

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 212.669 du 14 avril 2011

A. 198.984/XIII-5790

En cause :
1. **LECLERCQ** Jean-Claude,
2. **HEINRICHS** Claudine,
3. **DEVROEDE** Benoît,
4. **CAROYER** Isabelle,
5. **GILLIS** Xavier,
ayant tous élu domicile chez
Me Bernard FRANCIS, avocat,
Quai aux Huîtres 1 Bte 4
1300 Wavre,

contre :

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.

Partie intervenante :

**la Société coopérative à responsabilité limitée
Association intercommunale pour
l'aménagement et l'expansion économique
du Brabant wallon**, en abrégé "**I.B.W.**",

ayant élu domicile
Me Matthieu GUIOT, avocat,
chaussée de Louvain 431-F
1380 Lasne.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 28 janvier 2011 par Jean-Claude LECLERCQ, Claudine HEINRICHS, Benoît DEVROEDE, Isabelle CAROYER et Xavier GILLIS qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution du permis de lotir délivré le 18 novembre 2010 par le fonctionnaire délégué de la Région

wallonne à l'Intercommunale du Brabant wallon (I.B.W.) portant sur la division en 59 lots de plusieurs biens sis à Braine-le-Château, rue Auguste Latour, cadastrés 1^{ère} division, section C, n^{os} 30a, 31t, 31m, 31n, 33, 31s, 31h, 32r, 34a, 35a, 37a, 40, 127s5 et 127a8;

Vu la requête introduite le 23 mars 2011 par laquelle la société coopérative à responsabilité limitée Association intercommunale pour l'aménagement et l'expansion économique du Brabant wallon, en abrégé "I.B.W.", demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

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

Vu l'ordonnance du 3 mars 2011 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 6 avril 2011 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me B. FRANCIS, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me G. MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me M. GUIOT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis en partie 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 faits utiles à l'examen de la demande se présentent comme suit :

1. Le 11 mai 2010, l'Association intercommunale pour l'aménagement et l'expansion économique du Brabant wallon (I.B.W.) introduit une demande de permis de lotir relative à la division en 59 lots de plusieurs biens sis à Braine-le-Château, rue Auguste Latour, cadastrés 1^{ère} division, section C, n^{os} 30a, 31t, 31m, 31n, 33, 31s, 31h, 32r, 34a, 35a, 37a, 40, 127s5 et 127a8.

2. Il est accusé réception de la demande le 7 juin 2010.

3. Une enquête publique se déroule du 15 juin au 10 septembre 2010.

4. Le 18 novembre 2010, le fonctionnaire délégué de la Région wallonne délivre le permis de lotir sollicité par l'I.B.W. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 23 mars 2011, l'Association intercommunale pour l'aménagement et l'expansion économique du Brabant wallon (I.B.W.), bénéficiaire de l'acte attaqué, demande à intervenir; qu'elle produit à cette fin une délibération adoptée par son collège exécutif le 22 mars 2011 signée par le président et le vice-président provincial; qu'elle dépose ses statuts dont il ressort que la décision d'agir en justice relève de la compétence de son conseil d'administration et que celui-ci peut déléguer certains de ses pouvoirs à "l'organe restreint de gestion"; que la délibération précitée vise une délégation spéciale de pouvoirs au "collège exécutif" publiée au Moniteur belge du 19 octobre 2007; qu'il ressort du texte de cette délibération du conseil d'administration déposée au greffe du tribunal de commerce le 19 octobre 2007 et publiée aux annexes du Moniteur belge le 29 octobre 2007 que le conseil d'administration a décidé de nommer des mandataires spéciaux; qu'il en ressort aussi que ces mandataires sont les membres du collège exécutif et que "collège exécutif" est la dénomination d'usage de l'organe restreint de gestion; que, par cette délibération, le conseil d'administration a attribué au collège exécutif la compétence d'introduire "tout recours et requêtes auprès des tribunaux compétents pour tous ses secteurs d'activité"; que l'article 48 des statuts dispose que "les actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant sont suivies au nom de l'Association par le président ou son remplaçant désigné à cette fin par lui, et par le vice-président provincial"; que la demande d'intervention est recevable; qu'il y a lieu de l'accueillir;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport déposé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il conclut que le premier moyen de la requête n'est pas fondé, que le deuxième moyen est fondé et que l'acte doit être annulé;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation de l'article 311, alinéa 1^{er}, 2^o, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE); qu'ils soutiennent que le dossier de demande de permis de lotir était incomplet et que le permis ne pouvait donc pas être délivré; qu'ils font valoir que le demandeur de

permis n'a pas produit de documents établissant qu'il avait été mandaté par les propriétaires des parcelles n^{os} 31n, 31m et 127a8, appartenant respectivement à la commune de Braine-le-Château, à l'intercommunale ASVERLEC et à Hortensia DE DOBBELEER, Liliane CULLUS, Claude CULLUS et Chantal CULLUS; qu'ils notent que l'on trouve dans le dossier de demande un mandat relatif à la parcelle appartenant à la commune de Braine-le-Château, ainsi qu'un second mandat relatif à la parcelle appartenant à l'intercommunale ASVERLEC, mais qu'aucun de ces deux mandats n'est signé par le mandant, que seule la signature du représentant du mandataire y apparaît et que, s'agissant de la parcelle appartenant à Hortensia DE DOBBELEER, Liliane CULLUS, Claude CULLUS et Chantal CULLUS, aucun mandat n'est produit dans le dossier de demande de permis;

