Texte français (Titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973).

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 149.738 du 4 octobre 2005

A.122.607/XIII-2689

En cause : **LAMBERTZ** Alex,

ayant élu domicile chez
Me H. G. VEIDERS, avocat,
Major Long Strasse 38
4780 St-Vith,

contre :

la Commune de Bullange,

ayant élu domicile chez
Mes G. ZIANS et A. HAAS, avocats,
Heckingstrasse 10
4780 St-Vith.

Partie intervenante :

VoE Marienverehrung TOTUS TUUS,

ayant élu domicile chez
Me M. ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 17 juin 2002 par Alex LAMBERTZ qui demande l'annulation de la décision du Collège des bourgmestre et échevins de la Commune de Bullange du 2 avril 2002 délivrant à l'ASBL TOTUS TUUS un permis d'urbanisme de régularisation pour la construction d'un autel marial à Bullange, Gemarkung 1, section D n° 55 e;

Vu la requête introduite le 8 août 2002, par laquelle l'ASBL TOTUS TUUS demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 14 août 2002 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. VERHULST, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 30 janvier 2003 ordonnant le dépôt du rapport et du dossier au greffe;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 11 juin 2003, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 22 septembre 2003 à 14.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me H. G. VEIDERS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me G. ZIANS, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Me M. LAZARUS, loco Me M. ORBAN, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. VERHULST, premier auditeur chef de section;

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

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le 12 septembre 1994, Albert LAMBERTZ prend à bail à ferme un terrain appartenant à la Commune de Bullange, cadastré section D n°55e partie d'une superficie de 200 ares, désigné "Bolleborn" et situé Gemarkung 1 à Bullange.

2. Le 18 août 1994, soit avant la signature du bail à ferme qui fut enregistré le 14 novembre 1994, le Collège des bourgmestre et échevins de Bullange écrit ce qui suit au requérant :

" Infolge Ihres Vorsprechens vom 12.08.1994 beim Vermögensdienst der Gemeinde bzgl. der Verpachtung einer Gemeindelandparzelle in Büllingen am Ort genannt "Bolleborn" können wir Ihnen mitteilen, daß das Bürgermeister- und Schöffenkollegium hierüber wie folgt beraten hat.

Nach Inaugenscheinnahme der Örtlichkeiten und gemäß einer Vermessung,

welche anhand einer Luftaufnahme durchgeführt wurde, scheint es in der Tat, daß von der knapp 10 Morgen großen Parzelle lediglich 8 Morgen bewirtschaftet werden werden können.

Wir unterbreiten Ihnen also den Vorschlag, den Pachtzins auf 8 Morgen zu berechnen, im Gegensatz zu den ursprünglich vorgesehenen 9 Morgen. Dementsprechend müssen natürlich die Zäune angebracht sein (was ja bereits der Fall ist) und die Parzelle muß bewirtschaftet werden.

Falls Sie mit diesem Vorschlag - Festlegung der Größe auf 8 Morgen - einverstanden sind, bitten wir Sie, die beiliegende Kopie dieses Schreibens mit dem handgeschriebenen Vermerk "Gelesen und gutgeheißen", datiert und unterschrieben bis zum 05.09.1994 zur Gemeinde zurückzusenden".

Le requérant marque son accord sur le contenu de ladite lettre le 3 septembre 1994.

3. Le terrain en question se situe dans la fourche d'un i grec formé par deux voiries se réunissant en une seule. L'endroit où se situe le projet litigieux est constitué par la partie du terrain située dans la pointe de la fourche, là où la voirie unique se divise en deux.

4. Dès le mois de mai 1999, l'ASBL TOTUS TUUS s'adresse à la Commune de Bullange aux fins d'ériger une chapelle mariale sur ce terrain en pointe. Ce projet recueille l'avis favorable du Collège et du fonctionnaire délégué, ce dernier estimant qu'en raison du caractère agricole de la zone, la dérogation prévue à l'article 110 du CWATUP ("CWATUP 1997") doit être requise, son avis n'étant dès lors pas définitif.

