

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 92.451 du 19 janvier 2001

A.99.303/XIII-2014

En cause : 1. **VAN DER MEER** Johannes,
 2. **VAN DORP** Johanna Maria,
 3. **PIGEOLET** Roger,
 4. **DUSSART** Claire,
 ayant tous élu domicile chez
 Me Colette MELOTTE, avocat,
 rue Abbé Peters 21
 4960 Malmedy,

 contre :

 1. **la Commune de Malmedy,**
 2. **la Région wallonne,**
 représentée par son Gouvernement,
 ayant élu domicile chez
 Me Pierre LAMBERT, avocat,
 avenue Defré 19
 1180 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 10 janvier 2001 par Johannes VAN DER MEER, Johanna Maria VAN DORP, Roger PIGEOLET et Claire DUSSART, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, et moyennant astreinte, de l'exécution de la décision du 8 décembre 2000 du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Malmedy accordant la modification d'un permis de lotir délivré le 9 mai 1978 par le même collège aux consorts CLAESSEN-BODET

et relatif à un bien sis à Malmedy, Chôdes, 21G, cadastré 3^e division, section B, n° 157c;

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demandent l'annulation de la même décision;

Vu l'ordonnance du 15 janvier 2001, notifiée aux parties par télécopie, convoquant celles-ci à comparaître le 17 janvier 2001 à 10 heures;

Vu le dossier administratif de la seconde partie adverse;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me C. MELOTTE, avocat, comparaissant pour les requérants, Me M. OSSENA CANTARA, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, auditeur au Conseil d'Etat;

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

Considérant que les requérants exposent les faits dans les termes suivants :

" En 1978, Monsieur et Madame CLAESSEN-BODET Alfred, domiciliés Chôdes 21 à 4991 Malmedy, introduisent auprès de la commune de Malmedy une demande de lotissement de leur terrain, situé à Chôdes, au lieu-dit «Devant G'Doumont», cadastré Malmedy, division 3 (Géromont), section B n° 157a et 158a.

Ils déposent un cahier des charges détaillé pour 14 lots.

Dans un premier temps, seuls les lots repris sous les numéros 1 à 4 ont été autorisés car ils étaient repris en zone d'habitat rural au projet du plan de secteur; Les autres lots ont été autorisés par un permis délivré par la commune de Malmedy le 20/05/1981;

Le cahier des charges est resté identique pour l'ensemble du lotissement.

Les prescriptions urbanistiques et esthétiques principales sont les suivantes :

- Destination :
Le lotissement est réservé à la construction d'habitations à caractère résidentiel ou semi-résidentiel;
- Lotissement :
Le lotissement tel qu'il figure au plan devra être strictement respecté et les 14 lots ne pourront plus être divisés;
L'acheteur qui a acquis et réunit plusieurs lots doit, soit construire dans la zone de construction prévue, soit demander une modification du permis de lotir, conformément à l'article 11 du cahier des charges qui renvoie à la procédure des articles 51 et 57 de la loi du 29.03.1962 organique de l'aménagement du territoire;
- Constructions :
Les constructions devront obligatoirement s'implanter dans la zone de construction définie ci-avant et ne pourront la dépasser, tant en profondeur qu'en largeur. Les constructions seront du type «bungalow» et isolées, sans étage. Un étage mansardé inscrit dans le volume de la toiture pourra éventuellement être admis;
- Pour le surplus, il est renvoyé au cahier des charges.

Ce cahier des charges du lotissement a été approuvé par le collège échevinal de la commune de Malmedy les 09.05.1978 et 20.05.1981 ce suite à l'avis favorable de l'Officier du Ministère Public.

Monsieur et Madame VAN DER MEER ont acquis, par acte notarié du 31.03.1979, le lot n° 1 du lotissement. L'acte notarié mentionne le cahier des charges.

Monsieur et Madame PIGEOLET ont acquis les lots n° 12, 13 et 14 par actes notariés des 18 février 1982, 08 mars 1986 et 18 juin 1990.

Les requérants ont tous quatre construit une habitation en se conformant au cahier des charges.

