CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 199.060 du 18 décembre 2009

A. 176.669/XIII-4284

En cause : 1. **MEIRE** Willy,

ayant élu domicile chez
Me Benoît CAMBIER, avocat,
avenue Winston Churchill 253
1180 Bruxelles,

2. **MEIRE** Patrick,

rue de l'Eté 102a
1050 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 12 septembre 2006 par Willy MEIRE et Patrick MEIRE qui demandent l'annulation de la décision du 20 juin 2006 prise par le fonctionnaire délégué pour le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial de la Région wallonne "de déclarer et de considérer comme périmé le lotissement portant sur des parcelles situées sur le territoire de la commune de Manhay, et cadastrées 2ème division, Dochamps, section B, nos 1766m4, 1766n4, 1766a5, 1766b5 et 1766c5";

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de Mme FRANCK, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties, la lettre valant dernier mémoire des parties requérantes et la lettre valant dernier mémoire de la partie adverse;

Vu l'ordonnance du 10 novembre 2009, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 10 décembre 2009 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Pauline LAGASSE, loco Me B. CAMBIER, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis contraire, M^{me} FRANCK, auditeur;

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

Considérant que les éléments utiles à l'examen de la cause peuvent être exposés comme suit :

1. Le 10 octobre 1972, un permis de lotir est accordé à Georges DELRUE pour un bien sis à Dochamps, cadastré alors 1766f4, 1766h4 et 1766t3, d'une superficie d'1ha 12a 13ca, en vue de sa division en 5 lots. Ce permis dispose que "tout permis de bâtir sera subordonné à l'équipement complet : voirie, eau, électricité (égouts le cas échéant) du chemin donnant accès aux parcelles intéressées".

2. Les 18 et 24 août 1977, Georges DELRUE signale, d'une part à l'administration communale de Manhay et d'autre part à l'administration de l'urbanisme à Arlon que les travaux d'équipement sont achevés; il demande une attestation le constatant.

3. Le 5 septembre 1977, l'ingénieur en chef-directeur D'HAESE de la Région wallonne prie le conducteur du Service technique provincial de lui faire connaître son avis au sujet de la réalisation des travaux demandés pour l'obtention des permis de bâtir sur le lotissement considéré.

4. Le 14 septembre 1977, une attestation est délivrée par la Commune de Manhay à Georges DELRUE, qui indique que celui-ci a satisfait aux obligations qui lui incombaient pour équiper son lotissement, à savoir :

" 1. Equipement en électricité avec éclairage public
2. Equipement en eau avec une bouche d'incendie
3. Construction d'une voirie suivant plan de lotissement".

5. Le 30 septembre 1977, un procès verbal anonyme de visite des lieux mentionne que la voirie qui devait être réalisée sur 6 mètres ne l'a été que sur 4 mètres, que les accotements présentent 2x1m au lieu de 2x3m, que l'équipement électrique du lot 1 n'a pas été effectué, que le chemin est coupé à la circulation à hauteur de la "propriété Dewael" et qu'une caravane a été placée sur le lot 5 en infraction aux prescriptions urbanistiques.

6. Le 6 octobre 1977, la partie adverse écrit à M. DELRUE, sous la signature de l'ingénieur en chef-directeur D'HAESE, que "les équipements prévus au plan de lotissement approuvé, et imposés par (...) le permis de lotir, en date du 10 octobre 1972, n'ont pas été entièrement et scrupuleusement réalisés". Il est indiqué qu'en conséquence plus aucune parcelle du lotissement ne pourra encore être exposée en vente, qu'aucune autorisation de bâtir ne sera accordée aussi longtemps que l'infrastructure communautaire n'aura pas été mise en place et que l'achèvement des travaux des équipements d'infrastructure devra faire l'objet d'un procès-verbal dressé en accord avec le Service Technique. De nombreux courriers sont alors échangés entre le député permanent Jean BOCK, des représentants de la partie adverse et la commune à propos de ce dossier.

7. Le 11 juillet 1978, la partie adverse écrit à M. DELRUE, sous la signature de l'architecte urbaniste en chef délégué MOUZON, que "le lotissement repris ci-dessus est MAINTENU - Je vous signale que les prescriptions urbanistiques y afférentes restent d'application. Ma lettre du 6 octobre 1977 doit être considérée comme nulle et non avenue".

8. Le 12 janvier 1980 les époux DELRUE cèdent à Willy MEIRE et à son épouse le terrain d'une superficie de 26 a qui constitue le lot n° 1 du lotissement et est cadastré 1766m4.Selon les requérants qui ne sont pas contredits, tous les lots sont actuellement construits à l'exception de ce lot n° 1.

9. Par l'effet de successions et donations, fin juillet 2006, ce terrain revient à Willy MEIRE en usufruit et à Patrick MEIRE en nue-propriété. A cette époque, le notaire instrumentant interroge les autorités compétentes pour connaître le statut urbanistique du bien.

10. Le 20 juin 2006, la partie adverse écrit ce qui suit à la commune de Manhay, sous la signature du fonctionnaire délégué :

" Suite à un examen approfondi du dossier, je vous informe qu'au vu du plan cadastral et des informations en ma possession, le lotissement doit être considéré comme périmé. En effet, il apparaît que les équipements tels que prévus par le plan de lotissement n'ont pas été réalisés (notamment la voie d'accès au lot 1), éléments déjà constatés dans un courrier émis par notre direction en date du 06.10.1977 et qui sont confirmés par la situation existante. Le lotissement est donc périmé de fait depuis le 16 octobre 1977 conformément à l'article 57bis § 4 de la loi du 29.03.1962 (...). Je vous prie d'en informer les différents propriétaires des lots".

