

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 163.246 du 5 octobre 2006

A.77.967/XIII-581

En cause :

1. **BEECKMANS** Yvan,
2. **COSEMANS** Mady,

ayant tous deux élu domicile chez
Mes Martin DENYS et
Jehan de LANNOY, avocats,
rue du Grand Cerf 12
1000 Bruxelles,

contre :

1. **la Ville de Bouillon,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement.

A.118.953/XIII-2597

En cause :

1. **BEECKMANS** Yvan,
2. **COSEMANS** Mady,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Jehan de LANNOY, avocat,
rue du Grand Cerf 12
1000 Bruxelles,

contre :

1. **la Ville de Bouillon,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 23 mars 1998 par Yvan BEECKMANS et Mady
COSEMANS qui demandent l'annulation du permis de bâtir délivré le 4 novembre 1997

à Lionel HOUTHOOFT par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bouillon tendant à la construction de quatre logements (maisons unifamiliales) sur un bien sis à Vivy, Voie du Coret, 12-14-14a-16 (recours A.77.967/XIII/581);

Vu la requête introduite le 30 mars 2002 par Yvan BEECKMANS et Mady COSEMANS qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 5 mars 2002 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bouillon à Frédérique BIGONVILLE, l'autorisant à bâtir une maison d'habitation sur un bien sis à Vivy, Voie du Coret, 16 (recours A.118.953/XIII-2597);

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu les ordonnances du 25 novembre 2004 ordonnant le dépôt au greffe des dossiers et du rapport;

Vu les notifications du rapport aux parties et les derniers mémoires des requérants et de la seconde partie adverse;

Vu les ordonnances du 13 avril 2005, notifiées aux parties, fixant les affaires à l'audience du 12 mai 2005;

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

Entendu, en leurs observations, Me H. de MEEUS, loco Mes M. DENYS et J. de LANNOY, avocat, comparaissant pour les requérants, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant loco Me D. BERNARD pour la première partie adverse et comparaissant loco Me P. LAMBERT pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. HOUYET, 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 des recours se présentent comme suit :

1. Le 30 juin 1997, Lionel HOUTHOOFT soumet à la ville de Bouillon une demande de permis de bâtir. Il lui en est accusé réception le 15 juillet 1997.

2. A la même date, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bouillon décide de ne pas émettre d'observations à l'égard de la demande concernée et la transmet au fonctionnaire délégué qui émet le 31 octobre 1997 un avis favorable conditionnel.

3. Le 4 novembre 1997, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis attaqué dans l'affaire A.77.967/XIII-581.

4. Le 12 février 1998, le premier requérant adresse au bourgmestre de la ville de Bouillon une lettre de réclamation à l'encontre de la décision entreprise et en communique une copie au fonctionnaire délégué.

5. Le 9 mars 1998, le fonctionnaire délégué répond au premier requérant que ses services ont été induits en erreur par le bénéficiaire du permis contesté, qu'il n'est plus en mesure de le suspendre ou de le retirer et qu'il appartient au requérant de saisir les juridictions.

6. Le même jour, le fonctionnaire délégué informe la ville de Bouillon que le dossier de demande de permis d'urbanisme qui lui avait été transmis, a induit son administration en erreur et que seul le collège des bourgmestre et échevins peut encore retirer le permis litigieux.

7. Le 2 janvier 2002, Frédérique BIGONVILLE soumet à la ville de Bouillon une demande de permis d'urbanisme sur le lot n° 1 de la parcelle pour laquelle Lionel HOUTHOOFT avait obtenu le 4 novembre 1997 l'autorisation d'édifier quatre constructions. Il lui en est accusé réception le 15 janvier 2002.

8. A la même date, le collège des bourgmestre et échevins donne un avis favorable à l'égard de la demande concernée et la transmet au fonctionnaire délégué. Une lettre de réclamation du premier requérant du 29 janvier 2002 est également envoyée par la ville de Bouillon au fonctionnaire délégué le 5 février 2002.

9. Le fonctionnaire délégué émet le 22 février 2002 un avis favorable conditionnel.

10. A la suite de cet avis, Frédérique BIGONVILLE soumet le 26 février 2002 des plans modifiés à la ville de Bouillon.

11. Le 5 mars 2002, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis attaqué dans l'affaire A.118.953/XIII-2597. Ce permis est motivé comme suit :

" (...)

Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;

Vu qu'il s'agit de la modification du lot n° 1 du permis de bâtir 4 logements accordé à HOUTHOOFT Lionel, le 04.11.1997;

Vu l'avis de M. le Commissaire-voyer le 15.01.2002;

Vu la lettre de réclamation du 29.01.2002 du voisin Yvan BEECKMANS de 1332-Genval;

Attendu que le Collège en a délibéré;

Sans aucune servitude de la part de la commune pour ce qui concerne la voirie, l'électricité, les égouts, la télédistribution, l'éclairage public - pour le raccordement d'eau, se conformer au règlement communal;

Vu les règlements généraux sur les bâtisses (F);

Vu le règlement communal sur les bâtisses (F);

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué de la D.G.A.T.L.P., à Arlon, est libellé comme suit :

« Avis favorable conditionnel

Attendu que le projet se situe en zone d'habitat rural au plan de secteur de BERTRIX-LIBRAMONT-NEUFCHATEAU;

Vu le reportage photographique;

Vu la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Vu l'avis du Service Technique Communal du 15.01.2002 ;

Vu l'avis favorable du commissaire-voyer du ressort du 15.01.2002;

Vu la fiche d'entretien du 5.11.2001;

Vu le rapport du Collège des Bourgmestre et Echevins de BOUILLON daté du 15.01.2002;

Attendu que la demande vise à modifier le permis délivré en date du 4.11.1997 par le Collège des Bourgmestre et Echevins de BOUILLON à Mr. HOUTHOOFT pour la construction de 4 logements;

Attendu que la proposition de couverture de toiture à réaliser en tuiles n'est nullement justifiée par le contexte visible sur le reportage photographique;

Vu que le projet présenté est adapté aux circonstances urbanistiques et architecturales locales de ce site de la localité de VIVY dans la mesure où certains aménagements sont apportés;

Vu que la destination générale de la zone et son caractère architectural peuvent alors être respectés par le projet;

J'émet, en ce qui me concerne, un avis favorable sur le projet pour autant que :

- la jonction entre les 2 entités volumétriques à un versant de toiture soit réalisée par un seul ensemble composé de châssis vitrés transparents incolores reprenant les 2 parties verticales en pignons et la faîtière, aucun autre matériau ne devant être perçu, ce dispositif assurant une coupure vitrée non ambiguë et radicale;
- la toiture soit réalisée en ardoises naturelles ou artificielles de ton gris foncé anthracite;
- les terres excédentaires provenant des terrassements soient évacuées préalablement à l'occupation du bâtiment.

Des plans modifiés seront joints à la copie du permis d'urbanisme qui me sera transmise.

(...)».

Vu les plans modifiés fournis par le demandeur le 22.02.2002".

12. Le permis du 5 mars 2002 est notifié le même jour aux requérants par la ville de Bouillon. Ceux-ci lui adressent une lettre de réclamation le 14 mars 2002.

13. Le 28 mars 2002, Frédérique BIGONVILLE achète à Lionel HOUTHOOFT le lot n° 1 de son terrain;

Considérant qu'en raison de la connexité existant entre les deux recours, il est de l'intérêt d'une bonne justice de les joindre;

Recours A.77.967/XIII-581.

Considérant, quant à la recevabilité du recours, qu'il y a lieu de constater que si, le 4 novembre 1997, Lionel HOUTHOOFT a obtenu un permis de bâtir quatre constructions sur une parcelle lui appartenant qui était divisée en quatre lots, celui-ci a vendu le 28 mars 2002 à Frédérique BIGONVILLE le lot n° 1 non encore construit; que, à la suite de cet achat, Frédérique BIGONVILLE a bâti sur ce lot non en exécution du permis du 4 novembre 1997 mais en vertu d'une nouvelle autorisation qu'elle avait obtenue le 5 mars 2002, soit avant d'acquérir cette parcelle; que, ce faisant, tant Lionel HOUTHOOFT que Frédérique BIGONVILLE ont renoncé de façon certaine au permis du 4 novembre 1997; que, dès lors que le permis délivré le 4 novembre 1997 n'a pas été exécuté en ce qui concerne le lot n° 1, qu'il ne le sera pas et que les griefs des requérants étaient dirigés exclusivement contre cet aspect du permis, ils n'ont plus d'intérêt à obtenir son annulation;

Considérant que les requérants estiment cependant que s'ils ont perdu intérêt, c'est en raison d'un acte imputable aux parties adverses, à savoir la délivrance d'un nouveau permis; qu'ils estiment dès lors que les dépens doivent être mis à la charge des parties adverses;

Considérant que le permis attaqué n'a pas été retiré; qu'en réalité, son bénéficiaire, en vendant le lot n° 1, a renoncé à son exécution concernant ce lot; qu'un nouveau permis ne concernant que le lot n° 1 et portant sur un projet sensiblement différent a été délivré; que, dans ces conditions, les dépens doivent être laissés à la charge des requérants;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen "de l'illégalité du permis de bâtir 4 logements accordé à Monsieur Lionel HOUTHOOFT le 4 novembre 1997"; qu'ils font valoir que l'acte attaqué précise explicitement qu'il modifie le permis de bâtir du 4 novembre 1997; qu'ils soutiennent que ce permis est manifestement illégal comme l'a reconnu le fonctionnaire délégué; qu'ils estiment que l'illégalité de ce permis entache automatiquement d'illégalité tous les actes administratifs qui s'y rattachent, dont l'acte attaqué;

