

Texte français (titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973).

Conseil d'Etat, section d'administration.

A R R E T

n° 56.742 du 7 décembre 1995

A. 61.819/VII-12.922.

En cause : 1. Richard KUHNE,
2. la s.a. EGELSBURG,
ayant élu domicile chez
Me B. KONINGS, avocat,
ayant son cabinet à HASSELT,
Henri Dunantlaan 15

contre :

1. la ville de MAASEIK,
2. la Région flamande, représentée par le
Gouvernement flamand,
ayant élu domicile chez
Me R. VAN RIET, avocat,
ayant son cabinet à WAASMUNSTER,
Nijverheidslaan 11.

Partie intervenante :

Johannes AARTS,
ayant élu domicile chez
Mes J. PUTZEYS, St. GEHLEN et X. LEURQUIN,
avocats,
ayant leur cabinet à BRUXELLES,
rue Saint-Bernard 98.

LE CONSEIL D'ETAT, VIIe CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 12 janvier 1995 par laquelle Richard KUHNE et la s.a. EGELSBURG demandent l'annulation de la délibération du 8 mars 1994 du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Maaseik délivrant à Johannes AARTS le permis de bâtir pour la construction d'une habitation et d'un garage sur une

parcelle sise Weertersteenweg à Maaseik, cadastrée Section A, numéros 1106/c2 et 1106/d2, à savoir les lots 9, 10 et 11 du lotissement autorisé le 19 septembre 1964 par le même collège;

Vu l'arrêt n° 53.192 du 10 mai 1995 ordonnant la suspension de l'exécution de la délibération attaquée;

Vu la requête en intervention du 13 juin 1995;

Vu l'ordonnance du 20 juin 1995 accueillant l'intervention de Johannes AARTS;

Vu les mémoires en réponse et en réplique;

Vu le rapport de M. J. BOVIN, auditeur;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 31 août 1995 fixant l'affaire à l'audience du 19 octobre 1995;

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

Entendu, en leurs observations, Me B. KONINGS, avocat, qui comparaît pour les parties requérantes, Me R. VAN LEEUWEN, avocat, qui comparaît pour la première partie défenderesse et Me J. PUTZEYS, avocat, qui comparaît pour la partie intervenante;

Entendu M. J. BOVIN, auditeur, en son avis conforme;

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

Considérant que la première partie défenderesse et la partie intervenante soulèvent que la demande a été formée tardivement;

Considérant que les permis de bâtir ne doivent être ni publiés, ni notifiés à des tiers; que, pour les tiers intéressés, le délai de soixante jours fixé à l'article 4 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section d'administration du Conseil d'Etat commence à courir le jour où ils ont eu connaissance du permis ou ont pu en avoir connaissance en faisant usage de la possibilité que leur offre l'article 2 de l'arrêté royal du 22 octobre 1971 portant exécution de l'article 63 de la loi organique de l'urbanisme, de prendre connaissance, à l'administration communale, des permis de bâtir et de lotir délivrés; que le principe selon lequel il faut éviter de laisser trop longtemps incertaine la validité de décisions administratives qui est à la base de l'article 4 du règlement de procédure, d'une part, et la nécessité d'assurer une protection équilibrée des intérêts respectifs du titulaire du permis et des tiers intéressés, d'autre part, impliquent que pour ces derniers l'obligation de faire usage, dans un délai raisonnable, du droit de consultation prévu par la loi; que ce délai prend cours le jour où, à la lumière de ce qu'ils peuvent constater à l'endroit où les travaux de construction autorisés sont exécutés, les intéressés doivent se rendre compte de ce qu'en vertu de la loi organique de l'urbanisme, un permis de bâtir est requis pour l'exécution de ces travaux, et que, par conséquent, ils doivent ou peuvent raisonnablement présumer que pareil permis a été délivré;

Considérant que la première partie défenderesse soulève que le chantier est ouvert depuis le 3 novembre 1994;

Considérant que, sans entrer dans la question de savoir si l'ouverture du chantier à partir du 3 novembre 1994 peut être considérée comme un élément de fait suffisant dont les tiers intéressés peuvent inférer qu'un permis de bâtir a été délivré pour la parcelle concernée et si cette ouverture du chantier est également intervenue effectivement à partir de cette date, force est de constater que le recours en annulation a été introduit le 12 janvier 1995, soit le septantième jour suivant cette date; qu'un délai de dix jours pour faire usage du droit de consulter le permis de bâtir délivré ne peut être considéré comme un délai déraisonnable; que les exceptions d'irrecevabilité ratione temporis soulevée ne sauraient être accueillies;

Considérant que la seconde partie requérante est propriétaire de l'immeuble sis Weertersteenweg 134 à Maaseik; que la première partie requérante occupe cet immeuble; que la parcelle à bâtir jouxte l'habitation occupée par la première partie requérante et qui est propriété de la seconde partie requérante; que par cela seul déjà, les deux parties requérantes justifient de l'intérêt requis en droit à l'annulation d'un permis de bâtir qui, selon elles, a été délivré en violation de la loi et/ou de ses arrêtés d'exécution; que les exceptions soulevées à cet égard par la seconde partie défenderesse et la partie intervenante ne sauraient être accueillies;

Considérant qu'il est entre autres allégué dans le deuxième moyen que le permis de bâtir attaqué a été délivré injustement en application de l'article 51 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, puisqu'en vertu de cette disposition des dérogations aux prescriptions d'un permis de lotir peuvent uniquement être accordées "en ce qui concerne les dimensions des parcelles et des bâtiments, l'implantation de ceux-ci et les prescriptions relatives

à leur aspect", alors que la jonction de trois parcelles, entre autres, ne concerne pas une dérogation à des dimensions de parcelles et qu'il fallait à cet effet, par conséquent suivre la procédure de modification du permis de lotir;

Considérant que la première partie défenderesse répond que par délibération du 8 mars 1994 du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Maaseik, une dérogation a été accordée "par jonction de trois parcelles et modification de la profondeur, de la largeur et de l'alignement", que le lotissement même subsiste;

Considérant que la seconde partie défenderesse ne répond pas au moyen;

Considérant que la partie intervenante déclare ce qui suit :

"Il est incontestable que la jonction de trois parcelles implique une modification du nombre de parcelles dans le lotissement. A l'humble avis de la partie intervenante, pareille modification peut toutefois être regardée comme une dérogation.