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que la partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité du recours; qu'elle fait valoir que l'acte attaqué n'est pas susceptible de recours, car il ne s'agit que "de l'expression d'une opinion émise par une autorité administrative" et qu'un tel acte ne modifie pas l'ordonnancement juridique; que selon elle, "en réalité, le permis de lotir du 16 octobre 1972 est périmé de plein droit conformément à l'article 57bis, § 4 de la loi du 29 mars 1962, depuis le (1)6 octobre 1977" (...) et qu' "en d'autres termes encore la lettre du fonctionnaire délégué du 20 juin 2006 ne change rien à la situation personnelle de la partie requérante qui est "titulaire" d'un permis de lotir périmé de fait depuis le (1)6 octobre 1977"; qu'elle ajoute que "cette lettre ne fait que constater une situation juridique existante et indépendante de l'expression de la volonté d'une autorité administrative";

Considérant que l'acte attaqué répond à la demande d'un notaire instrumentant dans le cadre de la liquidation d'une succession et s'interrogeant quant au statut urbanistique d'un bien, préalablement à la donation éventuelle de la nue propriété de celui-ci; qu'il a donc vocation à prendre place dans l'ordonnancement juridique et est partant de nature, à faire grief;

Considérant que si un permis de lotir est périmé "de plein droit" conformément à l'article 57bis, § 4 de la loi du 29 mars 1962, il faut entendre l'expression "de plein droit" en ce sens que l'autorité administrative se limite à vérifier la réunion des conditions de la péremption, mais que cela ne signifie pas pour autant que le Conseil d'Etat ne serait pas compétent pour censurer sa décision si celle-ci a dénaturé les faits;

Considérant qu'il ressort de l'exposé des faits que l'appréciation de l'autorité a varié dans le temps, puisque

- Le 14 septembre 1977, une attestation est délivrée par la commune de Manhay à Georges DELRUE, qui indique que celui-ci a satisfait aux obligations qui lui incombaient pour équiper son lotissement;
- Le 6 octobre 1977, la partie adverse écrit à M. DELRUE, sous la signature de l'ingénieur en chef-directeur D'HAESE, que "les équipements prévus au plan de lotissement approuvé, et imposés par (...) le permis de lotir, en date du 10 octobre 1972, n'ont pas été entièrement et scrupuleusement réalisés";
- Le 11 juillet 1978, la partie adverse écrit à M. DELRUE, sous la signature de l'architecte urbaniste en chef délégué MOUZON, que "Le lotissement repris ci-dessus est MAINTENU - Je vous signale que les prescriptions urbanistiques y afférentes restent d'application. Ma lettre du 6 octobre 1977 doit être considérée comme nulle et non avenue".
- Par l'acte attaqué du 20 juin 2006, la partie adverse écrit ce qui suit à la commune de Manhay, sous la signature du fonctionnaire délégué :

" qu'au vu du plan cadastral et des informations en ma possession, le lotissement doit être considéré comme périmé. En effet, il apparaît que les équipements tels que prévus par le plan de lotissement n'ont pas été réalisés (notamment la voie d'accès au lot 1), éléments déjà constatés dans un courrier émis par notre direction en date du 06.10.1977 et qui sont confirmés par la situation existante. Le lotissement est donc périmé de fait depuis le 16 octobre 1977 conformément à l'article 57bis § 4 de la loi du 29.03.1962 (...)";

Considérant que ces appréciations différentes d'une même situation de fait révèlent, par elles-mêmes, qu'il s'agit en l'espèce d'une opération plus complexe que celle qui se limiterait à constater une situation juridique existante et qui serait indépendante de l'expression de la volonté d'une autorité administrative; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que les requérants prennent un second moyen intitulé "erreur dans les motifs" et pris de la violation des articles 10, 11 et 33 de la Constitution, de l'article 57bis de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration, notamment du principe du raisonnable, de l'absence, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs; qu'ils font valoir que l'unique motivation de l'acte attaqué consiste en une référence à des "éléments déjà constatés dans un courrier émis (...) en date du 06.10.1977 et qui sont confirmés par la situation existante" sans qu'il soit mentionné que cette lettre du 6 octobre 1977 est, aux termes de la lettre de la partie adverse elle-même en date du 11 juillet 1978, à considérer comme nulle et non avenue; qu'il ajoutent que les quatre autres lots ont été cédés et ont tous fait l'objet de permis de bâtir,

ce qui implique que la partie adverse "qui s'est abstenue d'exercer son pouvoir de tutelle" a donc "implicitement mais certainement reconnu la réalisation des charges en temps utile et l'absence de péremption du permis de lotir";

Considérant que la partie adverse ne répond pas au moyen;

Considérant que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre les revirements d'attitude de la partie adverse, ni les raisons pour lesquelles, si elle estimait périmé le permis de lotir du 10 octobre 1972, elle ne s'est pas opposée à la cession des lots et à la délivrance des permis de bâtir les concernant; que dans cette mesure le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulée la décision prise le 20 juin 2006 par le fonctionnaire délégué pour le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial de la Région wallonne "de déclarer et de considérer comme périmé le lotissement portant sur des parcelles situées sur le territoire de la commune de Manhay, et cadastrées 2ème division, Dochamps, section B, nos 1766m4, 1766n4, 1766a5, 1766b5 et 1766c5".

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII[e] chambre, le dix-huit décembre deux mille neuf par :

M[me]	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
MM.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M[me]	MOREL,	greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

C. MOREL. S. GUFFENS.