

LE PERMIS DE LOTIR

(Chronique de jurisprudence 1^{er} août 1996 – 31 décembre 2002)

par

DOMINIQUE LAGASSE,
Chargé de cours à la faculté de droit de l'ULB
Avocat au barreau de Bruxelles (Janson Baugniet)

et

PIERRE NIHOUL,
Chargé de cours à la faculté de droit de l'U.C.L.
Conseiller d'Etat

SOMMAIRE

	n ^{os}
INTRODUCTION	1-3
CHAPITRE I. – BUT, CONTENU, NATURE ET CHAMPS	
D'APPLICATION JURIDIQUE ET TERRITORIAL DU PERMIS DE LOTIR	4-12
A. But et contenu du permis de lotir	4-5
B. Nature individuelle et réglementaire du permis de lotir	6-8
C. Champ d'application juridique du permis de lotir	9-10
D. Champ d'application territorial du permis de lotir	11-12
CHAPITRE II. – PROCÉDURE DE DÉLIVRANCE DU PERMIS DE LOTIR	13-36
A. Autorité compétente	13
B. Examen des demandes	14-22
C. Permis délivré à une personne de droit public	23
D. Questions de voiries	24-27
E. Charges et conditions	28-29
F. Procédure et formalités	30-36
CHAPITRE III. – RECOURS	37-57
A. Recours administratifs	34-42
B. Recours au Conseil d'Etat	43-57
CHAPITRE IV. – LE PERMIS DE LOTIR DÉFINITIF : EFFETS, DÉROGATION, MODIFICATION, RÉVISION, PÉREMPTION ET RENONCIATION	58-79
A. Effets du permis de lotir	58-65
B. Dérogation au permis de lotir	66-67
C. Modification du permis de lotir	68-73
D. Révision du permis de lotir	74
E. Péremption du permis de lotir	75-78
F. Renonciation au permis de lotir	79
INVENTAIRE DE LA JURISPRUDENCE FAISANT L'OBJET DE LA CHRONIQUE DE JURISPRUDENCE	

INTRODUCTION

1. La période faisant l'objet de la présente chronique fut marquée, **sur le plan législatif**, essentiellement par l'adoption du décret wallon du 27 novembre 1997, entré en vigueur le 1^{er} mars 1998, qui promulgua ce qu'il est convenu d'appeler le nouveau Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (ci-après en abrégé : CWATUP 1997) et qui modifia sur quelques points les dispositions applicables au permis de lotir (il s'agit principalement des articles 89, 99 et 102).

Mais le législateur wallon revint assez rapidement sur certaines de ces modifications (à l'article 89 essentiellement), par son décret du 6 mai 1999, avant de réformer en profondeur la matière du permis de lotir par son décret du 18 juillet 2002 – dit décret d'optimisation du CWATUP –, entré en vigueur le 1^{er} octobre 2002 (ci-après en abrégé : CWATUP 2002). Comme cette dernière date est proche de la fin de la période examinée ici, il ne faut pas s'étonner que la jurisprudence passée sous revue ne fasse pas application de cette nouvelle législation.

Il en va largement de même d'une autre modification décrétole intervenue en la matière, à savoir le décret flamand du 18 mai 1999 portant organisation de l'aménagement du territoire (ci-après en abrégé : DRO), qui n'est entré en vigueur que le 1^{er} mai 2000, après avoir été substantiellement amendé – hormis en ce qui concerne le permis de lotir – par le décret flamand du 26 avril 2000. Toutefois, pour la procédure de délivrance des permis, son entrée en vigueur est conditionnée par les dispositions transitoires contenues dans son article 193, de sorte qu'au cours de la période recensée, les demandes de permis de



lotir ont continué à être traitées conformément à la loi du 29 mars 1962 ou à l'ancien DRO, textes qui conservent la distinction entre PPA et plan de secteur.

Enfin, en Région bruxelloise, la matière du permis de lotir n'a fait l'objet, pendant la période recensée, que d'une modification législative mineure et récente, l'article 97 de l'ordonnance bruxelloise du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme (ci-après en abrégé : OPU) ayant été complété par l'ordonnance du 18 juillet 2002 entrée en vigueur le 7 août 2002; cette récente ordonnance ne transparait donc pas, elle non plus, dans la jurisprudence recensée ici.

Cela ne signifie pas pour autant que la jurisprudence administrative et judiciaire examinée ci-après aurait perdu son intérêt pour l'application des nouvelles dispositions législatives précitées relatives au permis de lotir récemment entrées en vigueur.

