

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

**A R R E T**

n° 210.105 du 23 décembre 2010

A. 187.918/XIII-4942

En cause :           1. **DETROZ** Patrick,  
                          2. **SCHWARZ** Elfriede,  
                          ayant tous deux élu domicile chez  
                          Me Martine FRISEE, avocat,  
                          Grand'Rue 232  
                          4870 Trooz,  
  
                          contre :  
  
                          1. **la Commune de Trooz**,  
                          2. **la Région wallonne**,  
                          représentée par son Gouvernement,  
                          ayant élu domicile chez  
                          Mes Pierre LAMBERT et  
                          Bénédicte HENDRICKX, avocats,  
                          rue de Nieuwenhove 14 A  
                          1180 Bruxelles.

---

**LE CONSEIL D'ETAT, XIII<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 26 mars 2008 par Patrick DETROZ et Elfriede SCHWARZ qui demandent l'annulation de la décision du 21 janvier 2008 du collège communal de Trooz délivrant un permis d'urbanisme aux époux JAMAGNE-BONIVER, en vue de la régularisation de la construction d'une terrasse et d'un mur de soutènement en façade arrière, du prolongement du mur de soutènement en façade principale et de la régularisation du niveau de l'habitation sise à Trooz, rue Trasenster, 52 B;

Vu l'arrêt n° 185.953 du 29 août 2008 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 29 septembre 2008 par les parties requérantes;

Vu le mémoire en réponse de la seconde partie adverse et le mémoire en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. NIKIS, premier 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 et le dernier mémoire des parties requérantes;

Vu l'ordonnance du 8 novembre 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 9 décembre 2010 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me M. FRISSE, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M. Bernard FOURNY, secrétaire communal, comparaissant pour la première partie adverse, et Me Gautier MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, premier 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 ont été exposés dans l'arrêt n° 185.953 du 29 août 2008 qui rejette la demande de suspension pour défaut de risque de préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de "l'irrégularité de l'acte"; que ce moyen comprend cinq arguments :

- a) Selon les requérants, la bourgmestre de la commune de Trooz a signé l'accusé de réception de la demande de permis d'urbanisme et ne s'est pas retirée lors de la séance du 24 septembre 2007. Or, elle aurait dû se retirer vu le lien de parenté qui l'unit aux demandeurs de permis.
- b) En outre, les requérants se prévalent de l'article 7 des prescriptions urbanistiques du permis de lotir du 24 novembre 2003, selon lequel, notamment, "les dérogations devront être sollicitées auprès du lotisseur", accord qui n'a pas été

obtenu, ce qui aurait pour conséquence de rendre le dossier incomplet et de ne pas permettre de délivrer l'acte attaqué.

- c) Les requérants exposent encore que l'avis de la commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) a été donné le 25 avril 2007, soit avant qu'il ne soit sollicité par le collège communal par courrier du lendemain. Ceci aurait pour conséquence que l'avis a été rendu alors que la C.C.A.T. n'était pas encore informée des tenants et aboutissants du dossier et serait irrégulier.
- d) Les requérants estiment que, dans son courrier du 14 août 2007, le collège communal, en ce qu'il a fait état au fonctionnaire délégué d'éléments relatifs à la procédure judiciaire, a commis un abus de pouvoir.
- e) Enfin, les requérants "émettent les plus expresses réserves quant au respect par le collège communal de Trooz des articles 103, § 2, 113 et suivants et 116 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) tant quant au respect des délais que quant au respect des conditions de forme";

Considérant qu'en réplique, les requérants font valoir ce qui suit :

- a) Les requérants précisent qu'en ce qui concerne l'intervention de la bourgmestre, le principe de droit de la défense, tel que repris aux articles 6, 14 et 17 de la Convention européenne des droits de l'homme, a été violé. L'irrégularité de l'accusé de réception du 24 octobre 2006 aurait dès lors entaché d'irrégularité les décisions du fonctionnaire délégué et, partant, l'acte attaqué.
- b) En outre, les requérants allèguent que "l'enquête publique n'aurait pas respecté les obligations des articles 339 et 340 du CWATUP". Ainsi, les requérants exposent que la séance d'informations relative à la demande du permis d'urbanisme n'a pas été organisée à l'endroit annoncé.
- c) Les requérants font valoir qu'aucune dérogation ne pouvait être accordée à l'interdiction de construction en zone agricole. Or la terrasse serait, selon les requérants, située en dehors de la zone capable et ne pourrait être admise au regard de l'article 35 du CWATUP. Les requérants estiment donc que seule une

modification du permis de lotir aurait permis d'autoriser le projet litigieux, conformément à l'article 102 du CWATUP.