5. Eu égard à un avis défavorable de la Commission royale des monuments et des sites, l'ASBL TOTUS TUUS propose un nouveau projet consistant en l'établissement d'un socle surmonté d'une statue de la Vierge.

6. Comme Alex LAMBERTZ a marqué son opposition au projet, le collège lui répond le 20 avril 2001 dans les termes suivants :

" Betrifft: Errichtung einer Statue durch die Vereinigung "TOTUS TUUS" auf der Gemeindeparzelle Gem. 1, Flur D, N° 55e

Sehr geehrter Herr Lambertz,

Hiermit möchten wir den Empfang Ihres Schreibens vom 17.04.2001 bestätigen, mit welchem Sie uns mitteilten, dass Sie nicht mit der Vorgehensweise in der o.e. Angelegenheit einverstanden seien.

Das Bürgermeister- und Schöffenkollegium hat dieses Schreiben zur Kenntnis genommen und nimmt wie folgt Stellung. Anläßlich der Landverpachtung im Jahr

1994 wurde Ihnen die betroffene Pachtparzelle zugeteilt und zwar teilweise (wie sie aus dem Pachtvertrag ersehen können). Damals erhoben Sie allerdings Einspruch gegen die von uns angegebene Flächengrösse, mit dem. Argument, dass Teile dieser Parzelle landwirtschaftlich nicht zu nutzen seien. Nach Überprüfung Ihres Einspruchs stimmten wir damals Ihren Argumenten zu und es wurde beschlossen, nur ein Pachtgeld für 8 Morgen zu berechnen, obwohl die Pachtparzelle eine Größe von knapp 10 Morgen besitzt. Durch Ihre Unterschrift auf dem Pachtvertrag bestätigen Sie damals, dass Sie mit dieser Berechnung einverstanden waren.

Zu der Fläche, die damals als landwirtschaftlich nicht nutzbar angesehen wurde gehörte ebenfalls der Teil, auf welchem jetzt die Vereinigung "TOTUS TUUS" ihre Marienstatue errichten möchte. Aus diesem Grund sieht die Gemeinde Ihre Reklamation als nicht gerechtfertigt an und kann diese deshalb nicht annehmen." .

7. Le 17 mai 2001, Alex LAMBERTZ écrit ce qui suit à l'ASBL TOTUS TUUS :

" Betrifft : Errichtung einer Marienkapelle auf der Parzelle Büllingen, Gem. 1, Flur D, Nummer 55 e

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich beziehe mich auf o.e Projekt.

Wie Sie wissen, bin ich der Pächter der Parzelle 55 e.

Neben dieser Parzelle bewirtschafte ich auch umliegende Parzellen.

Da von Frühjahr bis Herbst meine Tiere sich regelmässig auf diesen Parzellen befinden, bzw. von der einen auf die andere Parzelle bewegt werden müssen, wäre ich Ihnen aufs äusserste zu Dank verpflichtet, wenn Sie bei der Realisierung Ihres Bauvorhabens ebenfalls eine ausreichende Einzäunung der Marienkapelle vorsehen würden, damit im Nachhinein auch gewährleistet ist, dass keinerlei Schäden, bzw. Beschädigungen durch die Tiere verursacht werden.

Ich glaube, dass eine Berücksichtigung dieses Ansinnens im Interesse aller Parteien ist.

An dieser Stelle möchte ich nochmals zum Ausdruck bringen, dass ich es als äusserst befremdend finde, dass die Gemeinde trotz eines bestehenden Pachtvertrages mich nicht vor der Baugenehmigungserteilung für die Marienkapelle kontaktiert hat, da sie sich schliesslich auf einer Parzelle befindet, welche ich gepachtet habe.

Ich möchte Sie höflichst bitten, mir schriftlich zu bestätigen, dass Sie eine ausreichende Einzäunung der Kapelle bei der Realisierung Ihres Vorhabens berücksichtigen werden, um künftige Probleme zu vermeiden.

