

**CONSEIL D'ÉTAT, SECTION D'ADMINISTRATION**

**A R R Ê T**

**n° 77.367 du 3 décembre 1998  
A. 78.963/X-8211**

En cause :        Henri VAN MOL,  
                      ayant élu domicile chez  
                      Me D. MATTHYS, avocat,  
                      ayant son cabinet à 9000 GAND,  
                      Sint-Annaplein 34

contre :

1. la ville d'ALOST,
2. la Région flamande, représentée par le Gouvernement flamand.

---

**LE PRÉSIDENT F.F. DE LA Xe CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 15 juin 1998 par laquelle Henri VAN MOL demande l'annulation de :

1. la décision du collège des bourgmestre et échevins de la ville d'Alost du 15 mai 1995 qui délivre à la s.c. DE BOUWMEESTER l'autorisation de modifier le permis de lotir n/ 1120 délivré par décision du 15 octobre 1990 pour un terrain situé Restertstraat à Alost (Nieuwerkerken), cadastré Section B n/ 461e;
2. la décision du même collège du 24 juin 1996 qui délivre à la s.c. DE BOUWMEESTER le permis de "construire deux habitations" sur les lots 1 et 2 du lotissement précité;
3. la décision du même collège du 30 juin 1997 qui prolonge d'un an la durée de validité du permis de bâtir susvisé du 24 juin 1996;

Vu la requête introduite le 15 juin 1998 par laquelle Henri VAN MOL demande la suspension de l'exécution des mêmes décisions;

Vu les lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, notamment les articles 17 et 18;

Vu les notes des parties défenderesses;

Vu le rapport de M. J. HUBREGTSEN, premier auditeur chef de section, rédigé en vertu de l'article 94 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section d'administration du Conseil d'État;

Vu le rapport sur la demande de suspension de M. J. HUBREGTSEN, premier auditeur chef de section;

Vu la notification des rapports aux parties;

Vu les ordonnances du 2 octobre 1998 fixant l'affaire à l'audience du 28 octobre 1998;

Entendu M. J. BOVIN, conseiller d'État, en son rapport;

Entendu, en leurs observations, Me D. MATTHYS, avocat, qui comparaît pour le requérant, M. L. DE MOOR, conseiller juridique, qui comparaît pour la première partie défenderesse, et Me P. AERTS, avocat, loco Me S. DE WOLF, avocat, qui comparaît pour la seconde partie défenderesse;

Entendu M. P. BARRA, auditeur adjoint, autorisé à cet effet par décision de l'Auditeur général du 11 décembre 1997, en son avis conforme;

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

Considérant que la première partie défenderesse soulève que le recours est tardif, que le 21 avril 1998, le conseil du requérant a demandé à consulter le dossier et l'a parcouru le 26 mai 1998, qu'au moment où il a demandé à consulter le dossier, le requérant était clairement au courant du fait qu'il existait un permis, que l'on peut ainsi supposer qu'au moins quelques jours auparavant, si pas un an ou plus, il était avisé des projets de construction, au moins du

lotissement, dès lors que l'on peut estimer que la demande de modification du lotissement a été précédée de métrages sur place, que la demande de prolongation du permis de bâtir a été cosignée par Geert HAMERYCKX pour le compte duquel l'une des habitations ou les deux seront érigées et que celui-ci n'aura certainement pas acheté l'habitation ou pris une option sans être allé sur place, qu'une personne attentive aurait dès lors remarqué avant le 16 avril 1998 que quelque chose se passait sur la parcelle située en face de sa propre habitation, que même si l'on admet que le requérant n'a pris connaissance des travaux projetés que le 16 avril 1998, le recours est quand bien même tardif;

Considérant que la seconde partie défenderesse soulève que le recours est tardif en tant qu'il est dirigé contre les décisions des 15 mai 1995 et 24 juin 1996 et que l'allégation du requérant qui prétend qu'il n'a eu connaissance que très récemment de ces permis apparaît totalement dépourvue de crédibilité;

Considérant que le requérant déclare n'avoir eu "connaissance que très récemment de l'existence de ces permis, et ce en consultant les documents y afférents aux services de la Maison communale d'Alost";