- d) Les requérants ajoutent encore que les parties avaient marqué "leur volonté de transformer les servitudes administratives du permis de lotir en servitudes conventionnelles pour qu'elles ne puissent pas être modifiées par une majorité des trois quarts des propriétaires de lots" et qu'en conséquence l'autorité ne pouvait déroger à ce permis de lotir.
- e) Enfin, les requérants rappellent le contenu de l'article 7 du permis de lotir du 28 novembre 2003;

Considérant qu'un exposé des moyens implique l'indication de la règle de droit qui aurait été violée et l'indication de la manière dont elle l'aurait été;

Considérant qu'en l'occurrence, la requête n'indique pas quelles seraient les règles de droit qui auraient été méconnues par les parties adverses en ce qui concerne la signature de certains actes par la bourgmestre, le moment où l'avis de la C.C.A.T. a été rendu, ou encore le fait que le collège communal fasse état au fonctionnaire délégué d'éléments relatifs à la procédure judiciaire; que le moyen est dès lors imprécis et, partant, irrecevable, en ce qui concerne ces éléments;

Considérant de même, qu'en ce qu'ils "émettent les plus expresses réserves quant au respect par le collège communal de Trooz des articles 103, § 2, 113 et suivants et 116 du CWATUP", les requérants ne précisent pas, dans leur requête, en quoi ces dispositions seraient violées; que dans cette mesure, le moyen est à nouveau imprécis et donc irrecevable en ce qu'il invoque la violation de ces dispositions;

Considérant par ailleurs que les arguments nouveaux contenus dans le mémoire en réplique sont également irrecevables car ils auraient dû être soulevés au stade du recours en annulation étant donné qu'ils ne sont pas d'ordre public; que toutefois, il n'en serait pas ainsi de la violation alléguée des droits de la défense, laquelle est d'ordre public;

Considérant que l'article 7 des prescriptions du permis de lotir du 28 novembre 2003 prévoit ce qui suit :

- " Les modifications ou dérogations devront être sollicitées auprès du lotisseur. L'accord de celui-ci n'emporte pas approbation et autorisation de procéder à l'exécution.  
En effet, outre l'accord préalable du lotisseur, le demandeur devra solliciter et obtenir l'avis favorable du fonctionnaire délégué, avant de pouvoir procéder éventuellement à la mise à exécution de son projet de modification ou de dérogation, sur base des articles du CWATUP";

Considérant qu'en l'espèce, il n'est pas contesté que le projet déroge aux prescriptions du permis de lotir et que l'accord du lotisseur n'a pas été obtenu;

Considérant que pour déterminer si l'application du permis de lotir pourrait être écartée sur la base de l'article 159 de la Constitution, la question se pose de savoir si l'article 7 des prescriptions urbanistiques du permis de lotir du 28 novembre 2003 est conforme aux dispositions qui lui sont hiérarchiquement supérieures et, singulièrement, aux articles 113 et 114 du CWATUP, qui fixent les conditions dans lesquelles une dérogation à un permis de lotir peut être octroyée;

Considérant que ces dispositions, dans leur rédaction en vigueur au moment de l'adoption de l'acte attaqué, mettent en place un système selon lequel seul le Gouvernement wallon ou le fonctionnaire délégué peut accorder des dérogations aux prescriptions d'un permis de lotir et ce, à la double condition que cette dérogation soit accordée à titre exceptionnel et qu'elle soit compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visés par ces prescriptions;

Considérant que l'article 7 susmentionné donne au lotisseur le pouvoir de refuser une dérogation sollicitée par un administré auprès d'une autorité administrative; que cette disposition a donc pour effet de priver une autorité de sa compétence de statuer sur une telle demande de dérogation alors que la compétence de l'auteur de l'acte est d'ordre public;

Considérant que dans ces circonstances, l'article 7 des prescriptions urbanistiques ne peut sortir ses effets dans l'ordre administratif, par application de l'article 159 de la Constitution; qu'il s'ensuit que les requérants sont sans intérêt à invoquer cette disposition illégale du permis de lotir; que le moyen est donc également irrecevable en ce qu'il vise cette disposition;

