

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 99.089 du 25 septembre 2001

A.67.356/XIII-1931

En cause : **la Société privée à responsabilité
limitée LES JARDINS DE MONACO,**
ayant élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
place Abbé Renard 6
1420 Braine-l'Alleud,

contre :

la Commune de Waterloo.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 29 janvier 1996 par la société privée à responsabilité limitée LES JARDINS DE MONACO qui demande l'annulation de la délibération du collège des bourgmestre et échevins de Waterloo du 20 décembre 1995 retirant le permis de bâtir délivré le 31 janvier 1995 en vue de la construction d'un hangar agricole sur un bien sis chaussée de Louvain, n° 264;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu l'ordonnance du 17 novembre 2000 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties, la demande de poursuite de la procédure introduite par la requérante et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 24 avril 2001, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 7 juin 2001;

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

Entendu, en leurs observations, Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour la requérante, et Me Ph. LEVERT, loco Me J. ANTOINE, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. KOVALOVSKY, 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 du recours se présentent comme suit :

1. Le 6 octobre 1994, la S.P.R.L. LES JARDINS DE MONACO introduit auprès du collège des bourgmestre et échevins de Waterloo une demande de permis de bâtir en vue de la construction d'un hangar agricole, sur une parcelle sise chaussée de Louvain, n° 264.

2. Le 22 novembre 1994, le collège des bourgmestre et échevins de Waterloo transmet la demande au fonctionnaire délégué en l'accompagnant d'un avis défavorable "considérant que le bien est situé en zone agricole et que les activités de la société sont de type jardinage et non agricole".

3. Le 6 janvier 1995, la direction générale de l'agriculture du Ministère de la Région wallonne donne un avis favorable, motivé comme suit :

- " - l'intéressé est entrepreneur de jardins de profession principale, avec production de plantes ornementales;
- la demande concerne une exploitation en partie horticole et en partie «entreprise de jardin»;
- l'exploitation et l'entreprise sont viables, pour $\pm$ 3 UTH;
- le projet ne nuit pas aux intérêts de l'agriculture et est compatible avec les activités agricoles à considérer à cet endroit. Le hangar sera construit dans un fond humide sur des terrains de faible valeur agricole".

4. Le 19 janvier 1995, le fonctionnaire délégué émet l'avis suivant :

" Vu la situation du bien en zone agricole;

Vu l'avis favorable du 6.1.1995 de la Direction Générale de l'Agriculture;

Considérant que la construction sera implantée au point bas du terrain et sera donc assez peu visible".

5. Le 31 janvier 1995, le collège des bourgmestre et échevins de Waterloo délivre le permis sollicité. Cette décision, qui constitue l'acte attaqué par le recours enrôlé sous le n° 62.942, reproduit l'avis du fonctionnaire délégué, vise l'avis favorable émis par la direction générale de l'agriculture et énonce que "le projet est situé en zone agricole au plan de secteur de Nivelles approuvé par arrêté royal le 1/12/1981 et qu'il s'intègre dans le site".

6. Le 28 novembre 1995, le collège des bourgmestre et échevins décide de retirer le permis de bâtir du 31 janvier 1995, pour le motif suivant :

" Considérant que la légalité de ce permis est subordonnée à la réunion des conditions visées à l'article 176-4.1 du CWATUP qui détermine les conditions dans lesquelles un permis de bâtir peut être délivré en zone agricole;

Considérant qu'il ressort de l'examen de l'objet social de la s.c. LES JARDINS DE MONACO que celle-ci n'est pas un exploitant agricole;

Considérant que lors de l'introduction de la demande de permis, la s.c. LES JARDINS DE MONACO a fait apparaître parallèlement à son activité d'entreprise de jardins, une activité d'exploitation horticole;

Considérant que l'Administration communale a été induite en erreur".

Cette décision constitue l'acte attaqué;

Considérant que l'auditeur-rapporteur soulève une exception d'irrecevabilité déduite du non épuisement des voies de recours administratives;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la requérante rejette cette exception; qu'elle fait valoir que la loi du 29 mars 1962 ne prévoit pas expressément de recours préalable à l'encontre d'un retrait de permis; qu'analysant la jurisprudence du Conseil d'Etat, elle estime que c'est à tort que celle-ci assimile le retrait à un refus ou à une absence de décision, et que les recours administratifs n'ont pas été spécialement conçus pour ce type de situation, s'agissant d'une atteinte à des droits acquis; qu'elle soutient que la protection juridique de l'intéressé serait davantage assurée si l'acte de retrait faisait l'objet d'un recours distinct devant le Conseil d'Etat, indépendamment du

sort réservé à l'acte refait; que, selon elle, le retrait d'un permis de bâtir n'a pas pour effet de placer son titulaire dans une situation qui peut être assimilée à celle du refus de permis, mais a pour effet, tout au plus, de replacer son titulaire à la veille de l'acte retiré; qu'elle fait valoir encore qu'en l'espèce, le retrait n'équivaut pas à un refus puisque le formulaire ad hoc de refus de permis n'a pas été utilisé et que l'acte de retrait ne parle pas expressément de refus mais bien de retrait; qu'enfin, elle souligne qu'"en bout de course, le Conseil d'Etat serait amené à se prononcer sur la légalité de l'arrêté du Ministre", (que) l'effet de l'annulation est identique au retrait, c'est-à-dire qu'il faut se replacer à la veille de l'acte attaqué, (que) si le Conseil d'Etat annule l'arrêté et déclare par exemple que le retrait est (il)légal, ce serait le Ministre qui reprendrait un arrêté, et non plus le collègue (et que) l'intéressé n'est donc pas remplacé dans la même situation que celle qui préexistait à l'acte retiré";

Considérant que le retrait du permis de bâtir par le collège des bourgmestre et échevins place son bénéficiaire dans une situation qui doit être assimilée à celle qui découle du refus de permis et ne peut être interprété que comme un refus de permis; qu'en effet, en l'espèce, le permis a seulement été retiré et n'a pas été refait; que les motifs du retrait sont non équivoques; qu'ils font valoir l'impossibilité légale d'accorder le permis en raison de la violation par celui-ci de l'article 176 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP); qu'il s'en déduit que la décision procède d'un nouvel examen de la demande de permis par l'autorité habilitée à statuer sur celle-ci et a été conçue comme un refus; qu'elle doit être tenue pour tel et non pour une absence de décision; que la circonstance que la décision n'a pas été exprimée sur le formulaire réservé au refus de permis, affecte éventuellement la légalité de l'acte mais n'a pas pour effet de modifier le recours ouvert contre celui-ci;

Considérant que, dès lors que cette décision peut faire l'objet du recours qui était à l'époque ouvert auprès de la députation permanente par l'article 52, § 1^{er}, ancien du CWATUP, elle ne peut être attaquée par la voie du recours en annulation;

Considérant que le recours est par conséquent irrecevable,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 4.000 francs, sont mis à charge de la requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-cinq septembre deux mille un par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
LEROY,	président de chambre,
M ^{mes} GUFFENS,	conseiller d'Etat,
MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.