

**CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.**

**A R R E T**

n° 76.099 du 5 octobre 1998

A.57.897/XIII-510

En cause : **la Commune de Walhain,**  
contre :  
**la Région wallonne,**  
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité  
limitée Etienne BRUYERE - Architecte,**  
ayant élu domicile chez  
Me Marc UYTENDAELE, avocat,  
rue Capitaine Crespel 2-4  
1050 Bruxelles.

-----  
**LE CONSEIL D'ETAT, XIII<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 9 mai 1994 par la commune de Walhain qui demande l'annulation de l'arrêté du 23 février 1994, par lequel le Ministre de l'Aménagement du territoire, du Patrimoine et des Transports de la Région wallonne accueille le recours introduit par la société privée à responsabilité limitée Etienne BRUYERE - Architecte et annule les deux conditions imposées par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Walhain dans le permis de bâtir délivré le 29 mai 1991 pour la construction d'une habitation sur un bien sis rue Chevequeue à Walhain et cadastré section F, n° 236f;

Vu la requête introduite le 16 décembre 1994 par laquelle la société privée à responsabilité limitée Etienne BRUYERE - Architecte demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 20 janvier 1995 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu l'ordonnance du 3 mars 1998 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 23 juillet 1998, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 24 septembre 1998;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. HERVEG, loco Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour la requérante, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Me G. UYTENDAELE, loco Me M. UYTENDAELE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. THIBAUT, 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 21 mai 1990, le conseil communal de la commune de Walhain a adopté un règlement relatif aux travaux à exécuter par les titulaires d'un permis de lotir ou de bâtir quant à l'équipement de la voirie. Ce règlement prévoit que tout permis de bâtir "est subordonné à l'obligation, par son titulaire, d'aménager à ses frais exclusifs un trottoir en pavés (de type déterminé par l'administration communale), d'une largeur de 1,20 m à partir de la limite de la chaussée et d'une largeur égale à celle du développement de la parcelle à l'alignement (sauf si ce trottoir existe déjà sous cette forme)". En outre, "l'assiette doit être cédée gratuitement à la commune (sauf si cette dernière fait déjà partie du territoire communal)".

2. Le 29 mars 1991, la S.P.R.L. Etienne BRUYERE - Architecte introduit, auprès du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Walhain, une demande de permis de bâtir une maison d'habitation à front de la rue Chevequeue en vue d'y abriter son siège social. Le collège délivre, le 29 mai suivant, le permis sollicité, moyennant le respect notamment des deux conditions suivantes :

" (...)

- conformément à la délibération du conseil communal du 21 mai 1990, céder gratuitement à la commune une bande de terrain à l'alignement de 1,20 mètre, afin d'aménager un trottoir;
- aménager un trottoir d'1,20 mètre de large (en pavés de béton) à front de la voirie sur toute la largeur de la parcelle en se conformant aux prescriptions de l'annexe I ci-jointe (ceci comporte l'obligation de démolir le muret existant)".

3. Le 24 juin 1991, la S.P.R.L. Etienne BRUYERE - Architecte introduit un recours auprès de la députation permanente du conseil provincial du Brabant contre la décision du collège du 29 mai 1991 lui octroyant le permis.

4. Le 6 novembre 1991, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Walhain met la S.P.R.L. en demeure de céder l'espace nécessaire à la construction du trottoir, sous peine d'ordonner l'interruption des travaux conformément à l'article 70 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). Le 5 décembre 1991, le secrétaire communal de la commune de Walhain ordonne l'interruption des travaux et, le 10 décembre 1991, les scellés sont apposés sur le matériel de chantier pour forcer au respect de cet ordre.

5. Le même jour, la S.P.R.L. Etienne BRUYERE - Architecte introduit un recours auprès de l'Exécutif régional wallon, en l'absence de décision de la députation permanente. Parallèlement, une citation est lancée, en date du 10 janvier 1992, devant le président du tribunal de première instance de Nivelles en vue d'obtenir l'annulation de l'ordre d'interrompre les travaux.

6. Le 3 février 1992, le Ministre de l'Aménagement du territoire, du Logement et du Budget pour la Région wallonne accueille le recours introduit.

