

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LA PRÉSIDENTE DE LA XIII^e CHAMBRE
A R R Ê T

n° 265.954 du 11 mars 2026

A. 243.765/XIII-10.595

En cause : **O. M.,**
 ayant élu domicile chez
 M^e Charlotte MATHIEU, avocat,
 rue du Postillon 23
 1180 Bruxelles,

contre :

la commune de Waimes,
représentée par le collège communal,
ayant élu domicile chez
M^{es} Thierry WIMMER
et Nadia EL MOKHTARI, avocats,
rue Mitoyenne 9
4840 Welkenraedt.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 18 décembre 2024, la partie requérante demande l'annulation de la décision du 28 octobre 2024 par laquelle le collège communal de Waimes délivre à la société à responsabilité limitée (SRL) Scheen Immo un permis d'urbanisation ayant pour objet la création de 9 lots à bâtir d'une superficie variant de 882,70 m² et 1.379,90 m² et la création d'une voirie de desserte sur un bien sis rue Saint-Remacle à Waimes, cadastré 1^{ère} division, section G, n° 263R.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M^{me} Lucie Vercheval, auditeur adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 23 janvier 2026, les parties ont été convoquées à l'audience du 5 mars 2026.

M^{me} Laure Demez, conseillère d'État, présidente f.f., a exposé son rapport.

M^e Nathalie Van Damme, *loco* M^e Charlotte Mathieu, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Nadia El Mokhtari, avocat, comparaissant pour la partie adverse ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Lucie Vercheval, auditeur adjoint, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits utiles à l'examen de la cause

1. Le 7 mars 2023, la SRL Scheen Immo introduit auprès de la commune de Waimes une demande de permis d'urbanisation ayant pour objet la création de 9 lots à bâtir d'une superficie variant de 882,70 m² et 1.379,90 m² et d'une voirie de desserte sur un bien sis rue Saint-Remacle à Waimes, cadastré 1^{ère} division, section G, n° 263R.

Le formulaire de demande de permis décrit cet objet comme suit :

« Le projet porte sur la division et l'équipement d'une parcelle cadastrale en vue d'y créer 9 lots destinés à la construction de maisons unifamiliales à caractère résidentiel permanent, de leurs zones de jardin, ainsi que les accès carrossables, d'une nouvelle voirie sans-issue avec zone de rebroussement, de zones de stationnement public, d'un cheminement piéton, d'une zone dédiée à la rétention des eaux pluviales et d'une zone technique avec une cabine électrique.

Les spécificités locales sont conservées ou réinterprétées de manière à assurer l'intégration du projet dans son environnement : modes d'implantation et gabarits des futurs bâtiments respectant le contexte environnant et le niveau naturel du sol, découpage parcellaire assurant des zones de jardins privatifs pour chaque bâtiment, césures dans les fronts bâtis permettant de maintenir des ouvertures paysagères, parti architectural faisant écho à l'architecture traditionnelle ».

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur.

2. Du 17 mai au 16 juin 2023, une enquête publique est organisée.

3. Le 28 août 2023, la SRL Scheen Immo dépose des plans modificatifs visant à répondre notamment aux remarques émises par des riverains dans le cadre de l'enquête publique.

4. Le 17 janvier 2024, elle envoie des plans modificatifs visant à répondre aux remarques du conseil communal.

5. Le 22 janvier 2024, les documents modifiés sont réceptionnés par la commune.

6. Le 5 février 2024, un relevé des pièces manquantes est adressé à la SRL Scheen Immo et, à la même date, celle-ci dépose les documents complémentaires sollicités.

7. Le 16 février 2024, il est accusé réception d'un dossier complet.

8. Du 26 février au 28 mars 2024, une nouvelle enquête publique est organisée au cours de laquelle 55 réclamations sont émises.

Des avis sont sollicités et émis au sujet de la dernière version des plans, parmi lesquels l'avis favorable conditionnel de l'Association intercommunale pour le démergement et l'épuration des communes de la province de Liège (AIDE) du 21 février 2024.

9. Le 8 avril 2024, une réunion de concertation est organisée entre les riverains et la SRL Scheen Immo.

10. Le 28 mai 2024, le conseil communal de Waimes autorise la création de la voirie communale sollicitée dans le cadre de la demande du permis d'urbanisation en cause.

11. Le 1^{er} juillet 2024, une réunion est organisée en présence de la commune de Waimes, de la SRL Scheen Immo et d'un représentant de l'AIDE.

Le lendemain, la SRL Scheen Immo dépose des plans modificatifs intégrant les remarques du représentant de l'AIDE.