Considérant que dans leur dernier mémoire, les requérants font valoir qu'en ayant accordé le permis de lotir, la première partie adverse s'est engagée à

respecter l'article 7 dudit permis de lotir lors de l'octroi ultérieur de dérogations audit permis et que "la décision du 28 novembre 2003 (c'est-à-dire le permis de lotir) et la décision querellée émanant de la même autorité sont hiérarchiquement de même niveau";

Considérant qu'en délivrant un permis de lotir, même si celui-ci est à la fois un acte réglementaire et un acte individuel, le collège des bourgmestre et échevins n'avait pas le pouvoir de modaliser pour l'avenir la compétence des autorités administratives quant à l'octroi de futurs permis d'urbanisme, compétence qui est régie exclusivement par les décrets et les arrêtés d'exécution de ceux-ci;

Considérant, par ailleurs, qu'il ressort du dossier que la bourgmestre de Trooz n'était pas présente lors de la délibération du collège communal du 24 septembre 2007, à l'occasion de laquelle la commune a marqué son accord sur l'amende transactionnelle et a sollicité un nouvel avis du fonctionnaire délégué; que de même, la bourgmestre s'est retirée lors de la délibération et du vote sur la demande de permis lors de la séance du collège communal du 21 janvier 2008; qu'ainsi le moyen manque en fait en ce qu'il invoque la présence de la bourgmestre lors de ces séances;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants écrivent ce qui suit :

" De surcroît, il n'est nullement établi que Madame le bourgmestre de la commune de Trooz n'aurait pas été présente lors de la délibération du collège communal du 24 septembre 2007.

En effet si, sur l'extrait du registre aux délibérations dudit 24 septembre 2007, le nom de Madame LAURENT, bourgmestre de la commune de Trooz, est biffé (P49) il est surprenant que l'extrait précité ne précise nullement (comme cela fut le cas lors de la prise de décision du 21 janvier 2008) la mention :

«Madame Denise LAURENT, bourgmestre, intéressée à la décision, s'est retirée pendant la discussion et le vote» (cfr. P1).

Les requérants rapportent donc la preuve de ce que Madame LAURENT, bourgmestre de la commune de Trooz, a pu être présente lors de la délibération du 24 septembre 2007 et de ce que, partant, les droits de la défense n'ont pas été respectés.";

Considérant que l'extrait du registre des délibérations du collège communal du 24 septembre 2007 comporte les éléments suivants : le nom de Denise LAURENT, bourgmestre, est biffé, le premier échevin, Christian HOTERMANS, est mentionné comme président et l'extrait est signé par le secrétaire communal et le premier échevin, Christian HOTERMANS, comme président; qu'il s'ensuit que si le premier échevin a présidé le collège communal le 24 septembre 2007, c'est bien que

la bourgmestre n'a pas assisté à la réunion du collège quant aux points débattus; qu'au surplus, les requérants ne se sont pas inscrits en faux contre cet extrait du registre;

Considérant que les droits de la défense ne sont en principe pas applicables en tant que tels devant l'administration; qu'en tout état de cause, on n'aperçoit pas en quoi la signature de l'accusé de réception de la demande de permis d'urbanisme par la bourgmestre de Trooz pourrait méconnaître les droits de la défense des requérants et ce d'autant plus qu'un nouvel accusé de réception du 26 avril 2007 a remplacé celui dont la légalité est contestée par ceux-ci; que le moyen n'est donc pas fondé sur ce point;

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 et de l'insuffisance des motifs de fait comme de droit; qu'ils se prévalent de "nombreuses discordances entre les différents actes qui furent le préalable de la décision querellée"; qu'ainsi, selon eux, il existerait une différence entre l'intitulé de la demande de permis d'urbanisme et celui de l'avis de réception de la demande, ainsi qu'entre les adresses mentionnées dans ces deux documents; que par ailleurs, ils relèvent que le collège communal ferait référence, en sa séance du 24 septembre 2007, à un procès-verbal d'infraction du 18 mai 2006 et, dans l'acte attaqué, à un procès-verbal du 18 mai 2007; qu'ils en concluent qu'il existerait donc une imprécision flagrante et ce, d'autant plus qu'aucun procès-verbal ne figurerait au dossier administratif;