7. Par une requête du 31 mars 1992, la commune de Walhain postule devant le Conseil d'Etat l'annulation de l'arrêté ministériel du 3 février 1992. Ce recours est accueilli par l'arrêt n° 44.966 du 23 novembre 1993, pour le motif de l'incompétence de l'auteur de l'acte. En effet, l'arrêté du 3 février 1992 a été pris par le Ministre de l'Aménagement du territoire, du Logement et du Budget alors qu'à cette date, l'arrêté du 8 janvier 1992 de l'Exécutif régional wallon fixant la répartition des

compétences entre les ministres et réglant la signature des actes de l'Exécutif n'était pas en vigueur, à défaut de sa publication, et par conséquent ne pouvait avoir d'effet à l'encontre de la commune requérante.

8. A la suite de la notification de cet arrêt du Conseil d'Etat, le Ministre de l'Aménagement du territoire, du Patrimoine et des Transports statue à nouveau, le 23 février 1994, sur le recours introduit par la S.P.R.L. Etienne BRUYERE - Architecte, accueille ce recours et annule les deux conditions imposées par la commune relativement à l'obligation de créer un trottoir et de céder une bande de terre en constituant l'assiette. Cette décision ministérielle, qui a pour conséquence que le permis de bâtir l'immeuble concerné est accordé sans conditions, constitue l'acte attaqué par le présent recours en annulation;

Considérant que la requérante prend un moyen unique de la violation de l'article 123, 6°, de la nouvelle loi communale, de l'article 72 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, des articles 47, 52 et 57 du CWATUP, de l'erreur de droit dans les motifs de l'acte et de l'excès de pouvoir; qu'elle fait valoir que l'acte attaqué considère à tort que la requérante ne pouvait assortir la délivrance du permis de bâtir sollicité de la condition de la cession gratuite d'une bande de terre de 15 centimètres de profondeur sur une longueur totale de 19,50 mètres, soit 2,95 mètres carrés, et que la cession gratuite de l'assiette du trottoir peut, en effet, être imposée par l'autorité communale afin de pouvoir accomplir, sans entrave, tous les travaux nécessaires à l'équipement de la voirie et du quartier, et par exemple procéder à des travaux d'égouttage, sans que les riverains puissent d'une manière quelconque s'y opposer, en revendiquant leur qualité de propriétaire; qu'elle souligne que la raison de l'obligation de cession gratuite repose également sur la

disproportion entre le coût qu'engendrerait une procédure d'expropriation et la faible valeur vénale des terrains concernés par une telle obligation, le coût infime de la bande de terre à céder démontrant bien qu'il s'agit d'une charge découlant de la propriété et non d'une expropriation déguisée; qu'elle relève par ailleurs que l'article 56 du CWATUP permet aux collèges échevinaux d'imposer la cession gratuite de terrain lorsque cette cession est en relation directe avec un lotissement et que la justification de cette faculté consiste dans la plus-value que le lotisseur retire de l'équipement, même à ses frais, de la voirie et dans le fait qu'il s'agit d'une charge découlant du droit de propriété; qu'elle en déduit qu'en raison du silence des travaux préparatoires de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, aujourd'hui le Code wallon, rien ne permet d'exclure pareil raisonnement s'agissant des permis de bâtir; qu'elle déduit également de l'article 47 du CWATUP que le législateur n'a pas cru opportun de régir la question de la cession de la voirie pour les permis de bâtir en raison de la nécessaire condition d'implantation le long d'une voirie équipée;

Considérant que, dans son mémoire en réplique, la requérante précise encore que le CWATUP autorise les collèges des bourgmestre et échevins à assortir un permis de bâtir de conditions, lorsque le bon aménagement des lieux le requiert; qu'elle fait valoir que la seule restriction mise à l'exercice de cette compétence consiste dans ce que ces conditions doivent toujours concerner "les objets de police confiés à la vigilance de l'administration" et que l'article 57 du CWATUP définit précisément "la conservation, la salubrité, la sécurité, la viabilité et la beauté de la voirie, de ses accès et de ses abords" comme étant l'un de ces objets de police; qu'elle conclut que le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Walhain était donc compétent, en vertu de son pouvoir d'exécution, fondé sur la loi communale et le CWATUP, pour

assortir le permis sollicité par la S.P.R.L. Etienne BRUYERE - Architecte des conditions visant à l'aménagement du trottoir longeant la parcelle dont cette société est propriétaire, peu importe en l'occurrence que le règlement du conseil communal du 21 mai 1990 ait été ou non approuvé;

