

**CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R E T**

n° 197.932 du 17 novembre 2009

A. 189.623/Vbis-18

En cause :

1. **SMULDERS** Albertus Sylvester Hendricus,
2. **SMULDERS** Clemens,

ayant tous deux élu domicile chez  
Mes Guido ZIANS et  
Andrea HAAS, avocats,  
Aachener Straße 76  
4780 Saint-Vith,

contre :

1. **la Commune de Burg-Reuland,**
2. **la Région wallonne,**  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
Me Jean-Yves MARICHAL, avocat,  
boulevard d'Avroy 188  
4000 Liège.

---

**LE PRESIDENT DE LA CHAMBRE Vbis,**

Vu la requête introduite le 8 septembre 2008 par Albertus Sylvester Hendricus SMULDERS et Clemens SMULDERS qui demandent l'annulation de la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Burg-Reuland du 14 janvier 1999 qui leur refuse un permis "modificatif des fenêtres sans modification de destination ou d'affectation" pour un bâtiment sis à Ouren et cadastré section K, n<sup>os</sup> 583w2 et 583v2;

Vu les mémoires en réponse et réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. WIMMER, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 16 juillet 2009, convoquant les parties à comparaître le 23 septembre 2009 à 14.30 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me G. ZIANS, avocat, comparaissant pour les requérants, et Me J.-Y. MARICHAL, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. WIMMER, auditeur;

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 5 mars 1971, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Burg-Reuland délivre à Alfred PETERS un permis de bâtir 30 bungalows pour un village de vacances sur les parcelles cadastrées section K, n<sup>os</sup> 582 et 582d à Ouren. L'acte de base relatif à ce village de vacances est établi le 22 juin 1977.

2. Par deux contrats du 1<sup>er</sup> mai 1996, Alfred PETERS autorise chacun des requérants à ériger un bungalow sur deux parcelles du site en cause sur la base du permis du 5 mars 1971. Selon les requérants, Alfred PETERS avait déjà entamé des travaux sur ces parcelles. Le 6 novembre 1996, Alfred PETERS vend lesdites parcelles aux requérants.

3. Par lettre du 6 mai 1997, le bourgmestre fait savoir à Alfred PETERS que le fonctionnaire délégué exige un permis de lotir pour régulariser la situation et que toutes les nouvelles constructions sont soumises à permis.

4. Le 5 juillet 1997, un ordre d'arrêter les travaux est adressé au premier requérant au motif que la construction en cours ne respecte pas les plans de l'autorisation de 1971. L'interdiction est faite de poursuivre les travaux tant qu'il n'y aura pas un permis valable pour cette construction.

5. Le 26 octobre 1998, les requérants demandent un permis de modification des fenêtres et des façades de deux maisons de vacances. Le 4 décembre 1998, le collège des bourgmestre et échevins donne un avis négatif. A une date inconnue, vraisemblablement le 11 janvier 1999, le fonctionnaire délégué émet en français et en allemand un avis défavorable motivé comme suit :

- " Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales.  
Les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural, pour autant que, préalablement à la délivrance du permis d'urbanisme, une régularisation de la situation soit effectuée par un permis de lotir, comme déjà demandé dans notre courrier des 5.3.98 et 20.1.97.  
Dans l'état actuel des choses, le permis d'urbanisme ne peut être délivré".

Le 14 janvier 1999, le collège prend la décision suivante de refuser le permis et la motive comme suit :

- " In Anbetracht, dass der Entscheid des durch den beauftragten Beamten abgegebenen Gutachtens wie folgt lautet :  
Siehe in der Anlage eine Ablichtung des Gutachtens der Verwaltung für Städtebau- und Gebietsplanung vom 11. Januar 1999, Ref. 382.341/MO/ED und eine Abschrift des Gutachtens des Wegekommisars vom 25. November 1998, Ref. 19.013.  
In Anbetracht, dass das Kollegium laut Art. 108 des Wallonischen Gesetzbuches über Städtebau- und Gebietsplanung bei einem ungünstigen Gutachten des Urbanisationsdienstes die Bauverweigerung aussprechen muss".

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que l'auditeur rapporteur a établi un rapport en application de l'article 93 du règlement général de procédure, qui est rédigé comme suit :

- " Art. 93. Lorsqu'il apparaît que le recours en annulation est sans objet ou qu'il n'appelle que des débats succincts, le membre de l'auditorat désigné fait immédiatement rapport au président de la chambre saisie de l'affaire.

Le président convoque la partie requérante, la partie adverse et la partie intervenante à comparaître devant lui à bref délai; le rapport est joint à la convocation.

Si le président partage les conclusions du rapport, l'affaire est définitivement tranchée.