Considérant qu'en réplique, les requérants soutiennent qu'il n'y a pas de trace du procès-verbal dont il est question au moyen; qu'ils ajoutent qu'ils souhaiteraient contrôler l'identité de l'agent verbalisateur, qui est une précision nécessaire pour apprécier la validité du procès-verbal et que la première partie adverse n'apporte aucun éclaircissement quant à la procédure transactionnelle;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants font valoir ce qui suit :

" On voit mal, dès lors, pourquoi :

- en date du 10 juillet 2006, Monsieur l'Inspecteur BINOT indiquait qu'il était toujours en attente d'un rapport du service de l'urbanisme de la commune de Trooz (P28);
- Madame le fonctionnaire délégué relevait, en date du 3 août 2007 qu'aucun procès-verbal n'avait été dressé (P46, page 2);
- Monsieur le fonctionnaire délégué, ni dans son avis du 29 août 2007 (P48) ni dans celui du 3 décembre 2007 (P50) ne relève qu'un procès-verbal lui aurait été communiqué;

- Monsieur l'auditeur rapporteur ne souligne pas l'identité de l'agent verbalisateur (précision de forme obligatoire pour permettre d'apprécier la validité d'un éventuel procès-verbal) compte tenu de ce que l'article 156 du CWATUP attribue à tout agent une compétence personnelle de manière stricte;
- la première partie adverse n'a apporté aucun éclaircissement quant à la procédure transactionnelle suggérée par Monsieur le fonctionnaire délégué (P48 et P51).";

Considérant que dans la mesure où la première partie adverse s'est limitée à mieux décrire l'objet de la demande de permis d'urbanisme et son lieu d'implantation, où elle n'a pas modifié d'office le contenu de cette demande et où les requérants ne soutiennent pas que les indications retenues sont inexactes, le moyen pris de la violation de l'obligation de motivation formelle n'est pas fondé;

Considérant que le dossier administratif de la commune de Trooz contient un pro justitia du 2 mai 2006 dressé par l'Inspecteur Jean-Louis BINOT qui constate des infractions à la législation sur l'urbanisme et qui contient aussi les "renseignements complémentaires" suivants :

- " Malgré plusieurs rappels, nous n'avons pas reçu le rapport du service technique de la commune de Trooz. Nous clôturons le P.V. en l'état. Dès réception du document, un P.V. subséquent sera rédigé";

que le fonctionnaire délégué a relevé, à tort, qu'aucun procès-verbal n'avait été dressé mais, par la suite, dans sa décision du 3 décembre 2007 sur la demande de dérogations, il accorde les dérogations et conclut que le permis peut être délivré "lorsque la procédure transactionnelle aura abouti"; que le 11 janvier 2008, il écrit à la commune de Trooz ce qui suit :

- " En date du 24 septembre 2007, votre collègue a marqué son accord sur la procédure transactionnelle en application de l'article 155, § 6 du CWATUP.

D'autre part, le Parquet du Procureur du Roi n'a pas manifesté son intention d'engager des poursuites à charge du contrevenant.

La personne en cause ayant acquitté le montant de la transaction, mon avis relatif à la demande de permis pour régularisation est réputé favorable par défaut. Dès lors, plus rien ne s'oppose à la délivrance du permis d'urbanisme mettant un terme à la poursuite de l'action publique";

Considérant que les parties requérantes ne contestent pas l'existence de la procédure transactionnelle; que l'erreur contenue dans l'acte attaqué quant à la date du procès-verbal est sans incidence sur la régularité de cet acte dès lors que le dossier administratif révèle que ce procès-verbal existe; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de "l'inexactitude, du défaut de pertinence des motifs, de l'appréciation manifestement déraisonnable des faits et de la violation du principe d'égalité"; qu'ils rappellent que la C.C.A.T. a émis un avis favorable avant qu'elle ne soit mandatée pour ce faire et en déduisent qu'elle n'était donc pas au courant des tenants et aboutissants du dossier et qu'au vu de cet avis, le collège communal n'a pas pu apprécier les faits de manière raisonnable; qu'ils critiquent la motivation de la délibération du collège communal du 29 mai 2007, arguant de ce que les plans déposés à l'appui de la demande ne sont "pas représentatifs de la réalité", en ce qui concerne la surélévation par rapport au niveau du sol, l'absence d'accord des lotisseurs quant aux dérogations, l'apport de terre, le placement de la citerne d'eau et les contraintes géotechniques du sol; qu'ils estiment que la décision du fonctionnaire délégué du 29 août 2007 n'a pas été prise en connaissance de cause, notamment en raison du fait que cette décision vise le dossier déposé par les demandeurs de permis le 4 octobre 2006 et non les pièces qui auraient été déposées le 5 avril 2007 alors que les plans du 4 octobre 2006 ne correspondraient, selon les requérants, nullement à ce qui a été exécuté et à ce qui est envisagé par les demandeurs de permis; qu'ils allèguent également l'absence au dossier du procès-verbal d'infraction dont il est question dans l'acte attaqué;