En effet, même si plusieurs d'entre-elles contiennent des innovations majeures¹, la plus grande partie de ces dispositions reprennent les principes qui sont applicables au permis de lotir depuis la loi du 22 décembre 1970 modifiant la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. On peut même dire qu'en dépit des apparences – les trois textes régionaux différent en effet aujourd'hui sensiblement dans leurs formulation et présentation – et sous réserve de quelques spécificités régionales, la législation en la matière demeure pour l'essentiel la même dans les trois régions du pays. Pour l'essentiel également, la jurisprudence ci-après examinée est donc encore valable dans tout le Royaume, sauf exceptions que nous relèverons au passage.

Sur le plan réglementaire, la période passée en revue n'a pas apporté de bouleversements majeurs. En Région wallonne, l'adoption du CWATUP 1997 a donné lieu à quelques adaptations du Livre IV de ce Code consacré aux mesures d'exécution². En Région bruxelloise, les nombreux arrêtés d'exécution de l'OPU n'ont subi que

des modifications mineures³. Il en va de même en Région flamande où, dans l'attente de l'entrée en vigueur du DRO, la matière du permis de lotir est restée régie par la loi du 29 mars 1962 et ses modifications subséquentes, coordonnées par l'ancien DRO⁴.

2. Sur le plan jurisprudentiel, on constate que si l'on élimine les nombreux arrêts du Conseil d'Etat rejetant des demandes de suspension pour défaut de risque de préjudice grave difficilement réparable (une soixantaine environ) ou déclarant le recours sans objet à la suite du retrait de l'acte attaqué (une vingtaine environ), les décisions dignes de faire l'objet d'une recension dans la présente chronique sont à peine plus nombreuses qu'au cours des périodes passées en revue dans nos précédentes chroniques⁵, soit environ cent quarante arrêts du Conseil d'Etat (en moyenne une vingtaine par an) et une vingtaine de décisions judiciaires⁶. La plupart de ces arrêts et décisions confirment la jurisprudence antérieure; plusieurs contiennent toutefois des éclaircissements intéressants ou des évolutions par rapport à la jurisprudence antérieure, et certains constituent même des décisions de principe importantes. Relevons enfin que bon nombre des arrêts qui ont été rendus au contentieux de l'annulation l'ont été après sept, huit, neuf ou même dix années (!), ce qui, on s'en doute, en cas d'annulation, donne à celle-ci un caractère platonique et ne laisse guère auxdits arrêts qu'un intérêt doctrinal.

3. La période recensée fut enfin marquée, sur le plan doctrinal, par la tenue d'un double colloque sur le permis de lotir, le 1^{er} décembre 2000 à Liège et le 16 mars 2001 à Charleroi, organisé conjointement par l'Associa-

¹Nous pensons notamment à la définition du lotissement dans le CWATUP 2002 et aux régimes de péremption et de modification du permis de lotir dans le DRO.

² - Arrêté du gouvernement wallon du 19 février 1998 déterminant la liste des personnes de droit public et des actes et travaux d'utilité publique pour laquelle les permis d'urbanisme et de lotir sont délivrés par le gouvernement ou le fonctionnaire délégué (remplacement des articles 274 à 278 du CWATUP).

- Arrêté du gouvernement wallon du 5 mars 1998 remplaçant les articles 279 à 283/4 du CWATUP (agrément des personnes chargées entre autres de l'élaboration, la révision ou la modification des permis de lotir), remplacé par l'arrêté du 10 juin 1999 (suppression de la condition d'agrément pour les permis de lotir) et par l'arrêté du 16 septembre 1999.

- Arrêté du gouvernement wallon du 5 mars 1998 relatif à la commission d'avis et à l'instruction des recours auprès du gouvernement (insertion des articles 452/1 à 452/19 du CWATUP), modifié par l'arrêté du 17 décembre 1998.

- Arrêté du gouvernement wallon du 19 mars 1998 déterminant les demandes de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificats d'urbanisme soumises à une enquête publique et fixant les modalités de ces enquêtes publiques (remplacement des articles 330 à 380 du CWATUP), modifié par l'arrêté du 23 décembre 1998.

³ - Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 mai 1997 modifiant l'arrêté du 24 juin 1993 déterminant les personnes de droit public pour lesquelles les permis d'urbanisme, permis de lotir et certificats d'urbanisme sont délivrés par le fonctionnaire délégué.

- Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 juillet 1998 modifiant l'arrêté du 23 novembre 1993 déterminant les formulaires de réception des demandes de permis et de certificats en matière d'urbanisme et d'environnement.

- Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 modifiant l'arrêté du 24 juin 1993 déterminant les personnes de droit public pour lesquelles les permis d'urbanisme, permis de lotir et certificats d'urbanisme sont délivrés par le fonctionnaire délégué.