Monsieur Alain GOFFINET et son épouse, Madame Fabienne LEGRAND, domiciliés à Stavelot, Rivage, ainsi que Mademoiselle Françoise PAQUAY domiciliée à Waimes, Walk

25, ont acquis le lot n° 4, par acte passé devant Me MARAITE à Malmedy le 24 mai 1993;

Peu de temps après, la S.A. GOFFINET, dont les administrateurs étaient Monsieur Alain GOFFINET et Mademoiselle Françoise PAQUAY, a commencé la construction.

Pendant le week-end du 19 juin, les requérants ont constaté que le trou creusé par Monsieur GOFFINET pour les fondations de son immeuble, était énorme, et en tout cas beaucoup plus grand que celui des autres immeubles déjà construits.

Ils ont dès lors contacté téléphoniquement Monsieur GOFFINET, qui a voulu les rassurer. Un rendez-vous a été fixé le même jour, auquel Monsieur GOFFINET devait amener ses plans. Monsieur GOFFINET s'est présenté effectivement à ce rendez-vous, mais a uniquement montré un plan de la façade principale, avec un sous-sol fermé. La grandeur de la construction ne pouvait pas être vérifiée. Monsieur GOFFINET toutefois contestait que la construction projetée allait violer les plans de lotissement.

En raison de leurs soupçons, les requérants ont envoyé une lettre datée du 21 juin 1993, à Monsieur GOFFINET et à la S.A. GOFFINET, lettre dans laquelle il était demandé que Monsieur GOFFINET signe une convention par laquelle il s'engageait à ne pas violer le cahier des charges de lotissement, et à respecter les limites latérales.

Cette convention n'ayant jamais été signée par Monsieur GOFFINET, les requérants se sont présentés à la commune, afin de vérifier le permis de bâtir et les plans de construction, qui, nécessairement, devaient y être annexés.

Suite à des renseignements obtenus auprès de la commune, les requérants ont dû se rendre compte que Monsieur GOFFINET n'avait même pas demandé de permis de bâtir pour construire. L'administration communale de Malmedy a dû également se rendre compte de cet état de fait et dès lors, la police a dressé plusieurs procès-verbaux, a même scellé le chantier pour empêcher que les travaux de construction ne puissent se poursuivre. Les scellées ont été brisées à plusieurs reprises et la S.A. GOFFINET a poursuivi les travaux sur le chantier.

Entre-temps, Monsieur GOFFINET a introduit une demande de modification du permis de lotir auprès de la commune. Apprenant cela, Monsieur et Madame VAN DER MEER ont manifesté leur opposition quant à cette demande de modification, et ce, par lettre du 28.08.1993.

Par lettre du 14.10.1993, les époux VAN DER MEER-VAN DORP se sont adressés à nouveau au collège des

bourgmestre et échevins de la commune de Malmedy, de même qu'au Ministère de la Région Wallonne, pour signaler que, malgré l'absence de permis, la construction GOFFINET continuait toujours. Ils ont expliqué pourquoi la construction violait les conditions du lotissement. Ils ont rappelé cette lettre dans un courrier du 03.11.1993.

Par lettre du 04.11.1993, l'ingénieur en chef, directeur des Ponts et Chaussées du Ministère de la Région Wallonne a répondu que plusieurs procès-verbaux à charge de Monsieur GOFFINET avaient été rédigés par la police de Malmedy, et transmis pour suite au parquet de Monsieur le procureur d(u) Roi de Verviers.

L'ingénieur a signalé qu'il comptait, bien entendu, faire respecter les dispositions réglementaires.

Entre-temps, Monsieur GOFFINET avait contacté les propriétaires des différents lots concernés et leur avait soumis, pour signature, une déclaration pré-imprimée par laquelle ils marqueraient leur accord sur la modification demandée de la zone à bâtir. Une partie des propriétaires des parcelles semble avoir signé ce document. Les requérants ont évidemment refusé de signer.

En plus, Monsieur et Madame PIGEOLET ont fait part, par lettre du 22.11.1993, de leur opposition à la demande de modification du permis de lotir. Ils ont alors été contactés par la Commune de Malmedy, qui s'est étonnée de cette lettre, puisque dans le dossier administratif de la commune figurait un document apparemment signé par Monsieur PIGEOLET (!) où celui-ci aurait marqué son accord sur la modification du permis de lotir. Monsieur PIGEOLET a dû se rendre compte qu'il s'agissait là d'un faux. Il a dès lors déposé plainte le 09.12.1993.