Considérant que, dans son dernier mémoire, et en vue de réfuter l'argumentation de la partie intervenante selon laquelle l'imposition de la cession gratuite d'une bande de terrain constitue une expropriation *de facto*, la requérante soutient que la protection du droit de propriété, contenue dans l'article 16 de la Constitution, ne s'exerce que lorsque le citoyen voit son droit de propriété supprimé ou lorsqu'il perd la majeure partie de l'utilité de son droit de propriété; qu'en l'espèce, elle fait observer que la cession porte sur une bande de terrain en front de voirie pour 15 centimètres de profondeur, soit au total 2,95 mètres carrés, et que cette superficie est minime au regard de la superficie totale de la propriété de la partie intervenante, de telle sorte que cette dernière ne voit pas son droit de propriété supprimé dans sa totalité, pas plus qu'elle ne perd la majeure partie de l'utilité de son droit de propriété; qu'elle soutient enfin que l'imposition de la cession gratuite d'une bande de terrain doit s'analyser en une "charge d'urbanisme interne au projet formé par la partie intervenante" et non en une servitude administrative;

Considérant qu'en l'espèce, c'est bien le droit de propriété de la partie intervenante qui est en jeu et que toute disposition qui aurait pour effet de porter atteinte à ce droit fondamental doit faire l'objet d'une interprétation restrictive, conformément à l'article 544 du Code civil; qu'il en résulte, à l'évidence, que pour priver un particulier de sa propriété, un texte exprès est requis;

Considérant qu'à l'époque où est intervenu l'acte attaqué, aucun texte législatif n'autorisait, en Région wallonne, l'autorité qui délivre un permis de bâtir à subordonner cette délivrance à la cession gratuite à la commune d'une parcelle de terrain, aussi minime soit-elle, et même si le terrain est destiné à être aménagé en trottoir; que, contrairement à ce que soutient la requérante, le fait que le CWATUP (dans sa version antérieure à la refonte opérée par le décret du 27 novembre 1997) ne contienne aucune disposition qui l'interdirait, ne peut être interprété comme une autorisation de procéder de la sorte; qu'en effet, le législateur wallon a expressément prévu, dans les articles 56 et 229 du CWATUP ancien, les cas dans lesquels l'autorité peut subordonner la délivrance d'une autorisation aux charges qu'elle juge utiles d'imposer au demandeur - charges comprenant notamment l'exécution aux frais du demandeur de travaux d'équipement des rues - et que de telles charges ne peuvent être prescrites qu'en matière de permis de lotir, lorsque le lotissement implique l'ouverture de nouvelles voiries; que l'article 47 du CWATUP ancien, qui concerne quant à lui la procédure de délivrance des permis de bâtir, n'habilite aucunement le collège des bourgmestre et échevins à prescrire, au titre de charge d'urbanisme, la cession gratuite d'une parcelle de terrain;

Considérant qu'il est sans intérêt d'examiner, comme le suggère la requérante, l'utilité ou l'intérêt que présente en l'espèce la bande de terrain concernée pour le cédant; que la propriété est un droit fondamental et que, si l'autorité communale souhaite s'approprier une quelconque parcelle d'un bien immeuble appartenant à autrui, il lui appartient de suivre les voies légales tracées à cette fin, à savoir les diverses lois relatives aux procédures d'expropriation, et en respectant dans ce cas les garanties prescrites par l'article 16 de la Constitution;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que l'article 2 du règlement adopté par le conseil communal de la commune de Walhain le 21 mai 1990 ne reposait à l'époque sur aucun fondement juridique admissible; que c'est dès lors à bon droit que l'arrêté ministériel attaqué du 23 février 1994 a considéré que ce règlement est illégal lorsqu'il impose au bénéficiaire d'un permis de bâtir de céder gratuitement, à la commune, l'assiette du trottoir qui sera aménagé; que le moyen n'est pas fondé,

**D E C I D E :**

**Article 1<sup>er</sup>.**

La requête est rejetée.

**Article 2.**

Les dépens, liquidés à la somme de 7.000 francs, sont mis à charge de la requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le cinq octobre 1900 nonante-huit par :

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| MM. HANOTIAU,             | président de chambre, |
| LEROY,                    | conseiller d'Etat,    |
| QUERTAINMONT,             | conseiller d'Etat,    |
| M <sup>me</sup> MALCORPS, | greffier.             |

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.