⁴ - Arrêté du gouvernement flamand du 4 mars 1997 portant délégation de la fixation de la forme des formulaires modèles en matière d'aménagement du territoire.

- Arrêté ministériel du 21 avril 2000 fixant la forme des décisions en matière de demandes de lotissement.

- Arrêté du gouvernement flamand du 5 mai 2000 portant désignation des travaux, opérations ou modifications d'intérêt public.

- Arrêté du gouvernement flamand du 5 mai 2000 relatif aux avis fournis en matière d'autorisations urbanistiques et de permis de lotir.

- Arrêté du gouvernement flamand du 5 mai 2000 relatif aux enquêtes publiques sur les demandes des autorisations urbanistiques et des permis de lotir, modifié par l'arrêté du 8 mars 2001.

- Arrêté du gouvernement flamand du 5 mai 2000 portant organisation du registre des permis.

⁵ D. LAGASSE, Le permis de lotir (chronique de jurisprudence 1970-1976), A.P.T., 1977-1978, pp.135-147 et pp.190-202; D. LAGASSE et P. NIHOUL, Le permis de lotir (chronique de jurisprudence 1977-1987), A.P.T., 1989, pp.117-143; D. LAGASSE et P. NIHOUL, Le permis de lotir (chronique de jurisprudence 1988-31 juillet 1996), A.P.T., 1996, pp. 259-292.

⁶ L'ensemble de ces arrêts et décisions est inventorié à la fin de la présente chronique.



tion belge francophone pour le droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme (ABeFDATU) et par la Direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine de la Région wallonne. Le nombre et la diversité des participants à ce colloque témoignent de l'intérêt constant pour la matière du permis de lotir chez les praticiens et, dans une certaine mesure aussi, de leur inquiétude devant la complexité de certaines questions qui s'y posent et le caractère incertain des réponses à y donner⁷. Heureusement, bon nombre de ces questions ont été traitées dans les divers rapports présentés au cours de ce double colloque et ceux-ci ont fait l'objet d'une publication dans un numéro spécial de la revue «Les cahiers de l'urbanisme» de mars 2001⁸.

CHAPITRE I^{er}. – BUT, CONTENU, NATURE, CHAMP D'APPLICATION JURIDIQUE ET TERRITORIAL DU PERMIS DE LOTIR

A. BUT ET CONTENU DU PERMIS DE LOTIR

4. Comme au cours de la période précédemment recensée, la jurisprudence a, à plusieurs reprises au cours de la période ici recensée, rappelé de manière incidente que le permis de lotir poursuit **trois buts**, qui relèvent de la police administrative et sont d'ordre public, à savoir sauvegarder l'intérêt général en réalisant un bon aménagement du territoire⁹, protéger les intérêts des acheteurs de lots

en leur garantissant qu'ils pourront y construire une habitation¹⁰ et lever, pour le lotisseur, l'interdiction légale de lotir sans permis préalable et donc lui garantir, moyennant le respect de certaines conditions¹¹, qu'il pourra diviser son terrain et vendre ses lots comme terrains à bâtir destinés en tout ou en partie à des maisons d'habitation :

«Un permis de lotir est à la fois un acte réglementaire, constituant un des instruments permettant d'assurer un bon aménagement du territoire, et un acte permissif, créant au profit de son bénéficiaire des droits dont il use librement»¹².

«Si, à l'égard du demandeur, le permis de lotir constitue un acte individuel en ce qu'il accorde à son bénéficiaire l'autorisation de diviser son terrain, il constitue également, tant à l'égard du demandeur qu'à l'égard des tiers, un acte réglementaire permettant d'assurer le bon aménagement du territoire par la détermination d'un plan et de prescriptions urbanistiques»¹³.

En s'exprimant de la sorte, le Conseil d'Etat souligne les trois composantes d'un permis de lotir : à côté **de l'autorisation de lotir proprement-dite**, qui est délivrée au lotisseur sur un formulaire ressemblant au formulaire de délivrance d'un permis d'urbanisme, et ce «à la suite d'une procédure unique d'initiative privée»¹⁴, le permis de lotir est également constitué **du plan de lotissement**, document essentiel puisqu'il indique les alignements des voiries existantes, les dimensions des lots, leur affectation, leur superficie, leur numérotage, l'orientation et l'échelle, l'implantation des constructions sur chaque lot, les zones de recul et zones latérales non constructibles et qu'il servira de base à l'acte authentique de division que le lotisseur devra ensuite faire établir par son notaire, et est enfin constitué **des prescriptions urbanistiques littérales** – par opposition aux prescriptions urbanistiques graphiques figurant sur le plan de lotissement –, contenant notamment le type et le gabarit des constructions, la densité d'occupation minimum ou maximum, et les prescriptions de nature à assurer la solidité, la salubrité et la beauté des constructions, qui constituent le règlement du

