

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 231.661 du 18 juin 2015

A. 201.919/XIII-6014

En cause : 1. **EMO** Franck,
 2. **HALLEUX** Bérengère,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Me Jacques SAMBON, avocat,
 rue des Coteaux 227
 1030 Bruxelles,

 contre :

 1. **la Commune de Dalhem**,
 2. **la Région wallonne**,
 représentée par son Gouvernement.

Parties intervenantes :

1. **WUIDARD** Jean,
2. **ORBEA** Alison,
 ayant tous deux élu domicile
 chaussée de Ramet 89
 4400 Ivoz-Ramet.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 30 septembre 2011 par Franck EMO et Bérengère HALLEUX qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme accordé le 19 juillet 2011 par le collège communal de Dalhem à Jean WUIDARD et Alison ORBEA pour construire une maison d'habitation unifamiliale sur un bien sis chemin Moll Weg à Berneau, cadastré 4^{ème} division, section A, n° 271g2;

Vu la requête introduite le 21 novembre 2011 par laquelle Jean WUIDARD et Alison ORBEA demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 29 novembre 2011 accueillant cette intervention;

Vu l'arrêt n° 228.828 du 21 octobre 2014, rouvrant les débats, chargeant le membre de l'auditorat désigné par M. l'Auditeur général de poursuivre l'instruction et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, premier auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 13 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire des parties requérantes;

Vu l'ordonnance du 27 mars 2015, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 7 mai 2015 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis, M^{me} FRANCK, 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° 228.828 du 21 octobre 2014 qui a rejeté le premier moyen et a rouvert les débats pour l'examen des autres moyens;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles 2 et 89 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) avant sa modification par le décret du 30 avril 2009 et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'excès de pouvoir; qu'ils constatent que la parcelle sur laquelle se situe l'immeuble d'habitation autorisé par l'acte attaqué n° 271g2 est la résultante de divisions successives de parcelles cadastrales;

Considérant que, dans une première branche, les requérants soutiennent que les divisions de parcelles cadastrales ont été effectuées sans permis de lotir de sorte que la division irrégulière de la parcelle d'implantation n° 271g2 en l'absence

de permis de lotir entache d'irrégularité le permis d'urbanisme délivré sur ladite parcelle;

Considérant que, dans une seconde branche, les requérants critiquent l'acte attaqué en ce qu'il ne contient aucune motivation quant à la nécessité d'un permis de lotir préalable alors que cette problématique avait été portée à la connaissance de l'autorité compétente selon eux;

Considérant que la Région wallonne répond comme suit aux deux branches :

- " Suivant l'article 89 du CWATUPE, requiert un permis de lotir, le fait de diviser un bien en créant au moins deux lots non bâtis afin de vendre [...] au moins un de ces lots, en vue de la construction d'une habitation, du placement d'une installation fixe ou mobile, pouvant être utilisée pour l'habitation.

La division visée est celle qui est réalisée par tout acte déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel, à l'exclusion de l'hypothèque ou de l'antichrèse, ou par tout acte qui confère un droit personnel de jouissance pour au moins neuf ans.

Ne sont toutefois pas visés les actes involontaires et les actes de partage pour sortir d'une indivision successorale, à condition qu'il n'y ait pas plus de lots que de copartageants.

En l'espèce, comme indiqué dans l'acte authentique de vente, le bien initial cadastré 271a appartenait à Madame Alice SMEETS.

Au décès de cette dernière, sa succession a été recueillie par ses deux filles, Madame Colette SINDIC et Madame Solange SINDIC, sous réserve de l'usufruit successoral revenant à son époux survivant, Monsieur Jean SINDIC.

Lors du décès de Monsieur Jean SINDIC, Madame Solange SINDIC acquit la part de sa soeur aux termes d'un acte de partage du 15 février 2000 (voir dossier administratif, pièce n° 3).

Le bien litigieux résulte donc d'une sortie d'indivision successorale.

Il s'ensuit d'une part, qu'aucun permis de lotir n'était requis en l'espèce et que d'autre part, l'acte attaqué ne devait pas être motivé sur ce point";

Considérant que dans leur dernier mémoire, en reprenant ce qu'elles avaient déjà exposé dans leur mémoire en réplique, les parties requérantes écrivent ce qui suit :

- " 7. Pour le surplus, les requérants ont répondu à la réponse de la partie adverse qui soutenait que le bien litigieux résulte d'une sortie d'indivision successorale.

En effet, la seconde partie adverse se réfère uniquement à l'«origine de propriété» reproduite dans l'acte de vente entre M^{me} S. SINDIC et Monsieur et Madame WUIDARD-ORBEA.

Cette origine de propriété précise (dossier administratif de la Région wallonne, pièce n° 3, page 2) :

«Il y a plus de trente ans, ledit bien appartenait sous plus grande contenance à Madame Alice Marie Louise SMEETS, épouse de Monsieur Jean Léon Ernest SINDIC.

Madame Alice SMEETS est décédée le vingt-sept janvier mil neuf cent septante-neuf à Oupeye, et sa succession a été recueillie par ses deux filles, Madame Colette Marie Thérèse Eugénie Béatrice SINDIC et Madame Solange Marie Thérèse Yvonne Juliette SINDIC, sous réserve de l'usufruit successoral revenant à son époux survivant Monsieur Jean SINDIC.