S'il estime que l'affaire n'est pas en état d'être tranchée définitivement, il renvoie celle-ci à la procédure ordinaire";

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de bonne administration et de l'article 89 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP); qu'ils soutiennent que la décision attaquée ne contient pas de motivation propre mais se borne

à se référer à l'avis du fonctionnaire délégué et que celui-ci est insuffisant à défaut de donner les motifs de fait et de droit alors même qu'il relève que les travaux en cause ne compromettent pas la destination générale de la zone ou son caractère architectural;

Considérant que la première partie adverse répond qu'elle était liée par l'avis défavorable du fonctionnaire délégué en vertu de l'article 108, § 1<sup>er</sup>, du CWATUP et reprend les arguments exposés par le fonctionnaire délégué dans une lettre du 20 janvier 1997 au Procureur du Roi d'Eupen;

Considérant que la seconde partie adverse répond qu'elle a exercé son pouvoir d'appréciation sans commettre une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que l'article 108, § 1<sup>er</sup> et 2, du CWATUP, tel qu'il était en vigueur le 14 janvier 1999, jour de l'adoption de l'acte attaqué, était rédigé comme suit :

" Art. 108. § 1<sup>er</sup>. Dans les cas qui ne sont pas visés à l'article 107, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, le permis est délivré par le collège des bourgmestre et échevins de l'avis conforme du fonctionnaire délégué. Toutefois, le collège des bourgmestre et échevins peut refuser le permis sans solliciter cet avis.  
§ 2. L'avis favorable, conditionnel ou défavorable du fonctionnaire délégué est motivé. En raison de circonstances urbanistiques et architecturales locales, il précise en quoi la destination générale de la zone et son caractère architectural sont ou ne sont pas compromis.  
Le permis reproduit le dispositif de l'avis donné par le fonctionnaire délégué ou précise que cet avis est réputé favorable. Le demandeur est tenu de respecter les conditions prescrites par cet avis";

Considérant qu'il ressort de la disposition précitée qu'en cas d'avis défavorable du fonctionnaire délégué, le collège des bourgmestre et échevins doit refuser le permis;

Considérant qu'en l'occurrence, le permis attaqué se fonde sur l'avis défavorable du fonctionnaire délégué, qui y est annexé;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué est lui-même motivé comme suit :

" Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales.  
Les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural, pour autant que, préalablement à la délivrance du permis d'urbanisme, une régularisation de la situation soit effectuée par un permis de lotir, comme déjà demandé dans notre courrier des 5.3.98 et 20.1.97.  
Dans l'état actuel des choses, le permis d'urbanisme ne peut être délivré";

que cet avis se réfère lui-même à deux lettres dont l'une, du 20 janvier 1997, était adressée par le fonctionnaire délégué au Procureur du Roi et dont l'autre, du 5 mars 1998, ne figure pas au dossier administratif;

Considérant que cette lettre du 20 janvier 1997 a été communiquée à Alfred PETERS par une lettre du 6 mai 1997 du bourgmestre de Burg-Reuland;

Considérant qu'il ressort de l'acte de base établi le 22 juin 1977 que, comme le relève la lettre du 20 janvier 1997, cet acte et l'autorisation "plan masse" du 5 mai 1971 dont il assure la mise en oeuvre, supposent que Alfred PETERS soit le constructeur des habitations pour les vendre ensuite avec les terrains;

Considérant que si Alfred PETERS n'est pas le demandeur du permis qui fait l'objet de la décision de refus, il n'en demeure pas moins qu'il est aussi l'architecte des deux requérants, qu'il a dressé les plans joints à leur demande de permis de régularisation et a introduit à l'encontre de la décision communale de refus un recours au Gouvernement wallon; qu'il est ainsi indéniable qu'il connaissait non seulement la lettre du 20 janvier 1997 du fonctionnaire délégué au Procureur du Roi, lettre qui lui avait été notifiée, mais aussi les conséquences de l'absence de suite réservée à cette lettre, à savoir le refus d'autorisation de toute nouvelle construction;

Considérant que la demande de permis portait non sur la réalisation de nouvelles constructions mais bien sur la régularisation relative à des fenêtres de deux résidences de vacances déjà en cours de construction et autorisées par le permis du 5 mai 1971;

Considérant que le fonctionnaire délégué a donné un avis défavorable en se référant à ses précédents courriers des 20 janvier 1997 et 5 mars 1998 relatifs au non-respect du plan-masse de 1971 et à la nécessité d'un permis de lotir; que, ce faisant, il ne distingue pas selon que la demande de permis porte sur la régularisation d'une construction en cours ou, comme à tout le moins la lettre du 20 janvier 1997 le déclarait, sur la construction de nouvelles résidences; qu'il s'ensuit que l'avis du fonctionnaire délégué qui constitue en réalité la motivation de l'acte attaqué n'est lui-même pas adéquatement motivé eu égard à l'objet de la demande de permis de régularisation; que le moyen est fondé,

## **D E C I D E :**

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

Est annulée la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Burg-Reuland du 14 janvier 1999 qui refuse à Albertus Sylvester Hendricus SMULDERS et Clemens SMULDERS un permis "modificatif des fenêtres sans modification de destination ou d'affectation" pour un bâtiment sis à Ouren et cadastré section K, n<sup>os</sup> 583w2 et 583v2.

### **Article 2.**

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge des parties adverses.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la chambre Vbis, le dix-sept novembre deux mille neuf par :

M. HANOTIAU, président de chambre,  
M<sup>lle</sup> WIAME, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.