12. Le 10 juillet 2024, l'AIDE émet un nouvel avis favorable conditionnel sur le projet tel que modifié pour la troisième fois et, le 12 août 2024, le collège communal de Waimes fait de même.

13. Le 12 septembre 2024, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable.

14. Le 14 octobre 2024, la SRL Scheen Immo dépose des plans modificatifs et adresse un courrier à la commune pour répondre à l'avis du fonctionnaire délégué.

15. Le 21 octobre 2024, le collège communal décide de prolonger de 30 jours le délai d'envoi de sa décision.

16. Le 28 octobre 2024, il octroie, sous conditions, le permis d'urbanisation sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Débats succincts

L'auditeur rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts étant d'avis que le premier moyen est fondé.

V. Premier moyen

V.1. Thèses des parties

A. La requête

Le premier moyen est pris de la violation de l'article D.IV.26, § 2, al.1^{er}, du Code du développement territorial (CoDT) 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'erreur manifeste d'appréciation.

Selon le requérant, l'auteur de la demande de permis d'urbanisation ne démontre pas être titulaire d'un droit réel sur le bien concerné et la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de démontrer l'existence d'un tel droit en violation de l'article D.IV.26, § 2, al. 1^{er}, du CoDT. Il en déduit que l'acte attaqué ne pouvait pas être délivré.

B. Le mémoire en réponse

Selon la partie adverse, la convention conclue entre la SRL Scheem Immo, d'une part, et Messieurs A.M., J.M., C.M. et F.M., d'autre part, et plus particulièrement son article 2, contient la preuve d'un mandat explicite dans le chef de la SRL Scheem Immo de déposer un permis d'urbanisation sur les parcelles destinées à accueillir le projet. La partie adverse ajoute qu'il est indéniable que cette société sera en mesure de mettre en œuvre le permis d'urbanisation par les effets de cette convention, rencontrant ainsi l'objectif poursuivi par le législateur, ce dont la partie adverse a pu s'assurer sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation.

C. Le mémoire en réplique

Le requérant souligne que la partie adverse ne conteste pas que le bénéficiaire du permis ne disposait pas de droit réel et, partant, que la condition fixée à l'article D.IV.26, § 2, du CoDT n'était pas remplie. Il ajoute que la SRL Scheem Immo ne dispose pas de mandat et qu'à supposer que ce soit le cas, cela ne suffit pas à lui conférer des droits réels. A son estime, l'arrêt n° 249.606 du 26 janvier 2021 porte sur une affaire soumise au CWATUP et dit exactement l'inverse de ce que la partie adverse soutient, laquelle en faisant une lecture qui va à l'encontre de son enseignement du prescrit légal.

V.2. Examen

1. L'article D.IV.26, § 2, alinéa 1^{er}, du CoDT dispose comme suit :

- « La demande de permis d'urbanisation justifie du fait que le demandeur est titulaire d'un droit réel sur le bien qui fait l'objet de la demande de permis. La demande de permis d'urbanisme ne doit pas justifier la possibilité pour le demandeur de mettre en œuvre le permis ».

À cet égard, les travaux parlementaires (*Doc. parl.*, Parl. Wall., sess. 2015- 2016, n° 307/1, p. 47) exposent ce qui suit :

- « Cette disposition est le pendant de l'article D.IV.20 au sens du décret du 24 avril 2014 moyennant modification. Au paragraphe 2, il est prévu que la demande de permis d'urbanisation doit justifier la possibilité juridique pour le demandeur de mettre en œuvre le permis qu'il sollicite. En effet, la Section du Contentieux administratif du Conseil d'État a parfois considéré que, compte tenu de l'incertitude quant à la possibilité pour le demandeur de permis de réaliser le projet, il aurait dû justifier un titre.

Cette justification n'est toutefois pas requise pour la demande de permis d'urbanisme. En effet, une demande de permis ne doit pas nécessairement être introduite par le propriétaire du terrain, ni même par le titulaire d'un droit réel. Il

convient en effet de rappeler qu'un permis d'urbanisme, qui présente un caractère réel, est lié au bien concerné et non à une personne. Les permis mentionnent d'ailleurs qu'ils sont délivrés sans préjudice du droit civil des tiers ».

Il est expressément prévu que seul le titulaire d'un droit réel sur une parcelle a la qualité pour introduire une demande de permis d'urbanisation portant sur celle-ci. Une convention en vertu de laquelle un promoteur bénéficie d'une option d'achat ne suffit pas à justifier de la qualité requise pour introduire une demande de permis d'urbanisation.