Considérant qu'en réplique, les requérants font valoir un courrier qu'ils ont adressé le 11 avril 2005 au conseil communal et qui n'y aurait jamais été lu; qu'ils ne tirent toutefois pas de conséquence de ces circonstances; qu'en outre, les requérants relèvent que l'apport de terre s'est fait sur toute la longueur de la propriété, que la hauteur réglementaire de la haie permettra une vue des demandeurs de permis vers les requérants, que le projet "a ruiné la conception des prescriptions urbanistiques" et que la terrasse litigieuse sera placée de manière à créer des nuisances sonores dommageables aux requérants; qu'ils insistent sur le fait que les plans déposés ne sont pas représentatifs de la réalité et que la partie adverse, informée des infractions, devait refuser le permis sollicité;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants reprennent en substance leurs précédents écrits de procédure;

Considérant en l'espèce, qu'il ne peut être déduit du fait que le courrier demandant l'avis de la C.C.A.T. a été envoyé après que celle-ci s'est prononcée sur le dossier que le collège communal n'aurait pas statué en pleine connaissance de cause;

Considérant par ailleurs, que le permis sollicité est un permis de régularisation; qu'il ressort de l'acte attaqué que la délivrance du permis d'urbanisme nécessitait l'octroi d'une dérogation, que l'acte attaqué est, à cet égard, notamment

motivé comme suit : "la demande de permis n'est pas conforme pour le(s) motif(s) suivant(s) : création d'une terrasse et d'un mur de soutènement en façade arrière, prolongement du mur de soutènement en façade principale et régularisation du niveau de l'habitation"; qu'en outre, la pièce 15, telle qu'elle est fournie par les requérants, ne permet pas de constater la différence de niveau entre le relief naturel du sol et le rez-de-chaussée du projet litigieux; qu'aucune erreur manifeste d'appréciation quant à ce niveau n'est donc démontrée;

Considérant que la question de l'accord préalable du lotisseur, a été examinée avec le premier moyen; qu'elle ne constitue pas un motif d'annulation;

Considérant que le fait que l'intimité des requérants ne sera pas celle "prévue initialement" n'a pas pour conséquence de rendre le permis d'urbanisme attaqué illégal; qu'en effet, il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité administrative;

Considérant que l'endroit où la citerne à eau est réellement implantée ne concerne que l'exécution du permis d'urbanisme litigieux;

Considérant qu'en ce qui concerne les contraintes géotechniques, celles-ci sont établies, de l'aveu des requérants; qu'en invoquant ces contraintes à propos d'une demande de permis de régularisation, la première partie adverse ne commet donc pas d'erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que le dossier de demande de permis d'urbanisme a été transmis au fonctionnaire délégué le 26 avril 2007, soit après le dépôt de documents complémentaires par les demandeurs de permis, à la demande de la première partie adverse; que les requérants n'établissent pas que ces pièces n'auraient pas fait partie de cet envoi; qu'en ce qui concerne le procès-verbal d'infraction, il est renvoyé à ce qui est exposé dans l'examen du deuxième moyen;

Considérant que le troisième moyen n'est pas fondé,

**D E C I D E :**

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

La requête en annulation est rejetée.

**Article 2.**

Les dépens, liquidés à la somme de 700 euros, sont mis à la charge des requérants.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le vingt-trois décembre deux mille dix par :

|                  |           |                       |
|------------------|-----------|-----------------------|
| M.               | HANOTIAU, | président de chambre, |
| M <sup>me</sup>  | GUFFENS,  | conseiller d'Etat,    |
| M.               | DAOUT,    | conseiller d'Etat,    |
| M <sup>lle</sup> | WIAME,    | greffier.             |

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.