Considérant qu'outre que la violation d'aucune norme de droit n'est invoquée à l'appui du premier moyen, le permis octroyé le 5 mars 2002 n'est pas un acte pris en exécution de celui accordé le 4 novembre 1997 mais en vertu du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP); que l'illégalité éventuelle qui aurait affecté l'autorisation du 4 novembre 1997 n'emporte pas en soi celle du permis du 5 mars 2002; que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation de l'article 89 du CWATUP, de l'illégalité du permis de bâtir du 4 novembre 1997 et du principe général de bonne administration, en ce que l'acte attaqué autorise la modification du lot n° 1 du permis de bâtir du 4 novembre 1997, lequel autorisait la division du terrain de Lionel HOUTHOOFT en 4 lots et la construction d'une habitation par lot; qu'ils relèvent que les lots n° 1 et 4 n'ont pas été bâtis; qu'ils estiment dès lors que le permis du 4 novembre 1997 a ainsi abouti à la division d'un bien en créant au moins deux lots non bâtis afin de vendre au moins un de ces lots, en vue de la construction d'une habitation, et ce en violation de l'article 89 du CWATUP lequel impose un permis de lotir en pareille hypothèse;

Considérant que la première partie adverse répond que la légalité du permis du 4 novembre 1997 est sans incidence sur celle du permis du 5 mars 2002; que la parcelle concernée n'est pas située dans le périmètre d'un lotissement autorisé de sorte que Frédérique BIGONVILLE ne devait pas solliciter un permis de lotir et que le permis du 5 mars 2002 n'enfreint pas l'article 89 du CWATUP;

Considérant que la seconde partie adverse répond qu'en l'espèce, seul un lot à bâtir aurait été séparé de la parcelle de Lionel HOUTHOOFT et que l'article 89 du CWATUP n'aurait dès lors pas été applicable; que, dans son dernier mémoire, elle observe que le moyen est dirigé contre le permis de bâtir du 4 novembre 1997 et qu'à ce

titre, il doit être déclaré irrecevable; qu'elle estime que si l'on considère que le moyen est dirigé contre l'acte attaqué, l'article 89 ne vise plus, en matière de permis de lotir, que les lotissements d'au moins deux lots non bâtis et qu'en l'espèce, échappe au permis de lotir la division d'un bien immobilier produisant un seul lot à bâtir, au départ d'une parcelle déjà bâtie;

Considérant que lorsque Lionel HOUTHOOFT a divisé sa parcelle en quatre lots en 1997, il ne le fit pas afin de poser un des actes juridiques visés à l'article 53 du CWATUP tel qu'il était en vigueur à l'époque (CWATUPa) mais pour y édifier lui-même quatre habitations; que le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, de cet article disposait notamment que "nul ne peut exposer en vente ou vendre volontairement (...) si ce lotissement n'a pas fait l'objet d'un permis préalable écrit ou exprès du collège des bourgmestre et échevins (...)"; qu'en l'espèce, le bénéficiaire du permis du 4 novembre 1997 ne procédait pas à la vente de lots dans un lotissement destiné à la construction d'habitations mais, étant propriétaire du terrain, entendait y construire des habitations que, par la suite, il vendrait le cas échéant; qu'ainsi la vente éventuelle devait porter sur des maisons et non sur des lots dans un lotissement destiné à la construction d'habitations; qu'il s'ensuit que l'article 53 du CWATUPa n'était pas d'application; que Lionel HOUTHOOFT ne devait dès lors pas solliciter un permis de lotir avant de demander le permis de bâtir collectif qui lui fut accordé le 4 novembre 1997;

Considérant que l'article 89 du CWATUP, tel qu'il était applicable lors de l'introduction de la demande par Frédérique BIGONVILLE, contient la même interdiction de lotir sans permis de lotir préalable; que son alinéa 2 définit le terme "lotir" comme "le fait de diviser un bien en créant au moins deux lots non bâtis afin" notamment "de vendre" "en vue de la construction d'une maison";

Considérant que Lionel HOUTHOOFT n'a pas bâti personnellement les quatre lots; qu'il ne construisit que sur l'un ou deux d'entre eux avant de vendre le lot n° 1 en mars 2002; qu'à cet égard, selon la première partie adverse, les lots n° 2 et 3 auraient été bâtis lorsque Frédérique BIGONVILLE acquit le lot n° 1; que, selon la seconde partie adverse, seule la construction située sur le lot n° 2 aurait été édifiée à cette époque; que cette vente a été faite à la suite d'une division du terrain de Lionel HOUTHOOFT en quatre lots dont deux au moins, parmi lesquels celui qui fut vendu, n'étaient pas bâtis en mars 2002; qu'en outre, le lot n° 1 fut aliéné en vue de la construction d'une habitation comme en atteste le fait que Frédérique BIGONVILLE sollicita un permis pour y bâtir avant même de l'acquérir;