Rien n'empêche toutefois que le titulaire d'un droit réel sur la parcelle mandate une personne tierce pour introduire une demande de permis d'urbanisation. En vertu de l'article 1984, alinéa 1^{er}, du Code civil « [l]e mandat ou procuration est un acte par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant et en son nom ». Le mandat est généralement défini comme « le contrat par lequel une partie, appelée le mandant, charge une autre personne, appelée le mandataire, du pouvoir, qu'elle accepte, de la représenter afin de réaliser, en son nom et pour son compte, un acte juridique ». Lorsqu'un mandataire introduit une demande de permis pour le compte d'un mandant, il agit au nom et pour le compte de son mandat et n'a pas d'autres qualités que celles de son mandant.

2. En l'espèce, la SRL Scheen Immo joint à la demande de permis d'urbanisation une « convention vente terrain à lotir » qu'elle a conclue avec les copropriétaires de la parcelle visée par la demande de permis d'urbanisation.

La convention contient les dispositions suivantes :

« Article 1 : objet

Le présent contrat a pour objet de fixer les modalités de vente de parcelles à Waimes, rue Saint-Remacle. Le projet consiste à lotir la parcelle cadastrée Waimes, 1^{ère} division – section g - n° 263r. La parcelle présente une superficie d'environ 11588 m², dont la totalité se situe en zone d'habitat à caractère rural.

Article 2 : programme

Les propriétaires confèrent une option d'achat au lotisseur. Le lotisseur s'engage à déposer un permis d'urbanisation (PUR) dans les 6 mois de la présente. A défaut, et sous réserve d'une mise en demeure restée sans réponse dans un délai de 1 mois, la convention est annulée sans indemnité entre parties. Une fois le PUR obtenu pour un minimum de 9 maisons unifamiliales et vidé de tout recours éventuel, le lotisseur s'engage à acquérir la parcelle dans les 3 mois au prix convenu.

Article 3 : durée de l'option

L'option est consentie pour une durée de 12 mois. La date de la présente convention détermine le point de départ.

Cette durée sera prolongée en cas de non-délivrance du PUR dans les délais impartis par les autorités communales. Le lotisseur ne peut être tenu responsable d'un éventuel dépassement du délai théorique d'instruction du PUR.

Article 4 : conditions

Tous les documents administratifs ou civils destinés à l'accomplissement de la mission seront transmis au lotisseur par la propriétaire.

La parcelle sera libre de bail et de toutes garanties à l'acte.

La parcelle est non polluée.

Aucune condition de crédit n'est liée à la convention. Seul le PUR définit la condition d'achat.

L'option est cessible dans les mêmes conditions.

Le propriétaire cédera au lotisseur ses droits et obligations découlant du PUR, une fois celui-ci délivré. Un des propriétaires s'engage à signer les documents de demande de permis à première demande du lotisseur.

Tous les frais liés à l'opération du lotisseur sont à sa charge exclusive.

Le permis déposé empêchera l'établissement de gîte ou de résidence d'appartements. Les maisons unifamiliales seront de gabarits R+1+T ».

La convention précitée confère une option d'achat à durée déterminée à la SRL Scheen Immo, laquelle s'est engagée à déposer une demande de permis d'urbanisation dans les 6 mois de la présente pour la création de « minimum 9 maisons unifamiliales » et à acquérir la parcelle en cas d'octroi du permis d'urbanisation.

Il ressort de la demande de permis et de l'acte attaqué que la SRL Scheen Immo n'a pas agi en qualité de mandataire des propriétaires de la parcelle en cause mais bien en son nom propre. Ce sont ses données qui sont reprises dans le « cadre 1 – Demandeur » de la demande de permis et c'est à elle que le permis est octroyé et non aux propriétaires.

3. Ayant introduit la demande en son nom propre, sans être titulaire de droits réels sur le terrain visé par la demande comme exigé par l'article D.IV.26, § 2 du CoDT, elle n'avait pas la qualité requise pour ce faire.

Le premier moyen est fondé, ce qui suffit à justifier l'annulation de l'acte attaqué aux termes d'un examen qui n'appelle que des débats succincts.

Les conclusions du rapport peuvent être suivies.

VI. Indemnité de procédure

Le requérant sollicite une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du 28 octobre 2024 par laquelle le collège communal de Waimès délivre à la SRL Scheen Immo un permis d'urbanisation ayant pour objet la création de 9 lots à bâtir d'une superficie variant de 882,70 m² et 1379,90 m² et la création d'une voirie de desserte sur un bien sis rue Saint-Remacle à Waimès, cadastré 1^{ère} division, section G, n° 263R.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la partie requérante, à la charge de la partie adverse.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 24 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont également mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 11 mars 2026, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Laure Demez,
Céline Morel,

conseillère d'État, présidente f.f.,
greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Céline Morel

Laure Demez