⁷ C'est ainsi que ceux qui présidèrent aux destinées de ce colloque l'ont introduit en ces termes : «Les questions relatives au champ d'application du permis de lotir restent importantes. La révision législative (wallonne) de 1997 en a résolu fort peu et posé de nouvelles» (D. SARLET et M. PÂQUES, Avant-propos, *Les cahiers de l'urbanisme*, numéro hors série, mars 2001, p.5).

⁸ Sommaire du numéro hors série de mars 2001 des *Cahiers de l'urbanisme* publié par le ministère de la Région wallonne et Mardaga (142 p.) :

D. Lagasse, Le statut juridique du permis de lotir;

M. Pâques, La destination, aspect subjectif du lotissement;

A. Delecour et J.-F. Ledoux, Le permis de lotir, opérations exonérées du permis, fraude à la loi;

M. Delnoy, La portée spatiale du permis de lotir et sa compatibilité avec les plans d'aménagement;

O. Jamar, Loi Breynne : lotissement et permis d'urbanisme individuel et groupé;

P. Henry et N. Van Damme : Le permis de lotir et les charges d'urbanisme;

M. Boverie : Les lotissements : questions particulières liées à la voirie;

D. Lagasse : Les critères de distinction entre la dérogation au permis de lotir et la modification du permis de lotir;

E. Orban de Xivry : La procédure de modification du permis de lotir et la validité des délégations de pouvoirs prévues à cet effet;

M. Boes : Le permis de lotir en Région flamande.

⁹ Arrêt du 18 octobre 2001, n° 99.917, *Van Coppenolle* : «le permis de lotir est un instrument d'aménagement du territoire qui a, au point de vue de la destination, une valeur réglementaire équivalente à celle d'un plan particulier d'aménagement», même si, comme l'a à juste titre fait remarquer O. JAMAR, il «constitue l'échelon le plus bas de la hiérarchie des plans» («Les permis de lotir», dans *L'urbanisme dans les actes*, Bruxelles, Bruylant, 1998, p.476). Arrêt du 11 mars 1999, n° 79.235, *commune de La Hulpe* : «un permis de lotir constitue un des instruments permettant d'assurer l'aménagement du territoire et possède à ce titre un caractère réglementaire, en ce sens que ses prescriptions sont applicables à quiconque demande un permis de bâtir pour un bien situé dans la portion du territoire couvert par ledit permis de lotir». Idem : arrêt du 24 avril 1997, n° 66.068, *Vannerem*; arrêt du 2 octobre 2001, n° 99.375, *Petre*. Arrêt du 31 juillet 2001, n° 98.092, *Gybels* : les prescriptions du permis de lotir déterminent ce que requiert le bon aménagement des lieux dans des règles détaillées.

¹⁰ Gand, 17^e ch., 20 mai 1997, *A.J.T.*, 1997-1998, p.293, confirmé sur ce point par Cass., 9 mars 2000, *Pas.*, 2000, I, p.528, *Amén.*, 2001, p.184. Voy. aussi l'ancien arrêt Cass., 7 avril 1995, *Pas.*, 1995, I, p.393, obs. : le permis de lotir a pour but de «donner à la parcelle le caractère de terrain à bâtir». L'arrêt du Conseil d'Etat du 5 juin 2001, n° 96.105, *Jonckheer*, souligne cependant qu'«un permis de lotir ne peut pas accorder plus de droits que ceux qui y sont contenus», c'est-à-dire, si l'on tient compte de la hiérarchie des normes, plus de droits que ceux que les plans d'aménagement, qui lui sont supérieurs, l'autorisent à conférer.

¹¹ Essentiellement la réalisation de certains actes dans les cinq années suivant la délivrance du permis de lotir, à peine de voir celui-ci se périmé : voy. *infra* nos 75 à 78.

¹² Arrêt du 27 janvier 1999, n° 78.370, *Fortemps*; arrêt du 20 février 2001, n° 93.407, *Mortier*.

¹³ Arrêt du 18 octobre 2001, n° 99.919, *Fortemps*, *J.L.M.B.*, 2002, p.369, note D. LAGASSE. Dans le même sens : arrêt du 27 janvier 1999, n° 78.370, *Fortemps*; arrêt du 20 février 2001, n° 93.407, *Mortier*; Brux., 6 janvier 1999, *A.J.T.*, 1999-2000, p.60.