Considérant qu'en vendant de la sorte un lot non bâti en vue de la construction d'une habitation à la suite de la division de son terrain en au moins deux lots non bâtis, Lionel HOUTHOOFTDT posa un acte de lotissement au sens de l'article 89 du CWATUP tel qu'il était rédigé le 28 mars 2002; que le fait que la division de son terrain intervint en 1997 et qu'il obtint à cette époque une autorisation de construire, ne le dispensait pas de l'obligation de solliciter un permis de lotir avant de vendre le lot n° 1; qu'en effet, l'application de l'article 89 du CWATUP n'est pas subordonnée à la concomitance de la division d'un terrain à la vente d'un des lots qui en est issu ou au fait que cette vente intervienne dans un délai déterminé à la suite de la division du bien; que, dès lors, la circonstance que Lionel HOUTHOOFTDT ait divisé son terrain plusieurs années avant la vente du lot n° 1, ne l'exonérât pas de l'obligation d'obtenir un permis de lotir préalablement à sa cession;

Considérant que le fait qu'il ne divisa pas son terrain en 1997, en vue d'en vendre une partie mais pour y construire personnellement sur l'ensemble des lots, n'a pas davantage d'incidence sur l'obligation qu'il avait en mars 2002 de solliciter un permis de lotir; que ce n'est effectivement pas ce qu'il souhaitait faire ou affirmait vouloir réaliser qui importe pour l'application de l'article 89 du CWATUP mais ce qu'il effectua réellement; qu'en l'espèce, Lionel HOUTHOOFTDT ne divisa pas son terrain pour y bâtir lui-même sur les quatre lots mais pour finalement en vendre au moins l'un d'entre eux en vue de la construction d'une habitation;

Considérant que l'édification par l'intéressé d'une habitation sur l'une des parcelles avant qu'il ne vendit le lot n° 1, n'excluait pas non plus l'application de l'article 89 du CWATUP; que cette disposition ne requiert pas que toutes les parties issues de la division d'un bien ne soient pas bâties mais seulement qu'au moins deux des lots ne le soient pas lorsque l'un d'entre eux est vendu en vue de la construction d'une habitation; qu'en l'espèce, aucun des quatre lots n'était bâti en 1997 et deux ou trois d'entre eux ne l'étaient toujours pas en mars 2002;

Considérant, dès lors, qu'un permis de lotir devait être obtenu avant l'aliénation du lot n° 1; qu'une autorisation de construire doit en effet être refusée lorsque son octroi doit être précédé de celui d'un permis de lotir qui n'a pas été accordé;

Considérant, enfin, que le fait que le permis d'urbanisme attaqué ait été octroyé à Frédérique BIGONVILLE avant l'achat du lot n° 1, n'a pas pour conséquence que cette autorisation de construire serait licite; qu'en effet, si un permis d'urbanisme ne pouvait être refusé à celle-ci pour la seule raison qu'elle n'était encore titulaire d'aucun droit sur ce lot lorsqu'elle le sollicita, le collège des bourgmestre et échevins de la ville

de Bouillon devait toutefois s'assurer que l'obtention par celle-ci du titre nécessaire pour exécuter ce permis, ne ferait pas suite à un acte juridique visé par l'article 89 du CWATUP; que si tel devait être le cas, et ce l'était en l'espèce, il devait vérifier qu'un permis de lotir avait été accordé et, dans la négative, refuser le permis sollicité dans la mesure où l'aliénation à la suite de laquelle l'intéressée allait acquérir des droits sur le lot n° 1 lui permettant d'y construire sa maison, était subordonnée à l'octroi préalable à Lionel HOUTHOOFT d'un permis de lotir;

Considérant que l'acte attaqué ayant été délivré sans qu'un permis de lotir qui était requis, ait été obtenu préalablement par Lionel HOUTHOOFT, le deuxième moyen est fondé;

Considérant que l'examen des autres moyens de la requête ne pourrait conduire à une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les affaires inscrites sous les n^{os} A.77.967/XIII-581 et A.118.953/XIII-2597 sont jointes.

Article 2.

La requête en annulation introduite dans l'affaire A.77.967/XIII-581 est rejetée.

Article 3.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 5 mars 2002 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bouillon à Frédérique BIGONVILLE, l'autorisant à bâtir une maison d'habitation sur une bien sis à Vivy, Voie du Coret, 16.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 697,06 euros, sont mis à la charge des requérants à concurrence de 173,53 euros chacun et à la charge des parties adverses à concurrence de 175 euros chacune.

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

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.