Considérant que la partie adverse observe que la majorité des parcelles appartiennent au demandeur de permis et que seules trois parcelles ne lui appartiennent pas; qu'elle prétend qu'en ce qui concerne ces trois parcelles, les propriétaires ont chargé le demandeur de permis de les représenter;

Considérant que l'article 311, alinéa 1^{er}, 2°, du CWATUPE, applicable en l'espèce, dispose comme suit :

" Pour qu'un dossier de demande de permis de lotir soit considéré comme complet, il doit contenir au minimum et en triple exemplaire :
[...] 2° un document établissant que le demandeur est propriétaire des terrains ou qu'il a été mandaté par le propriétaire";

Considérant que trois parcelles n'appartiennent pas au demandeur de permis; qu'il s'agit des parcelles n^{os} 31n, 31m et 127a8, appartenant respectivement à la commune de Braine-le-Château, à l'intercommunale ASVERLEC et à Hortensia DE DOBBELEER, Liliane CULLUS, Claude CULLUS et Chantal CULLUS;

Considérant que le dossier de demande contient un mandat relatif à la parcelle appartenant à la commune de Braine-le-Château, ainsi qu'un second mandat relatif à la parcelle appartenant à l'intercommunale ASVERLEC; qu'aucun de ces deux mandats n'est signé par le mandant; que seule la signature du représentant du mandataire y apparaît; que, quant à la parcelle appartenant à Hortensia DE DOBBELEER, Liliane CULLUS, Claude CULLUS et Chantal CULLUS, aucun mandat n'est produit dans le dossier de demande de permis; que le dossier de la demande était donc incomplet;

Considérant toutefois que des irrégularités dans le contenu du dossier de demande ne peuvent entraîner l'irrégularité du permis lui-même que lorsque l'autorité qui l'a délivré n'a pas pu statuer en parfaite connaissance de cause ou

lorsqu'elle a été induite en erreur par ces irrégularités; que les requérants affirment que le dossier de la demande de permis était incomplet, qu'il a donc été illégalement introduit de sorte que la partie adverse ne pouvait délivrer le permis; qu'ils ne démontrent pas que la partie adverse n'a pas statué en pleine connaissance de cause; que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles 89, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, et 127, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du CWATUPE et de l'excès de compétence; qu'ils soutiennent qu'à supposer que le dossier de demande soit complet et que les mandats aient bien été donnés au demandeur de permis, celui-ci a agi au nom et pour le compte de personnes physiques, soit Hortensia DE DOBBELEER, Liliane CULLUS, Claude CULLUS et Chantal CULLUS, de sorte que le fonctionnaire délégué n'était pas compétent pour délivrer le permis de lotir en ce qui concerne la parcelle leur appartenant; que les requérants soutiennent qu'il convient d'appliquer par analogie la jurisprudence de l'arrêt du Conseil d'Etat n° 208.476 du 27 octobre 2010;

Considérant que la partie adverse estime qu'un mandat ayant été donné, d'une part, par l'intercommunale ASVERLEC pour la parcelle n° 31m et, d'autre part, par la commune de Braine-le-Château pour la parcelle n° 31n, la demande a été valablement introduite pour le tout par l'I.B.W. auprès du fonctionnaire délégué;

Considérant que l'intervenante expose qu'elle a acheté la parcelle n° 127a8 par une convention signée par elle et Hortensia DE DOBBELEER, le 2 septembre 2008; qu'elle précise que cette convention était conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de lotir par les acquéreurs dans un délai de vingt-quatre mois; qu'elle note que ce délai était dépassé au jour de la délivrance du permis entrepris, mais affirme que les parties à cette convention demandent toutes deux que la vente soit considérée comme parfaite; qu'elle observe que la réalisation de la condition suspensive opère avec effet rétroactif, si bien qu'au jour de la délivrance du permis la parcelle était dans son patrimoine et que la compétence du fonctionnaire délégué réglée à l'article 127 du CWATUPE était établie pour l'ensemble des parcelles qui constituent le lotissement;