¹⁴ Arrêt du 18 octobre 2001, n° 99.919, *Fortemps*. Il arrive qu'un pouvoir public se mue en lotisseur, mais il perd alors sa qualité de pouvoir public et se comporte à l'instar d'une personne privée.

lotissement : «*Le plan de lotissement fait, avec les prescriptions littérales, partie intégrante du permis de lotir*»¹⁵.

A diverses reprises, le Conseil d'Etat a souligné que le plan de lotissement doit être suffisamment précis et détaillé pour remplir son rôle : avant toute délivrance d'un permis d'urbanisme dans un lotissement, l'affectation détaillée des lots qui y sont inclus et l'implantation possible des constructions sur ces lots doit être précisée dans le permis de lotir ; le plan de lotissement ne peut donc pas se contenter de reprendre l'affectation générale du plan de secteur¹⁶. De même, à défaut pour le plan de lotissement de transposer précisément la limite existant au plan de secteur entre la zone d'habitat à caractère paysager et la zone agricole, de sorte qu'il laisse incertain quelle est la partie d'un lot qui est constructible pour une habitation et quelle est la partie qui ne l'est pas, le permis de lotir est illégal¹⁷. De même encore, il a été jugé que le permis de lotir «*ne garantit le bon aménagement des lieux que pour autant que ses prescriptions soient suffisamment précises*»¹⁸. Enfin, doit être annulé un permis de lotir modificatif lorsque le plan de lotissement modificatif envoyé aux colotis, pour approbation ou observations éventuelles, contient des erreurs telles qu'elles ne leur permettraient pas d'apprécier correctement la portée de la modification demandée¹⁹.

Le législateur wallon lui-même s'est attaché à distinguer les trois composantes du permis de lotir, en édictant fort justement que (à la différence de l'autorisation de lotir proprement dite) «*le plan de lotissement et les prescriptions urbanistiques du permis de lotir ont valeur réglementaire*» (article 92 du CWATUP), à la différence du législateur bruxellois qui a édicté, sans nuances, que «*le permis de lotir a valeur réglementaire*», courant ainsi le risque de semer la confusion.

5. De ce qu'un permis de lotir, pour pouvoir être considéré comme tel, doit contenir ces trois éléments, il résulte qu'un simple «*plan de division* (d'une zone artisanale) *sur lequel le fonctionnaire délégué a marqué son accord, même à la demande d'une personne publique, ne peut pas être considéré comme un permis de lotir*»²⁰.

¹⁵ Arrêt du 16 février 2000, n° 85.374, *Zels*. Voy. aussi l'ancien arrêt Cass., 7 avril 1995, *Pas.*, 1995, I, p.393, obs. : en l'absence d'un plan de lotissement, le permis de lotir «*ne peut produire d'effet utile*».

¹⁶ Arrêt du 4 février 1997, n° 64.357, *Godard e.a.* (solution implicite). Voy. déjà en ce sens l'ancien arrêt du 20 novembre 1992, n° 41.119, *Verspecht*.

¹⁷ Arrêt du 14 juillet 2000, n° 88.991, *De Smet*. A propos de la difficulté pour les auteurs de plans de lotissement de reprendre avec exactitude la limite existant au plan de secteur entre zones constructible et non constructible, voy. aussi les arrêts cités *infra*, n° 17.

¹⁸ Arrêt du 9 juin 1997, n° 66.639, *Hugelier e.a.* Voy. encore l'arrêt du 14 mai 2002, n° 106.541, *Lebichot e.a.*, à propos d'un plan de lotissement entaché d'une contradiction.

¹⁹ Arrêt du 25 novembre 1998, n° 77.206, *Van Heule*. Il en va de même d'un permis de lotir initial dont le plan de lotissement est erroné : arrêt du 7 décembre 2001, n° 101.619, *De Ryck*.

²⁰ Arrêt du 28 janvier 1998, n° 71.249, *Van Camp*.

Il en va de même des «*accords sur lotissement*» donnés par l'administration (centrale) de l'urbanisme avant le 22 avril 1962, date d'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962 qui a créé l'instrument juridique du permis de lotir, même si en vertu d'une des dispositions transitoires de cette loi (son article 74 §1) reprise ultérieurement dans les trois droits régionaux, «*les lotissements en cours à la date du 22 avril 1962 peuvent être continués sans permis lorsque les lotisseurs justifient d'un accord antérieur de l'administration de l'urbanisme*»²¹. En effet, «*un (tel accord sur) lotissement ne constitue pas un acte équipollent à un permis de lotir et l'accord donné par l'administration n'a pas pour effet de lui conférer une valeur réglementaire qui rendrait ses dispositions contraignantes pour les autorités qui statuent sur les demandes de permis d'urbanisme*»²².