Ich danke Ihnen recht herzlich für die Aufmerksamkeit, die Sie gegenwärtigem Schreiben widmen werden und verbleibe,

mit freudlichen Grüssen".

8. Le 3 juin 2001, l'ASBL TOTUS TUUS répond au requérant en lui donnant tous les détails de la clôture de la construction.

9. Le 13 juillet 2001, le fonctionnaire délégué écrit au collège pour porter à sa connaissance que les travaux ont été entrepris sans le permis requis, qu'il y a donc infraction et que le procès-verbal doit être dressé et transmis au Procureur du Roi d'Eupen.

10. Le 9 octobre 2001, l'ASBL TOTUS TUUS introduit une demande de permis d'urbanisme de régularisation d'un autel marial.

11. En application des articles 110 à 114 du CWATUP 1997, une enquête publique se déroule du 26 octobre au 9 novembre 2001. A cette occasion, Alex LAMBERTZ introduit une réclamation, faisant valoir qu'il utilise la parcelle de terrain litigieuse pour parquer ses machines agricoles et que celle-ci est comprise dans l'ensemble du terrain qui fait l'objet du bail à ferme, conclu en 1994. Il rappelle aussi que la construction envisagée est incompatible avec le caractère agricole de la zone.

12. Le 5 novembre 2001, la direction générale de l'agriculture du Ministère de la Région wallonne donne un avis selon lequel le projet n'est pas conforme à la destination de la zone agricole au plan de secteur, que la pointe de la parcelle où le projet s'implante n'a qu'une valeur agronomique restreinte et qu'eu égard à l'absence de dommage causé au paysage agricole régional, cet avis est favorable.

13. Le 18 novembre 2001, le Collège des bourgmestre et échevins donne un avis favorable à la demande d'une dérogation au plan de secteur en application des articles 110 à 114 du CWATUP 1997.

Le même jour, le collège émet un avis favorable sur la demande de permis.

14. Le 28 janvier 2002, le fonctionnaire délégué écrit en français la lettre suivante au Collège des bourgmestre et échevins :

" En examinant la demande de permis d'urbanisme dont objet ci-dessus, mon service a constaté qu'il s'agit en fait d'une demande de régularisation de travaux réalisés sans le permis préalable.

En l'espèce, il y a donc infraction caractérisée.

Etant donné que les actes et travaux dont objet ci-dessus ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural, je ne m'opposerai pas à la demande en régularisation.

Votre service de police a préalablement constaté le 30 août 2001 l'infraction à l'article 84 du C.W.A.T.U.P.

Le Parquet du Procureur du Roi à EUPEN qui a dû être informé de cette infraction (original du pro-justitia) a ouvert une information pénale.

Vu le rapport du Collège qui m'est parvenu par envoie postal du 28 décembre 2001, la demande ne pourra être valablement examinée qu'après consultation par mon service des autorités compétentes aux fins de fixer la mesure de réparation consécutive à l'infraction.

En vertu de l'article 155 § 6 du code wallon, je propose au Procureur du Roi de classer cette affaire moyennant l'application de la procédure transactionnelle et ce dans le cas ou ce dernier n'aurait pas marqué son intention de poursuivre dans les nonante jours de la demande qui lui est faite.

Sur base de ce même article 155 § 6 du C.W.A.T.U.P., je vous proposerais, le cas échéant, de marquer votre accord sur l'application de la procédure transactionnelle.

Il résulte des modalités d'accomplissement de ces procédures qu'il m'est impossible de rendre un avis sur la demande de permis d'urbanisme dans le délai visé à l'article 116 § 5. Dès lors, cet avis sera réputé favorable par défaut.

En conséquence, si vous marquez votre accord sur ma proposition de transiger avec le contrevenant, je vous invite à surseoir à la délivrance du permis d'urbanisme jusqu'au paiement du montant de la transaction par le contrevenant, vous en serez averti par courrier.