Considérant que les permis visant la modification d'un permis de lotir ne doivent être ni publiés, ni communiqués à des tiers; que pour les tiers intéressés, le délai de soixante jours prévu à l'article 4 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section d'administration du Conseil d'État prend cours le jour où ils ont eu connaissance du permis contesté ou, faisant usage de la faculté que leur offre l'article 2 de l'arrêté royal du 22 octobre 1971 portant exécution de l'article 63 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, le jour où ils ont pu en prendre connaissance à la maison communale; qu'il appartient à la partie qui prétend que les requérants avaient ou pouvaient avoir connaissance du permis contesté plus de soixante jours avant l'introduction du recours, d'en apporter la preuve;

Considérant que les permis de bâtir ne doivent pas davantage être publiés ou communiqués à des tiers; que pour les tiers intéressés, le délai de soixante jours prévu à l'article 4 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 prend cours le jour où ils ont eu connaissance du permis de bâtir contesté ou, faisant usage de

la faculté que leur offre l'article 2 de l'arrêté royal du 22 octobre 1971 portant exécution de l'article 63 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, le jour où ils ont pu en prendre connaissance à la maison communale; qu'en ce qui concerne les permis de bâtir, les tiers intéressés ont toutefois l'obligation de faire usage de la faculté visée dans un délai raisonnable prenant cours le jour où, sur la base de ce qu'ils peuvent constater à l'endroit où les travaux faisant l'objet du permis sont exécutés, ils doivent se rendre compte qu'en vertu de la loi, un permis de bâtir est requis pour l'exécution de ces travaux et où, par conséquent, ils doivent ou peuvent raisonnablement supposer qu'un permis a été délivré; qu'il incombe à la partie qui prétend que les requérants avaient connaissance ou pouvaient avoir connaissance du permis de bâtir attaqué plus de soixante jours avant l'introduction du recours, d'en apporter la preuve;

Considérant que tant la première que la seconde partie défenderesse sont restées en défaut d'apporter quelque élément probant à l'appui de leurs allégations, dont il faudrait inférer que le requérant avait ou pouvait avoir connaissance des permis contestés plus de soixante jours avant l'introduction du recours en annulation; que les exceptions ne peuvent être retenues;

Considérant qu'en ce qui concerne la première décision contestée, le requérant prend un troisième moyen de la violation, notamment, de l'article 55, § 2, alinéa 4, du décret relatif à l'aménagement du territoire, coordonné le 22 octobre 1996 et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; que le requérant expose ce moyen comme suit :

"Première branche

L'article 55, § 2, in fine, susvisé dispose que la décision d'octroi ou de refus du permis de modification est motivée.

Tel n'a pas du tout été le cas en l'espèce, dès lors qu'il n'est nullement indiqué pourquoi on s'est écarté du principe initial - qui avait tout de même sa raison d'être - suivant lequel le lot 2 ne pouvait accueillir qu'une habitation unifamiliale, et encore une construction semi-ouverte, et dès lors qu'il n'est pas davantage dit (pour autant que cela ait été l'intention expresse, ce qui est fort douteux, comme il est exposé ci-dessus) pourquoi la règle des 3/5es concernant la distance est abandonnée.

Seconde branche

L'obligation de motivation formelle implique que la décision (contestée) doit comprendre les éléments et arguments de fait et de droit qui correspondent adéquatement aux véritables éléments de fait et de droit ainsi que les motifs

propres et concrets, à confronter au dossier spécifique, qui constituent le fondement de la décision favorable qui a été prise à l'égard du demandeur.

La règle de la distance des 3/5es constitue déjà à elle seule la preuve que les principes susvisés n'ont pas été respectés. Les deux habitations programmées occupent ensemble sans aucun doute plus des 3/5es des lots 2A et 2B pris conjointement.

La décision contestée n'indique nulle part s'il a été dérogé à la règle du permis initial et, si oui, pourquoi.