Il en a encore été jugé ainsi du «*règlement de lotissement*» qui liait les copropriétaires d'un domaine résidentiel, dont la violation était alléguée et qui n'était «*en réalité qu'un ensemble de prescriptions de nature contractuelle, qui peuvent sans doute faire naître des droits subjectifs dans le chef des parties aux actes translatifs de propriété dans lesquels elles sont insérées, mais qui n'en constituent pas pour autant un règlement dont le Conseil d'Etat pourrait sanctionner la violation*»²³.

B. NATURE INDIVIDUELLE ET RÉGLEMENTAIRE DU PERMIS DE LOTIR

6. Aux divers buts poursuivis par le permis de lotir correspond sa **double nature** d'acte administratif à la fois individuel et réglementaire. Au cours de la période passée en revue, la jurisprudence a non seulement eu l'occasion de le redire, comme antérieurement²⁴, en insistant tantôt sur l'un tantôt sur l'autre de ces deux aspects en fonction des moyens juridiques invoqués par les parties, mais en outre, dans plusieurs arrêts importants qui ont été rendus après une brève période d'hésitations, elle en a dégagé pour la première fois certaines conséquences fondamentales. Au premier rang de celles-ci figure la possibilité d'invoquer en tous temps, par voie d'exception conformément à l'article 159 de la Constitution, l'illégalité – externe ou interne – du permis de lotir, par exemple à l'occasion d'un litige concernant la légalité d'un permis d'urbanisme délivré dans le périmètre d'un lotissement autorisé.

Ainsi, à côté des arrêts qui, classiquement, rappellent que le permis de lotir est comparable à un plan communal

²¹ Arrêt du 25 janvier 2001, n° 92.671, *Jacquart*; arrêt du 16 août 1999, n° 82.092, *de Liedekerke de Pailhe*.

²² Arrêt du 25 janvier 2001 précité, qui ajoute néanmoins : «*il n'en reste pas moins qu'un tel lotissement peut être «continué sans permis» (de sorte) que l'autorité qui statue sur une demande de permis d'urbanisme peut se référer aux prescriptions dudit lotissement, sans toutefois y être contrainte*».

²³ Arrêt du 29 octobre 1998, n° 76.759, *Barin Turica e.a.* Dans le même sens : arrêt du 29 septembre 1998, n° 75.998, *Buhler*; arrêt du 18 mai 2001, n° 95.619, *Blancaquaert e.a.*

²⁴ Voy. nos précédentes chroniques citées *supra* à la note n° 5.



d'aménagement, qui «*lie l'autorité appelée à délivrer les permis d'urbanisme*»²⁵, «*de sorte que tout tiers lésé a le droit d'en réclamer le respect*»²⁶, ou qui, tout aussi classiquement, annulent un permis d'urbanisme parce qu'il viole les prescriptions graphiques ou littérales du permis de lotir²⁷, il nous faut relever quelques arrêts qui ont mis en exergue «*que, même s'il est définitif à défaut de recours en annulation, en ce qu'il consiste en une autorisation individuelle de diviser le terrain*»²⁸, sa régularité peut être remise en cause par voie d'exception en tant qu'il constitue un acte réglementaire»²⁹ et, contrairement à ce que d'autres arrêts avaient déclaré peu auparavant³⁰, ouvrant de la sorte une controverse³¹, «*que, dans ce cadre, le contrôle peut porter tant sur sa légalité interne qu'externe et qu'à ce titre, les critiques formulées con-*

tre la procédure qui a conduit à son adoption ou à sa modification doivent être examinées»³².

Le Conseil d'Etat en est donc revenu à la jurisprudence de son arrêt du 23 septembre 1994, n° 49.235, Vincent, dont nous avons souligné la valeur d'arrêt de principe dans notre précédente chronique³³. Mais cette fois-ci, l'arrêt du 18 octobre 2001 a été rendu après un examen approfondi de la controverse ouverte par les arrêts précités des 27 janvier 1999 et du 11 mars 1999 et, s'il en revient en définitive à la solution qui était déjà celle de l'arrêt du 23 septembre 1994, c'est pour le motif nouveau et juste que «*le permis de lotir est délivré à la suite d'une procédure unique*».

Il ne saurait donc être question de disséquer le permis de lotir en tâchant, pour chaque critique de légalité, en particulier de légalité formelle (ou externe), de vérifier si elle se rattache à l'aspect individuel ou réglementaire du permis de lotir³⁴. Même si le permis de lotir contient bien deux actes administratifs de nature différente, ils sont tous les deux délivrés *simultanément* et au terme d'une seule et même procédure.