Le 22.12.1993, Monsieur GOFFINET a reconnu avoir falsifié la signature de Monsieur PIGEOLET et a signalé avoir retiré ce document du dossier administratif déposé à la commune.

Malgré la reconnaissance du faux en écriture, le dossier répressif a été classé sans suite par le parquet de Monsieur le procureur du Roi de Verviers.

En raison du non-respect des lois par Monsieur GOFFINET, les époux VAN DER MEER ont lancé citation en référé en vue de la suspension immédiate des travaux de construction entrepris, sous peine d'astreinte.

Monsieur le président du tribunal de I^{ère} instance de Verviers siégeant en référé a décidé en date du 24.12.1993 :

« Donnons acte au défendeur de sa déclaration selon laquelle il a suspendu les travaux de construction d'une

maison sur la parcelle n° 4 du lotissement situé à Chôdes au lieu-dit "Devant G'Doumont", cadastré Malmedy, division 3, Géromont, section B 157a et 158a, et de son engagement de ne pas les reprendre tant qu'il n'aura pas obtenu toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exécution et à la poursuite des dits travaux.

Faisons, au besoin, défense au défendeur de reprendre l'exécution des travaux tant qu'il n'aura pas obtenu toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exécution et à la poursuite des dits travaux.

Condamnons le défendeur, pour le cas où il ne respecterait pas son engagement et enfreindrait donc l'interdiction qui précède, à payer aux demandeurs, à titre d'astreinte, la somme de 40.000 FB par jour d'infraction à la dite interdiction, à dater de la signification de la présente ordonnance».

L'ordonnance a été signifiée en date du 11.01.1994.

Malgré tout cela, la S.A. GOFFINET a, à plusieurs reprises, réalisé des travaux sur la parcelle litigieuse.

Actuellement est pendante devant le juge des saisies de Verviers un litige concernant l'exécution de l'astreinte, la société GOFFINET ayant été dans l'intervalle déclarée en faillite;

D'autre part, en date du 26 juin 1994, Monsieur GOFFINET a coupé une haie et des arbres, implantés sur la propriété de Monsieur et Madame VAN DER MEER. Il a été, à plusieurs reprises, l'auteur d'appels téléphoniques anonymes chez Monsieur et Madame VAN DER MEER, ainsi que le démontre une enquête faite par BELGACOM.

Par ailleurs, les époux VAN DER MEER ont dû constater qu'une pierre avait été lancée dans une porte coulissante, et avait brisé la vitre.

Le lendemain de leur refus de signer la demande de modification du permis de lotir, Monsieur et Madame PIGEOLET ont trouvé un carreau de la véranda brisé par un jet de pierre, un rideau déchiré, un cache-pot de plante cassé, deux pare-brise de voitures garées dans leur cour brisés.

Monsieur et Madame PIGEOLET ont également été inondés de coups de téléphone anonymes. Madame PIGEOLET s'est fait injurier le 24 juin 1994. Monsieur PIGEOLET ayant dû constater qu'une partie de sa clôture avait été arrachée par la pelleteuse de Monsieur GOFFINET, s'est vu intimider par Monsieur GOFFINET qui faisait basculer la benne au-dessus de sa tête.

Par décision du collège échevinal du 03.02.1994, le demande de modification du permis de lotir a été refusée.

Monsieur GOFFINET a introduit un recours contre cette décision auprès de la députation permanente par lettre recommandée du 22.02.1994.

Le fonctionnaire délégué de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme de la Région wallonne a donné l'avis défavorable suivant :

« Attendu que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux;
Attendu que les propriétaires possédant plus du quart des lots autorisés dans le permis initial ont manifesté leur opposition au collège;
J'estime que la modification sollicitée (modification de la zone de construction initialement déterminée au plan de lotissement) est, par conséquent, irrecevable».