Plus encore : dans la décision attaquée, on ne trouve nulle part de considération indiquant ce qu'il en est de la mention qui est inscrite dans la demande et qui, d'une manière tout à fait confuse à la lumière du permis de lotir initial, parle de 'la largeur totale de construction du lot 2B' par rapport à la 'largeur totale de la parcelle', alors que le permis initial mentionne que 'la largeur de construction doit être limitée à 3/5es de la largeur de la parcelle' qui concerne alors intégralement le lot 2.

Ce que le demandeur a obtenu est certainement un assouplissement très important de la limitation imposée initialement et la motivation (défaillante) ne permet pas de déterminer si cela a bien été voulu par l'autorité compétente pour délivrer le permis compte tenu des conséquences exactes et concrètes.

Concrètement, la situation est en effet la suivante :

- le lot 2 A a une largeur de 11 mètres et sera entièrement bâti;
- le lot 2 B a une largeur de 22, 25 mètres et pourra être bâti sur une largeur de 11,15 mètres

Conclusions : \* 11,15 mètres représentent un peu moins que 3/5es de 22,25 mètres  
\* 11,15 + 11 mètres représentent bien plus que 3/5es de 22,25 + 11 mètres

En d'autres termes, il n'est satisfait à la règle des 3/5es qu'en ce qui concerne le premier critère, bien que ce dernier, jusqu'à preuve du contraire, n'ait aucune raison d'être se justifiant d'un point de vue urbanistique";

Considérant que les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs disposent que les actes juridiques unilatéraux de portée individuelle émanant d'une autorité administrative et qui ont pour but de produire des effets juridiques à l'égard d'un ou de plusieurs administrés ou d'une autre autorité administrative doivent faire l'objet d'une motivation formelle, que l'acte doit mentionner les considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision et que ces dernières doivent être adéquates; que l'article 6 de la même loi dispose que celle-ci "ne s'applique aux régimes particuliers imposant la motivation formelle de certains actes administratifs que dans la mesure où ces régimes prévoient des obligations moins contraignantes"; qu'il résulte de ce qui précède que sur le plan de l'obligation de motivation, la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs est une loi de nature supplétive;

Considérant que l'article 57, § 2, alinéa 4, de la loi du 29 mars 1962 organique de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire en vigueur au moment auquel la première décision contestée a été prise - actuellement l'article 55, § 2, alinéa 4, du décret relatif à l'aménagement du territoire, coordonné le 22 octobre 1996 qu'invoque le requérant - prévoit ce qui suit :

"La décision d'octroi ou de refus du permis modificatif est motivée";

que cette disposition impose une obligation de motivation qui n'est pas moins stricte que celle qui est prescrite par la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; que les décisions contestées ne sont dès lors pas soumises de surcroît à l'application de cette dernière loi;

Considérant que la décision contestée de modification du permis de lotir fait référence à la demande, à la loi du 29 mars 1962 organique de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, à l'article 123 de la "loi communale" et à l'arrêté royal du 6 février 1971 sur l'instruction et la publicité des demandes de permis de lotir; qu'elle constate ensuite que pour la zone où est situé le lotissement, il n'existe pas de plan particulier d'aménagement approuvé, que tous les propriétaires d'une parcelle qui n'ont pas contresigné la demande ont reçu une copie conforme de la demande par lettre recommandée à la poste, qu'aucun des propriétaires n'a introduit de réclamation, que ces propriétaires ne possèdent pas plus d'un quart des lotissements autorisés par le permis initial (...) et que, ni le dossier introduit, ni les réclamations n'indiquent que l'autorisation de la demande de modification porte atteinte aux droits nés de conventions entre les parties; qu'elle renvoie en outre aux "règlements généraux sur les lotissements et /ou au règlement communal sur les lotissements " et aux "règlements généraux sur les bâtisses et/ou au règlement communal sur les bâtisses"; que la première décision contestée mentionne enfin le dispositif de l'avis conforme du fonctionnaire délégué qui s'énonce comme suit :

"FAVORABLE : à la modification du lot 2 en deux lots 2A et 2B pour la construction de l'habitation unifamiliale en ordre fermé et semi-ouvert proposée";