Monsieur Jean SINDIC est décédé le vingt-quatre juillet mil neuf cent quatre-vingt-trois et l'usufruit qu'il possédait sur le bien s'est éteint.

Madame Solange SINDIC a acquis la part de Madame Colette SINDIC dans ledit bien aux termes d'un acte de partage reçu par Maître Thierry MARTIN, notaire à Visé, en date du quinze février deux mille, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le seize mai deux mille, vol 7642, n° 4.»

7.1. Il est inexact de soutenir que «le bien litigieux résulte donc d'une sortie d'indivision successorale». Les informations précédentes précisent simplement que le bien appartenait en indivision entre Madame Solange SINDIC et Madame Colette SINDIC. Madame Solange SINDIC a ensuite acquis la part de Madame Colette SINDIC. Une telle sortie d'indivision ne constitue nullement le partage d'un bien, puisque l'ensemble de la propriété du même bien fut attribuée à un seul des anciens indivisaires.

7.2. Mais cette origine de propriété relève également que, à l'origine, «ledit bien appartenait sous plus grande contenance à Madame Alice Marie Louise SMEETS»

Partant une division est bien intervenue.

Et il est fait état de cette division à la page 3 du même acte de vente :

«Dans l'acte reçu par Maître Thierry MARTIN, notaire à Visé, en date du trente-et-un octobre deux mille huit, portant donation de terrains joignant le bien objet des présentes, lequel était conservé par la venderesse étant donatrice audit acte, il est stipulé ce qui suit :

'Notification de la division a été faite par lettres recommandées à l'administration de l'urbanisme et à la commune de Dalhem en date du premier octobre deux mille huit (concernant les biens qui font l'objet d'un plan de mesurage).

Cette demande stipulait que les biens conservés par Madame SINDIC Solange auront la qualité de terrain à bâtir (biens repris ci-dessous aux plans de mesurage). Par lettre en date du huit octobre deux mille huit, l'administration de l'urbanisme nous a fait savoir qu'elle n'avait pas d'objection à formuler au sujet de l'opération projetée, compte tenu du fait qu'il s'agit d'une donation et que celle-ci n'est apparemment plus soumise à permis de lotir. Aucune réponse ne nous est parvenue de la commune de Dalhem'.

La parcelle 271g2 faisait partie de la parcelle 271a (cfr. plan parcellaire cadastral au 1^{er} janvier 2008 et plan parcellaire cadastral postérieur, pièces complémentaires n° 10 et 11).

La parcelle 271a et la parcelle voisine 271x appartenaient à M^{me} Solange SINDIC.

Par l'acte de donation du 31 octobre 2008 auquel se réfère l'acte de vente, M^{me} Solange SINDIC,

- a procédé à la division de la parcelle 271a en deux parcelles 271f2 et 271g2,
- et a également procédé à la division de la parcelle 271x en deux parcelles 271k2 et 271h2.

De la mention de l'acte du 31 octobre 2008 dans l'acte de vente entre M^{me} S. SINDIC et Monsieur et Madame WUIDARD-ORBEA, cette division n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir au motif qu'il s'agissait d'une donation.

Or, au moment de cette division (le 31 octobre 2008), l'article 89 du CWATUPE [disposait comme suit :]

«La division visée est celle qui est réalisée par tout acte déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel, à l'exclusion de l'hypothèque ou de l'antichrèse, ou par tout acte qui confère un droit personnel de jouissance pour au moins neuf ans. Ne sont toutefois pas visés les actes involontaires et les actes de partage pour sortir d'une indivision successorale, à condition qu'il n'y ait pas plus de lots que de copartageants.»

La donation est translatrice et constitutive de droit réel (J. VAN YPERSELE et B. LOUVEAUX, droit de l'urbanisme, Larcier 2006, p. 378, n° 328). Elle n'est pas un acte de partage pour sortir d'une indivision successorale.

8. Elle était donc soumise à permis de lotir";

Considérant que l'analyse ainsi faite par les parties requérantes s'appuie sur les documents (l'acte de vente) figurant au dossier administratif de la Région wallonne et sur les plans parcellaires cadastraux à différentes époques (2008 et 2014);

Considérant, sur la première branche, que les informations portées à la connaissance du Conseil d'Etat ne permettent pas d'établir que la division réalisée en 2008 était soumise à un permis de lotir; que s'il ressort de la lecture combinée de l'article 89, § 1^{er}, alinéas 2 et 3 du CWATUP, tel qu'en vigueur avant la modification du 30 avril 2009, que la donation est visée, en revanche les autres conditions de l'application de l'article n'ont pas été établies en l'état du dossier;

Considérant qu'il s'ensuit qu'il y a lieu de poursuivre l'instruction comme indiqué au dispositif de l'arrêt,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les débats sont rouverts.

Article 2.

Conformément à l'article 13 du règlement général de procédure, le président de la XIII^{ème} chambre est chargé de recueillir tous les renseignements utiles en vue d'examiner si un permis de lotir était requis préalablement à l'adoption de l'acte attaqué.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix-huit juin deux mille quinze par :

MM.	HANOTIAU,	président de chambre,
	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	VOGEL,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

C. BERTIN.

M. HANOTIAU.