Malgré tout, la députation permanente a accueilli le recours et autorisé la modification du permis de lotir sollicitée conformément au plan annexé. La décision est motivée comme suit :

- « - la parcelle en cause est située en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Malmedy-Saint-Vith approuvé par l'arrête royal du 19 novembre 1979;
- la parcelle constitue le lot 4 du lotissement "CLAESSEN-BODET", approuvé par le collège échevinal de Malmedy le 09 mai 1978 (permis n° 10-203-3/41) et comportant 14 lots au total;
- comme le constate le fonctionnaire délégué lui-même, le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux;
- un des propriétaires dispose de trois lots contigus qui sont réunis et n'abritent qu'une seule habitation;
- la nouvelle implantation ne portera aucun préjudice aux propriétaires du lot 1 et permettra, par une orientation judicieuse, un meilleur ensoleillement des séjours;
- les propriétaires des autres lots contigus au lot 4 ont marqué leur accord sur la modification projetée, soit 10 propriétaires sur 12 concernées;
- il y a lieu dès lors d'appliquer les dispositions de l'article 54/2 avec un minimum de souplesse.

Une expédition de cet arrêt a été délivrée le 03 mai 1994 et l'arrêt a été notifié à Monsieur GOFFINET, au bourgmestre de la commune de Malmedy et au Ministère de la Région wallonne après le 03 mai 1994. En date du 31 mai 1994, la direction de l'aménagement du territoire et du logement de Liège a introduit un recours au

Gouvernement wallon contre la décision de la députation permanente.

Le conseil des requérants a écrit à Monsieur André BODSON, Ministère de l'Aménagement du territoire, par lettre du 04 juillet 1994, pour faire valoir ses arguments. Aucune décision n'a été prise par le Gouvernement wallon.

Dès lors, par lettre du 23 septembre 1994, Monsieur GOFFINET a sommé la direction générale de l'aménagement du territoire et du logement, rue des Brigades d'Irlande 1 à 5100 Jambes, de soumettre l'affaire à la décision du Gouvernement wallon.

Le conseil de Monsieur GOFFINET a également écrit en date du 28 septembre 1994.

Aucune décision n'a été prise par le Gouvernement wallon.

Le conseil de Monsieur GOFFINET a considéré dès lors que celui-ci possède un permis tacite en application de l'article 52, § 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire.

Le Conseil des requérants a été informé de cela par lettre du 31 octobre 1994, lettre reçue en date du 02 novembre 1994 (le 1^{er} novembre étant un jour férié).

Les requérants ont dû constater, en date du 30 novembre 1994, que Monsieur GOFFINET avait repris les travaux;

En effet, le témoin LECOQ Roger déclare avoir vu, en date du 30 novembre 1994, des ouvriers occupés à des travaux de construction sur la parcelle appartenant à Monsieur GOFFINET; cet état a également été constaté par huissier de justice, qui signale que des murs intérieurs ont été fraîchement construits, ce qui d'ailleurs ressort des photos prises par l'huissier.

Il ressort d'ailleurs des différentes photos déposées qu'à cette époque le chantier est occupé, puisqu'aussi bien, le matériel est sur place, et que les briques se trouvent déjà sur les échafaudages .

D'autre part, les différentes personnes contactées par Monsieur GOFFINET semblent avoir été mal informées sur l'ampleur des constructions.

Enfin, il y a lieu de constater que, durant la procédure entamée par Monsieur GOFFINET pour obtenir la modification du permis de lotir, deux parcelles, à savoir les n° 8 et n° 11, ont été vendues, les nouveaux propriétaires construisant un immeuble.

Les propriétaires qui ont marqué leur accord sur la modification du permis de lotir, sont, par contre, les anciens propriétaires, et non les propriétaires actuels; cet état a été constaté par l'huissier de justice;

Les requérants se sont dès lors adressés à la commune pour savoir si Monsieur GOFFINET avait déjà obtenu un permis de bâtir.

Il ressort de la réponse de la commune du vendredi 02 décembre 1994, qu'effectivement Monsieur GOFFINET avait obtenu, en date du 18 novembre 1994, un permis de bâtir qui n'était cependant pas encore exécutoire en application de l'article 51, § 2, du Code wallon.