Considérant que l'article 89 du CWATUPE, dans le texte applicable au jour de la demande, attribuait, en règle, au collège communal la compétence de délivrer le permis de lotir; que l'article 127, § 1^{er}, du même Code, combiné avec l'article 272, attribue la compétence de délivrer le permis de lotir au fonctionnaire délégué lorsque la demande émane d'une personne de droit public; que l'article 274 du même Code rend la disposition applicable aux intercommunales et aux communes; qu'aucune disposition ne règle spécialement la compétence de l'autorité

amenée à statuer sur une demande de permis de lotir introduite pour un même projet à la fois par une personne de droit public et une personne privée; que les travaux parlementaires sont également muets à cet égard;

Considérant que la compétence de l'auteur de l'acte est d'ordre public; que l'attribution de compétence réglée à l'article 127, § 1^{er}, est exceptionnelle et que les conditions de son application doivent être interprétées restrictivement comme y invite le législateur lui-même qui dispose que l'article 127 s'applique "par dérogation aux articles 88, 89, 107 et 108";

Considérant qu'il s'ensuit que les particuliers doivent introduire devant le collège communal une demande de permis de lotir en ce qui concerne leur propriété et que les personnes publiques visées à l'article 274 du Code wallon doivent en introduire une autre, en ce qui concerne leur propriété, devant le fonctionnaire délégué;

Considérant qu'il y a lieu d'observer qu'une concertation est néanmoins possible entre le fonctionnaire délégué et le collège communal, puisque l'un et l'autre sont appelés à donner leur avis sur la demande introduite devant l'autre instance; que, s'agissant d'un permis de lotir impliquant l'ouverture ou l'aménagement de voiries, c'est aussi le conseil communal qui est compétent pour en délibérer, que la demande soit introduite auprès du fonctionnaire délégué ou du collège communal;

Considérant qu'en l'espèce, il n'est pas contesté que l'intercommunale I.B.W., l'intercommunale ASVERLEC et la commune sont propriétaires de toutes les parcelles visées par le projet de lotissement, à l'exception d'une seule qui appartient à Hortensia DE DOBBELEER, Liliane CULLUS, Claude CULLUS et Chantal CULLUS;

Considérant, qu'à supposer même que le dossier de demande soit complet, que les mandats aient bien été donnés au demandeur de permis et que celui-ci ait agi au nom et pour le compte de personnes physiques, soit Hortensia DE DOBBELEER, Liliane CULLUS, Claude CULLUS et Chantal CULLUS, il faut constater que le mandataire n'a pas d'autre qualité que celle de ses mandants puisqu'il agit en leur nom et pour leur compte; que le mandat précité ne pouvait rendre le fonctionnaire délégué compétent pour délivrer un permis de lotir pour la parcelle appartenant à Hortensia DE DOBBELEER, Liliane CULLUS, Claude CULLUS et Chantal CULLUS;

Considérant que l'existence du compromis de vente produit par l'intervenante ne modifie par le raisonnement qui précède; que, au moment où le fonctionnaire délégué a statué, le délai contractuel dans lequel la condition pouvait sortir utilement ses effets était expiré; que, surabondamment, en supposant même que la condition ait trouvé à s'appliquer, il reste qu'au moment où le fonctionnaire délégué a statué, la parcelle 127a8 n'était pas encore dans le patrimoine d'I.B.W., celle-ci n'en devenant propriétaire que par l'effet combiné de la décision du fonctionnaire délégué et de la vente sous condition suspensive; que, en règle, la compétence d'adopter un acte administratif s'établit au moment auquel l'auteur de l'acte statue; qu'à ce moment, la condition n'avait pu encore sortir ses effets qui dépendaient précisément de cette décision administrative; que la fiction de la rétroactivité ne pouvait remédier au défaut de compétence contemporain de la décision à prendre;

Considérant que le deuxième moyen est fondé;

Considérant qu'il ressort des débats succincts que le Conseil d'Etat peut partager les conclusions du rapport et trancher définitivement l'affaire; qu'il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens développés dans la requête qui, à les supposer fondés, ne pourraient conduire à une annulation plus étendue; qu'il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société coopérative à responsabilité limitée Association intercommunale pour l'aménagement et l'expansion économique du Brabant wallon, en abrégé "I.B.W.", est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis de lotir délivré le 18 novembre 2010 par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne à l'Intercommunale du Brabant wallon (I.B.W.) portant sur la division en 59 lots de plusieurs biens sis à Braine-le-Château, rue Auguste Latour, cadastrés 1^{ère} division, section C, n^{os} 30a, 31t, 31m, 31n, 33, 31s, 31h, 32r, 34a, 35a, 37a, 40, 127s5 et 127a8.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 1.000 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 875 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le quatorze avril deux mille onze par :

M. PAQUES, conseiller d'Etat, président f.f.,
M^{me} MALCORPS, greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

M. PAQUES.