Le Conseil d'Etat a donc rejeté la thèse qui avait été défendue en 1983 par R. Leysen³⁵ selon laquelle les deux éléments du permis de lotir seraient le résultat d'un processus d'élaboration totalement différent et qui semblait avoir été avalisé par les deux arrêts du début 1999 rappelés ci-avant. D'après cet auteur, en effet, les prescriptions réglementaires du permis de lotir (le plan des affectations et le règlement du lotissement) ne seraient pas réellement édictées par l'autorité «*à la demande du lotisseur*», lequel vise surtout à pouvoir diviser son terrain en lots à bâtir, mais bien «*à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de diviser le terrain*», par l'autorité elle-même, de sorte qu'elles seules seraient réglementaires et, partant, susceptibles de modifications ultérieures³⁶.

Et le fait que l'article 92 du nouveau CWATUP dispose que «*le plan et les prescriptions urbanistiques du permis de lotir ont valeur réglementaire*» – distinguant ainsi clairement l'aspect d'acte réglementaire du permis de lotir de son aspect d'acte individuel – n'ôte rien à la pertinence du constat contenu dans l'arrêt du 18 octobre 2001 selon lequel «*le permis de lotir est délivré à la sui-*

²⁵ Arrêt du 5 avril 2002, n° 105.414, *Berte e.a.* Dans le même sens, arrêt du 30 novembre 2000, n° 91.262, *Van Den Bergh et De Vil*; arrêt du 18 octobre 2001, n° 99.917, *Van Coppennolle*; arrêt du 7 mai 1998, n° 73.524, *Froidcourt*. Voy. aussi l'arrêt du 21 décembre 2001, n° 102.363, *Henrard*, qui a préféré se référer à l'article 92 du CWATUP qui dispose que «*le plan et les prescriptions urbanistiques du permis de lotir ont valeur réglementaire*», ainsi que l'arrêt n° 147/2003 du 19 novembre 2003 de la Cour d'arbitrage.

²⁶ Brux., 1^{er} ch., 3 mai 2000, *Amén.*, 2001, p.94. Dans le même sens, Brux., 2^e ch., 13 février 1998, *Rev.not.b.*, 1999, p.191.

²⁷ Voy. *infra* IV, A (n° 58-65).

²⁸ Le Conseil d'Etat ne va donc pas jusqu'à rejoindre la jurisprudence de la Cour de cassation, pour qui l'article 159 de la Constitution s'applique autant aux actes administratifs individuels qu'aux actes administratifs réglementaires : voy. Cass., 1^{er} ch., 9 janvier 1997, *R.C.J.B.*, 2000, pp. 301 et s., note D. LAGASSE, «*L'absence de toute autorité de chose jugée d'un arrêt de rejet du Conseil d'Etat devant les cours et tribunaux ou de la suprématie du principe de la légalité administrative sur le principe de la sécurité juridique*». Pour le Conseil d'Etat, l'acte administratif individuel devient définitif à défaut de recours en annulation, ce qui signifie que sa légalité ne peut plus être remise en cause par application de l'article 159 de la Constitution, tandis que l'acte administratif réglementaire ne devient jamais définitif et peut donc en tous temps voir sa légalité remise en cause par voie d'exception. Le permis de lotir étant un acte mixte, à la fois individuel et réglementaire, le dilemme était grand pour le Conseil d'Etat et on comprend que sa jurisprudence ait été hésitante pendant quelque temps. Fort heureusement, la controverse a été assez rapidement tranchée, par les arrêts que nous recensons dans le texte, et, qui plus est, dans des termes clairs et précis.

²⁹ Arrêt du 18 octobre 2001, n° 99.919, *Fortemps*, *J.L.M.B.*, 2002, p.373 et s., note D. LAGASSE, «*Le contrôle sans limite de temps ni de moyens de la légalité d'un permis de lotir*». Dans le même sens : arrêt du 20 février 2001, n° 93.407, *Mortier*. Ces deux arrêts ont été rendus à propos d'un permis de lotir modificatif, ce qui ne doit pas surprendre vu qu'«*une modification du permis de lotir a également, comme le permis de lotir originaire, un caractère réglementaire*». Dans le même sens aussi : arrêt du 5 juin 2001, n° 96.105, *Jonckheer*; arrêt du 17 juillet 2002, n° 109.465, *Gheza* (inapplication d'un permis de lotir «*définitif*»).