Le permis pourra alors être délivré, mettant ainsi un terme à la procédure judiciaire et à l'action publique.

Il est évident que si le Collège venait à délivrer le permis alors que la procédure transactionnelle n'a pas complètement abouti, que dès lors l'action n'est pas éteinte, le Fonctionnaire-Délégué pourrait introduire un recours au Gouvernement wallon en application de l'article 108 § 4.
Dans l'intérêt de tous, il est souhaitable d'éviter ce type de procédure, qui ne fera qu'allonger les délais et discréditer le Collège.

Par ailleurs, si le demandeur venait à dessaisir le Collège en application de l'article 118 (saisine du Fonctionnaire-Délégué), j'agirai avec la même fermeté tant que le montant n'a pas été acquitté : un refus de permis ou une absence de décision équivalent au refus en sera la conséquence".

15. Le 25 mars 2002, le fonctionnaire délégué écrit ce qui suit au Collège :

" Am 28.01.2002 kündigte ich Ihnen in Anwendung des Artikels 155 § 6 des Wallonischen Gesetzbuches über Raumordnung, Städtebau und Erbe das Vergleichsverfahren an.

Gemäss den Vorschriften des oben genannten Artikels, teilt mir die Staatsanwaltschaft von EUPEN mit, dass sie nicht beabsichtigt einen Prozess in dieser Sache anzustreben.

Am 30.01.2002 hat Ihr Kollegium bezüglich dieser Prozedur seine Zustimmung erteilt.

Die beklagte Person hat die Summe des Vergleichs beglichen, meine Stellungnahme ist aus Ermangelung einer Antwort als günstig zu betrachten,

Stellungnahme bezüglich des Antrags eingereicht zur Städtebaugenehmigung in Regularisierung.

Dennoch ergeben sich folgendeBemerkungen nach einer Prüfung der Akte :

- Auf Grund der durch die Rechtanwälte des Mieters der Parzelle eingereichten Reklamation;

- Auf Grund dessen, dass das Projekt nicht die Zweckbestimmung des Gebietes und dessen architektonischen Charakter beeinträchtigt;

- Auf Grund dessen, dass kein Grund besteh, das Projekt zu verweigern, werden was seine Einpflanzung und noch seine Architektur betrifft;

- Dennoch gilt es die Situation mit Herrn LAMBERTZ zu klären. Eine Lösung wird gefunden, um ihn nicht zu benachteiligen. Diese Lösung wird anteilmäßig der nicht mehr benutzten Fläche realisiert werden.

Infolgedessen widerstellt sich nichts der Erteilung der Städtebaugenehmigung, die den vorausgehenden Bemerkungen Rechnung trägt und welche infolgedessen der Staatsklage ein Ende macht.

N.B. : Ich lenke Ihre Aufmerksamkeit auf die Tatsache, daß dieses Scheiben Keinesfalls als das "gleichlautende Gutachten" des beauftragten Beamten im Sinne des Artikels 108 des Wallonischen Gesetzbuches über Raumordnung, Städtebau und Erbe angesehen werden kann. Auf die Gefahr hin regelwidrig zu handeln, darf das Kollegium in seinem Erlass dieses Scheiben nicht als das "Gutachten des beauftragten Beamten" wiedergeben.
Es obliegt dem Kollegium, seine Entscheidung zu treffen und dabei meine Analyse des Projektes aufzugreifen oder nicht.
Mein einziges Ansinnen ist es, die Gemeindebehörde von meinem Standpunkt zu informieren, damit sie von diesem nicht überrascht sein wird".

16. Le 2 avril 2002, le Collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme de régularisation, lequel constitue l'acte attaqué.

