baies est fondée, ceux-ci ne respectant pas la typologie du bâtiment;
Considérant que le projet ne respecte pas la typologie du bâtiment existant en prévoyant une baie située au-dessus de la porte en anse de panier:

AVIS DEFAVORABLE

Je conclus au refus de permis".

6. Le 11 avril 2002, la S.P.R.L. COMPAGNIE DU BOCQ introduit une nouvelle demande de permis tendant à la "transformation de façades et aménagement d'un appartement: dossier de régularisation". A cette demande sont notamment joints des plans, une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, ainsi que des photos. Sur les plans joints à la demande de permis, figurent notamment l'indication des baies à régulariser (au total cinq baies en façade côté cour intérieure et une baie en façade côté jardin), ainsi que le matériau utilisé pour les descentes d'eau et gouttières en cuivre. La baie à régulariser au-dessus de la porte de grange en anse de panier subsiste.

Les croisillons (collés sur les vitres) n'apparaissent plus sur les élévations bien qu'ils figurent toujours sur les photos.

7. Une enquête publique est organisée du 17 avril au 2 mai 2002. Au cours de celle-ci, les requérants introduisent une réclamation faisant valoir, notamment, que les travaux faisant l'objet de la demande de permis sont similaires à ceux qui ont fait l'objet d'un précédent refus, particulièrement en ce qui concerne "la baie située au dessus de la porte en anse de panier" et que le dossier demeure incomplet notamment en ce qui concerne la gouttière. Il y est également fait référence à une servitude contractuelle non aedificandi concernant la cour intérieure.

8. Le 29 avril 2002, la commission consultative communale d'aménagement du territoire émet un avis favorable unanime sur la demande. L'auteur du projet, par ailleurs membre de cette commission, après avoir présenté son projet, s'est abstenu de se prononcer sur ce dossier.

9. Le 8 mai 2002, la collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable sur la demande.

10. Par envoi recommandé du 15 mai 2002, le collège sollicite l'avis du fonctionnaire délégué. Ce dernier n'a jamais répondu à cette demande d'avis.

11. Le 31 juillet 2002, le collège délivre le permis. Il s'agit de l'acte attaqué qui est rédigé comme suit :

" Vu la demande introduite par la S.P.R.L. COMPAGNIE DU BOCQ, dont les bureaux se trouvent à 5330 ASSESSE, rue Fontaine-St-Pierre, 1c; relative à un bien sis à 5530 YVOIR (Evrehailles), Chaussée, 19, cadastré section D n° 289 c2-d2; et tendant à transformer des façades et aménager un appartement (régularisation);
Attendu que le récépissé de cette demande porte la date du 11/04/2002;
Vu les articles 384 à 387 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, déterminant la forme des décisions en matière de permis d'urbanisme;
Vu l'article 123, 7° de la loi communale;
Vu les articles 315 à 322 et 330 à 336 du Code précité, organisant l'instruction et la publicité des demandes de permis d'urbanisme;
Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan communal d'aménagement approuvé par l'Exécutif;
Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;
Attendu que pour le territoire où se trouve situé le bien, il n'existe pas simultanément un plan de secteur en vigueur, un règlement communal d'urbanisme en vigueur sur l'ensemble du territoire communal et qui contient tous les points visés à l'article 78, § 1^{er}, un schéma de structure communal adopté et une commission communale;
Attendu que l'avis conforme du fonctionnaire délégué ne nous est parvenu dans le délai imparti;

Attendu que conformément à l'article 108, § 2, al. 2 du CWATUP, cet avis est réputé favorable;
Attendu que le dossier a été soumis à enquête publique et que deux réclamations ont été introduites;
Vu l'avis favorable de la CCAT en date du 29/04/2002;

ARRETE :

ARTICLE 1^{er}. - Le permis est délivré à la S.P.R.L. COMPAGNIE DU BOCQ qui devra :

- 1^o) respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;
- 2^o) - avertir l'Administration communale du début et de la fin des travaux (formulaire en annexe);
- afficher sur les lieux le présent permis conformément aux dispositions du CWATUP;

ART. 2 - Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du

ART. 3 - Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de recours.

ART. 4 - Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

ART. 5 - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment la réglementation générale sur la protection du travail";

Considérant que la seconde partie adverse estime que, n'ayant pas pris part à l'acte attaqué, elle doit être mise hors de cause;

Considérant que l'expiration du délai de 35 jours visés à l'article 116, § 5, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) a pour effet que l'avis du fonctionnaire délégué est réputé favorable; qu'ainsi, en vertu de cette disposition, quelles que soient les raisons de l'abstention du fonctionnaire délégué et quelle que soit son opinion, favorable ou défavorable, sur le projet, il prend part à la procédure administrative; qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la seconde partie adverse;