Par décision du 31.07.1995, la troisième chambre des vacations de la section administrative du Conseil d'Etat a annulé l'arrêté rendu le 14 avril 1994 par la députation permanente du conseil provincial de Liège, concernant la modification d'un permis de lotir délivré sous le n° 10-203-3/41, sollicité par Alain GOFFINET, propriétaire du lot 4 sis à Chôdes au lieu-dit «Devant G'Doumont» cadastré section B, n° 157C; relevant que :

« considérant que l'acte attaqué n'est nullement motivé par l'irrecevabilité des oppositions manifestées par les propriétaires possédant plus du quart des lots, mais par le souci d 'appliquer "avec un minimum de souplesse" une disposition législative, laquelle lie complètement la compétence de l'autorité; que le moyen est manifestement fondé ...».

Les requérants ont ensuite introduit une procédure civile visant la démolition de l'immeuble érigé illégalement, procédure dirigée contre Monsieur Alain GOFFINET, la S.A. GOFFINET et Mademoiselle Françoise PAQUAY; Monsieur Alain GOFFINET, son épouse et Mademoiselle Françoise PAQUAY avaient en effet vendu le bien à la S.A. GOFFINET par acte passé devant Me MARAITE le 7 septembre 1993; La S.A. GOFFINET a été déclarée en faillite et le bien a été racheté par Mademoiselle Françoise PAQUAY, par acte du 11 avril 1996 passé par devant le notaire Maître Etienne PHILIPPART de Stavelot. Mademoiselle Françoise PAQUAY a donc fait acte d'intervention volontaire dans la procédure diligentée devant le tribunal de première instance de Verviers.

Le tribunal de première instance de Verviers, dans son jugement du 20.05.1997, donnant acte à Mademoiselle Françoise PAQUAY de sa reprise d'instance, a ordonné qu'il soit sursis à statuer «attendant que les autorités administratives compétentes aient fait leur choix en la matière et aient introduit une action en justice quant à ce».

Les requérants ont donc lancé une citation en intervention forcée contre la Région wallonne, direction

générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine et à la suite de cette citation, la Région wallonne a rejoint la position des requérants, sollicitant la démolition de l'immeuble litigieux.

La cause étant en délibéré, Mademoiselle PAQUAY a sollicité une réouverture des débats au motif qu'une demande de modification du permis de lotir avait été reçue favorablement et que le collège échevinal devait statuer à cet effet le 17 avril 2000. Le Tribunal, dans un jugement du 08/02/2000, a fait droit à cette demande et a ordonné la réouverture des débats.

La commune de Malmedy, par lettre du 16.03.2000 a fait part au conseil des actuels requérants que le 23.02.2000, le fonctionnaire délégué de la D.G.A.T.L.P. avait émis un avis défavorable sur la demande de modification du permis de lotir et que, en sa séance du 03.03.2000 le collège échevinal avait délivré le refus de modification du permis de lotir.

Le tribunal de première instance de Verviers, par jugement du 12/09/2000, constatant que la demande de modification du permis de lotir n'avait pas été obtenue, que la construction se trouve en situation totalement infractionnelle, condamne Mademoiselle Françoise PAQUAY à la remise en état des lieux par la démolition de l'immeuble litigieux et dit pour droit qu'à défaut pour elle de ce faire, la Région Wallonne est autorisée à y pourvoir d'office;

Mademoiselle Françoise PAQUAY a interjeté appel de cette décision.

La cause introduite le 23/11/2000 devant la Cour d'appel a fait l'objet d'un renvoi au rôle et est pendante devant cette juridiction".

Entre-temps, le 6 octobre 2000, Françoise et Isabelle PAQUAY introduisent une nouvelle demande de modification du permis de lotir de 1978. Sur avis favorable conditionnel du fonctionnaire-délégué, le collège des bourgmestre et échevins décide le 8 décembre 2000 d'autoriser ladite modification. Cette décision constitue l'acte attaqué;

Considérant, quant au préjudice grave et difficilement réparable que risque de causer l'exécution de la décision attaquée, que celle-ci est une décision de régularisation; que l'immeuble litigieux a été entièrement construit et est habité depuis plusieurs années; qu'un

éventuel arrêt de suspension ne serait pas à même de prévenir pendant la procédure au fond un préjudice qui est déjà consommé; que seul un éventuel arrêt d'annulation pourrait produire des effets juridiques puisqu'il mettrait à néant l'existence même de l'acte attaqué;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La demande de suspension d'extrême urgence, moyennant astreinte, est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le dix-neuf janvier deux mille un par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.