Les cas où l'on peut déroger à un permis de lotir sont les mêmes que ceux où une dérogation à un plan particulier d'aménagement peut être accordée. Lorsqu'il s'agit d'un plan particulier d'aménagement, il résulte en outre d'une jurisprudence constante que les dérogations ne peuvent porter atteinte aux éléments essentiels du plan et qu'ils ne peuvent être incompatibles avec l'aménagement du territoire et l'aménagement urbanistique de la zone concernée, prévus par le plan. Etant donné que le même principe s'applique à la dérogation à un permis de lotir, il y a lieu de se poser la question de savoir si la dérogation litigieuse (jonction de parcelles) porte ou non atteinte en l'espèce aux éléments essentiels du lotissement.

Le lotissement est destiné aux habitations résidentielles; cette affectation résidentielle est la caractéristique la plus importante du lotissement; aux termes des prescriptions urbanistiques, les constructions sont uniquement affectées à l'usage résidentiel et familial; une seule habitation est autorisée par parcelle et les bâtiments comprenant plusieurs logements sont exclus.

La jonction de trois parcelles relativement étroites ne porte pas du tout atteinte au caractère résidentiel du lotissement, au contraire, et ne porte davantage atteinte au caractère paisible du quartier; l'on construit une seule habitation là où

trois logements auraient dû être érigés et l'habitation projetée est unifamiliale. Etant donné qu'il n'est pas porté atteinte à la caractéristique essentielle du lotissement, à savoir l'affectation à l'usage résidentiel et familial, la jonction de parcelles peut être considérée comme une modification des dimensions de la parcelle";

Considérant que la demande de bâtir concerne les parcelles 9, 10 et 11 du lotissement pour lequel le permis a été délivré le 19 septembre 1964 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Maaseik; qu'en séance du 13 décembre 1993, le collège des bourgmestre et échevins a décidé de rendre un avis favorable sur la demande de Johannes AARTS visant à déroger au permis de lotir en ce qui concerne "la profondeur, l'alignement, la largeur" et la "jonction des parcelles 9, 10 et 11" "vu la construction et le voisinage"; que le 11 février 1994, le fonctionnaire délégué a communiqué son accord au collège des bourgmestre et échevins en ce qui concerne les dérogations proposées "vu l'avis motivé du collège échevinal, étant donné que le projet cadre avec l'aspect existant de la rue, vu l'implantation - largeur-profondeur et les constructions dans l'environnement immédiat (villas)"; que par délibération du 8 mars 1994 du collège des bourgmestre et échevins, le permis de bâtir demandé a été délivré à Johannes AARTS sur la base de la décision précitée du 11 février 1994 du fonctionnaire délégué;

Considérant que l'article 51 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme dispose ce qui suit :

"Sur proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins, le Ministre ou le fonctionnaire délégué peut accorder des dérogations aux prescriptions d'un plan particulier d'aménagement approuvé par le Roi et à celles d'un permis de lotir uniquement en ce qui concerne les dimensions des parcelles et des bâtiments, l'implantation de ceux-ci et les prescriptions relatives à leur aspect";

Considérant que l'article de loi précité constitue une disposition d'exception permettant sous certaines

conditions, de déroger, sans modification préalable du permis de lotir, à des prescriptions bien déterminées du permis; que pour ce motif, la disposition doit faire l'objet d'une interprétation restrictive;

Considérant qu'une jonction de parcelles ne saurait être considérée comme une dérogation en ce qui concerne les dimensions des parcelles, étant donné qu'elle implique également une modification du nombre de parcelles et que cette modification ne saurait être accordée explicitement en application de cette disposition; que le fait qu'une modification du nombre de parcelles n'altère pas le caractère résidentiel du lotissement est dès lors sans pertinence à cet égard;

Considérant que la branche du second moyen est fondée; qu'il n'est pas nécessaire d'examiner le moyen pour le surplus, ni les autres moyens de la requête,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulée la délibération du 8 mars 1994 du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Maaseik délivrant à Johannes AARTS le permis de bâtir une habitation et un garage sur une parcelle sise Weertersteenweg à Maaseik, cadastrée Section A, numéros 1106/c2 et 1106/d2.

Article 2.

Les dépens du recours, liquidés à la somme de huit mille francs, sont mis à la charge des parties défenderesses, à concurrence de la moitié chacune.

Les dépens de l'intervention, liquidés à la somme de trois mille francs, sont mis à la charge de la partie intervenante.

Ainsi prononcé à Bruxelles en audience publique, le sept décembre 1900 nonante-cinq, par la VIIe chambre du Conseil d'Etat, composée de :

M.	J. VERMEIRE,	président de chambre,
Mme	M. VRINTS,	conseiller d'Etat,
MM.	R. STEVENS,	conseiller d'Etat,
	G. DE SLOOVER,	greffier.

Le greffier,

Le président,

G. DE SLOOVER

J. VERMEIRE.

TRADUCTION ETABLIE CONFORMEMENT A L'ARTICLE 63,
ALINEA 1ER, DES LOIS SUR LE CONSEIL D'ETAT
COORDONNEES LE 12 JANVIER 1973.