Considérant que les requérants prennent un moyen, le deuxième de leur requête, de l'excès de pouvoir, par la violation du principe de bonne administration, en l'absence de motivation interne adéquate, et par la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'ils font valoir que "le permis litigieux est totalement dépourvu de motivation en fait"; qu'en la première branche du moyen, ils soutiennent notamment que "ce permis survient pourtant après qu'une première demande de permis, pour un projet quasi identique a été refusée, aux termes d'une motivation précise et catégorique" et que "le refus initial critiquait, notamment, le caractère lacunaire du dossier ainsi que le non respect de la typologie du bâtiment

existant en prévoyant une baie située au dessus de la porte en anse de panier; que pourtant, la notice déposée dans le cadre du second dossier ayant conduit au permis litigieux est aussi laconique et la baie maintenue sans justification aucune"; qu'ils affirment que " le Collège des Bourgmestre et échevins n'expose pas les raisons de bon aménagement des lieux qui feraient que les motifs exprès du refus de la première demande ne soient tout à coup plus d'actualité; qu'il renie ainsi, radicalement, sans la moindre explication, l'exigence formulée dans le refus de permis antérieur"; que, selon eux, "pareille incohérence dans la ligne de conduite de l'autorité administrative sans justification adéquate ni suffisante, constitue un revirement d'attitude inexplicable et inexpliqué"; qu'ils poursuivent en soulignant qu'ils "ne trouvent pas dans le permis une réponse adéquate aux réclamations formulées dans le cadre de l'enquête publique, réclamations précédemment relayées par les observations du fonctionnaire délégué"; qu'en la deuxième branche du moyen, ils relèvent que "le permis délivré constitue un permis de régularisation" et qu'" il ne fait apparaître aucun motif de fait, d'intégration dans le cadre bâti, alors que l'autorité a pourtant été placée devant le fait accompli"; que, selon les requérants, " il n'apporte aucune justification, étant délivré a posteriori, quant au caractère judicieux et opportun de la régularisation" et que, "plus précisément, il n'indique pas en quoi cette régularisation ne résulte pas du fait accompli";

Considérant que la première partie adverse répond à la première branche du moyen que si lors d'un dossier présenté précédemment, un refus du permis d'urbanisme a été délivré en date du 24 octobre 2001, après avis défavorable du fonctionnaire délégué en date du 22 octobre 2001, le demandeur a réintroduit le nouveau dossier en tenant compte des remarques du fonctionnaire délégué et que "le silence du fonctionnaire délégué fut donc interprété par la commune comme étant un accord"; qu'elle répond comme suit à la seconde branche du moyen :

" Le permis délivré est un permis de régularisation.

Le Collège échevinal a estimé devoir accepter cette demande.

Il ne s'agit pas d'un revirement de décision: le silence du fonctionnaire délégué doit être interprété, selon l'article 108 du CWATUP, comme favorable. S'il en était autrement, pourquoi d'ailleurs continuerait-il à faire part de ses avis favorables aux communes ?";

Considérant, sur les deux branches du moyen, que l'exigence de motivation formelle des actes administratifs individuels, telle qu'elle résulte de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, implique notamment l'indication, dans l'acte, des considérations de fait qui lui servent de fondement; que cette motivation ne peut résulter simplement de l'usage de formules stéréotypées ou de clauses de style; que s'il peut être admis dans certains cas que cette motivation soit déduite de

l'avis préalable du fonctionnaire délégué dont l'autorité s'approprierait les motifs, il va de soi qu'une simple référence à un avis réputé favorable, et donc lui-même non motivé, ne saurait suffire;

Considérant que tout permis d'urbanisme doit contenir une motivation formelle permettant de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité estime le projet acceptable sur le plan du bon aménagement des lieux; que cette exigence de motivation est renforcée à l'égard d'un permis de régularisation, en ce sens que la motivation doit faire apparaître que ladite appréciation de l'autorité n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli;

Considérant que l'acte attaqué ne contient en l'espèce pas la moindre référence aux considérations de fait qui lui servent de fondement; qu'il n'est pas possible, ni pour le Conseil d'Etat ni pour les requérants, de comprendre à sa lecture, pourquoi les observations formulées au cours de l'enquête publique ont été écartées; que ces motifs ne peuvent valablement être exprimés ultérieurement, par exemple dans des écrits de procédure; qu'au surplus, en l'espèce, l'affirmation contenue dans le mémoire en réponse de la première partie adverse selon laquelle le nouveau projet aurait répondu aux remarques émises par le fonctionnaire délégué dans le cadre de la première demande de permis est manifestement inexacte puisqu'elle méconnaît le maintien de la baie au dessus de la porte de grange en anse de panier qui avait pourtant fait l'objet de critiques de la part du fonctionnaire délégué; que le moyen est donc manifestement fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Yvoir du 31 juillet 2002 tendant à transformer des façades et aménager un appartement (régularisation) sur un bien sis chaussée, 19 à (5530) Yvoir (Evrehaille), cadastré section D, n° 289 c2-d2.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à charge de la première partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le cinq octobre deux mille quatre par :

MM. DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

G. SCOHY.

Fr. DAOUT.