Considérant que les parties adverse et intervenante soulèvent une exception d'irrecevabilité de la requête d'une part parce que le requérant ne serait pas locataire du terrain sur lequel le projet autorisé s'érige, cette qualité prétendue de locataire étant le seul intérêt dont il se prévaudrait, et d'autre part parce que, dans sa lettre du 17 mai 2001, à l'intervenante, il aurait marqué son accord sur le projet, sa seule exigence étant l'établissement d'une clôture suffisante;

Considérant qu'en réplique, le requérant soutient qu'il est bien locataire de la parcelle de terrain litigieux et que, dans sa lettre du 17 avril 2001, il a clairement exprimé son désaccord de même que, dans sa lettre du 17 mai 2001, il a manifesté son opposition au non respect de son bail à ferme;

Considérant que dans la lettre du 18 août 1994 adressé au requérant, le

Collège des bourgmestre et échevins écrit ce qui suit :

" Infolge Ihres Vorsprechens vom 12.08.1994 beim Vermögensdienst der Gemeinde bzgl. Der Verpachtung einer Gemeindelandparzelle in Büllingen am Ort genannt "Bolleborn" können wir Ihnen mitteilen, daß das Bürgermeister- und Schöffenkollegium hierüber wie folgt beraten hat.

Nach Inaugenscheinnahme der Örtlichkeiten und gemäß einer Vermessung, welche anhand einer Luftaufnahme durchgeführt wurde, scheint es in der Tat, daß von der knapp 10 Morgen großen Parzelle lediglich 8 Morgen bewirtschaftet werden werden können.

Wir unterbreiten Ihnen also den Vorschlag, den Pachtzins auf 8 Morgen zu berechnen, im Gegensatz zu den ursprünglich vorgesehenen 9 Morgen. Dementsprechend müssen natürlich die Zäune angebracht sein (was ja bereits der Fall ist) und die Parzelle muß bewirtschaftet werden.

Falls Sie mit diesem Vorschlag - Festlegung der Größe auf 8 Morgen - einverstanden sind, bitten wir Sie, die beiliegende Kopie dieses Schreibens mit dem handgeschriebenen Vermerk "Gelesen und gutgeheißen", datiert und unterschrieben bis zum 05.09.1994 zur Gemeinde zurückzusenden".

Considérant que le requérant a signé le document précité le 3 septembre, l'ayant "lu et approuvé";

Considérant que le bail à ferme, conclu le 12 septembre 1994 et enregistré le 14 novembre 1994, porte en son article 1er ce qui suit :

" Die Gemeinde Büllingen gibt hiermit in Pacht den andererseits genannten Pächtern die wie folgt katastrierte Parzelle :
Flur : D
Nummer : 55e tlw.
Flurbezeichnung: "Bolleborn"
Flächengrösse : 200 Ar
Ort und Lage : Gemarkung 1 (Büllingen)"

Considérant qu'il ressort tant de la lettre du 18 août 1994 que du bail à ferme que le terrain donné à bail au requérant par la commune porte sur une superficie de 200 ares ou 8 "Morgen" puisque un "Morgen" vaut 25 ares; qu'ainsi tant la superficie donnée à bail que la superficie prise en compte pour le calcul du fermage coïncident et représentent une superficie exploitable du terrain; qu'en d'autres termes, la partie du terrain considérée comme non exploitable qui forme la pointe sur laquelle est érigée la chapelle litigieuse ne fait pas partie du terrain donné à bail; que, dès lors, sur cette dernière partie du terrain, le requérant n'a aucun droit de locataire fermier;

Considérant que, ayant axé son intérêt au recours en annulation du permis litigieux exclusivement sur sa qualité de locataire fermier dont le bail à ferme porterait

également sur la partie du terrain où est érigée la chapelle, le requérant ne justifie pas de l'intérêt requis puisqu'il n'est pas locataire fermier de cette partie du terrain; que l'exception est fondée,

D E C I D E :

Article 1.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles en audience publique de la XIII^{e} chambre du Conseil d'Etat, le quatre octobre deux mille cinq, par :

MM.	M. HANOTIAU,	Président de chambre,
	Y. KREINS,	Président de chambre,
Mme	St. GEHLEN,	Conseiller d'Etat,
M.	F. VAN MICHEL,	Greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président,

F. VAN MICHEL. M. HANOTIAU.