Considérant que l'article 45, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi du 29 mars 1962 organique de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, qui, en

vertu de l'article 57, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, de la même loi est applicable au permis de lotir, dispose que, aussi longtemps qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé par le Roi -actuellement le gouvernement flamand - , le permis ne peut être délivré que de l'avis conforme du ou des fonctionnaires de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, délégués par le Ministre - actuellement le gouvernement flamand - et désignés plus loin sous le titre de "fonctionnaire délégué"; qu'aux termes du paragraphe 4 du même article de loi, le permis doit reproduire le dispositif de l'avis donné par le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire délégué vérifie notamment si son avis a été respecté et, dans la négative, il suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins;

Considérant que l'obligation imposée au collège des bourgmestre et échevins par les dispositions visées de reproduire le dispositif de l'avis du fonctionnaire délégué dans la décision statuant sur la demande de lotir, vise à permettre le contrôle du fonctionnaire délégué sur les décisions du collège des bourgmestre et échevins; qu'en effet, le fonctionnaire délégué doit pouvoir vérifier, à la lecture du permis, si celui-ci correspond à l'avis donné et, si pas, s'il y a lieu de suspendre le permis; que, toutefois, le fait que les décisions du collège des bourgmestre et échevins sont contrôlées par le fonctionnaire délégué, ne dispense pas ce collège de se faire sa propre opinion et de vérifier si une demande de modification d'un permis de lotir n'affecte pas le bon aménagement des lieux et s'il a été satisfait aux exigences posées en vue de garantir ce bon aménagement, mieux connu par le collège que par le fonctionnaire délégué; que le collège des bourgmestre et échevins, dès lors qu'il dispose d'un pouvoir décisionnel propre, est tenu de faire connaître sa propre motivation; que, dans le cas où le collège estime que, en ce qui le concerne, les motifs compris dans le dispositif de l'avis du fonctionnaire délégué justifient l'octroi du permis, l'obligation de motivation requiert à tout le moins que le collège des bourgmestre et échevins le mentionne dès lors explicitement dans sa décision relative à la demande de bâtir; que tel n'est pas le cas en l'espèce; que le moyen est manifestement fondé en ce qui concerne la première décision contestée;

Considérant que le permis de bâtir contesté du 24 juin 1996 et la décision contestée de prolonger ce permis de bâtir du 30 juin 1997 se fondent en

droit sur la décision contestée du 15 mai 1995 modifiant le permis de lotir, dont l'illégalité vient d'être constatée; que ces décisions doivent également être annulées;

Considérant que le moyen jugé fondé donne lieu à l'annulation des trois décisions contestées; qu'il n'y a pas lieu de statuer sur la demande de suspension de l'exécution,

### **DÉCIDE :**

#### **Article 1er.**

Sont annulées :

1. la décision du collège des bourgmestre et échevins de la ville d'Alost du 15 mai 1995 qui délivre à la s.c. DE BOUWMEESTER l'autorisation de modifier le permis de lotir n/ 1120 délivré par décision du 15 octobre 1990 pour un terrain situé Restertstraat à Alost (Nieuwerkerken), cadastré Section B n/ 461e;
2. la décision du même collège du 24 juin 1996 qui délivre à la s.c. DE BOUWMEESTER le permis de "construire deux habitations" sur les lots 1 et 2 du lotissement précité;
3. la décision du même collège du 30 juin 1997 qui prolonge d'un an la durée de validité du permis de bâtir susvisé du 24 juin 1996;

#### **Article 2.**

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

#### **Article 3.**

Les dépens de l'instance, liquidés à la somme de sept mille francs, sont mis à la charge des parties défenderesses, à concurrence de la moitié chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles en audience publique, le trois décembre 1900 nonante-huit, par :

M. J. BOVIN, président de chambre f.f., conseiller d'État  
Mme A. EYLENBOSCH, greffier.

**Le greffier**

**Le président**

**A. EYLENBOSCH**

**J. BOVIN**

TRADUCTION ÉTABLIE CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 63,  
ALINÉA 1er, DES LOIS SUR LE CONSEIL D'ÉTAT  
COORDONNÉES LE 12 JANVIER 1973.