³⁰ Notamment l'arrêt du 27 janvier 1999, n° 78.370, *Fortemps* (rendu au contentieux de la suspension dans la même affaire) et surtout l'arrêt du 11 mars 1999, n° 79.235, *commune de La Hulpe*, qui, tous deux, ont été rendus sur avis contraire de l'auditeur. Dans le premier, le Conseil d'Etat avait déclaré que, lorsque l'illégalité d'un permis de lotir est excipée devant lui, il devrait «*se demander si les griefs formulés se rattachent à l'aspect réglementaire du permis, susceptible de faire en tout temps l'objet d'un refus d'application, ou à l'aspect d'acte individuel, soustrait à toute contestation après l'expiration du délai de recours en annulation*». Dans le second, le juge administratif avait été plus formel encore en déclarant «*que la régularité de la procédure qui a conduit à son adoption (du permis de lotir) ou à sa modification ne peut être remise en cause dès lors que le permis n'a pas fait l'objet d'un recours en annulation*» tout en laissant entendre, en revanche, que la conformité des prescriptions réglementaires du permis de lotir «*avec une norme urbanistique supérieure*» peut quant à elle être contrôlée en tout temps, même si le permis de lotir n'a pas fait l'objet d'un recours en annulation.

³¹ Voy. nos observations critiques sous ces deux arrêts : D. LAGASSE, «*L'étendue temporelle et matérielle du contrôle de légalité des permis de lotir*», *Rev.not.b.*, 2000, p.443.

³² Arrêt du 18 octobre 2001, cité trois notes plus haut, qui, à la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme attaqué devant le Conseil d'Etat, a déclaré illégal le permis de lotir dont la violation était alléguée par la partie requérante avant de rejeter son recours et, ainsi, de valider le permis d'urbanisme litigieux.

³³ *A.P.T.*, 1996, n° 4, p.261.

³⁴ Il s'agissait là, selon Ph. BOUILLARD, d'une «*distinction difficilement praticable*» («*Les communes à l'épreuve du droit de l'urbanisme : regards sélectifs sur la jurisprudence récente*», *Rev.dr.com.*, 2002, pp. 217 et s., spéc. p.227).

³⁵ R. LEYSEN, «*Het rechtskarakter van de verkavelingsvergunning*», *T.B.P.*, 1983, pp.179-196.

³⁶ L'arrêt du 18 octobre 2001 précité souligne que le permis de lotir constitue un acte réglementaire «*tant à l'égard du demandeur qu'à l'égard des tiers*», contredisant donc la thèse selon laquelle, pour le lotisseur, le permis de lotir ne serait qu'un acte individuel.



te d'une *procédure unique*» de sorte qu'un vice dans la procédure de délivrance du permis de lotir ne se rattache pas plus à son aspect d'acte individuel qu'à son aspect d'acte réglementaire. Le décret wallon du 27 novembre 1997 adoptant le nouveau CWATUP a uniquement voulu mettre en évidence un des effets du permis de lotir, qui aurait pu être perdu de vue sans cela compte tenu de la place du chapitre consacré au permis de lotir dans le titre du CWATUP relatif aux «permis et certificats d'urbanisme», sans par ailleurs rien modifier à sa procédure de délivrance³⁷, tout en précisant que le caractère d'acte réglementaire du permis de lotir s'attache aussi bien au plan de lotissement qu'à ses prescriptions urbanistiques.

Le Conseil d'Etat en est donc revenu à une conception plus orthodoxe du contrôle de la légalité des actes qui sont réglementaires, au moins en partie. L'arrêt du 18 octobre 2001 et ceux qui ont suivi dans le même sens signifient-ils pour autant que le juge administratif privilégie l'aspect réglementaire du permis de lotir, c'est-à-dire fasse passer son aspect d'acte réglementaire avant celui d'acte individuel? Nous ne le pensons pas, compte tenu de la formulation choisie pour sa motivation, mettant sur un pied d'égalité «l'autorisation de diviser son terrain» accordée au lotisseur et l'«acte réglementaire permettant d'assurer le bon aménagement du territoire, par la détermination d'un plan et de prescriptions urbanistiques», «tant à l'égard du demandeur qu'à l'égard des tiers».

7. A diverses reprises, le Conseil d'Etat a souligné que l'application de l'article 159 de la Constitution³⁸ vaut non seulement pour les permis de lotir originaires, mais également pour **les permis de lotir modificatifs**, vu qu'ils ont tout autant un caractère réglementaire que les premiers, et ce «même si la modification ne porte que sur un seul des lots inclus dans le territoire couvert par le permis de lotir», vu qu'une telle modification limitée contient tout de même une norme générale et abstraite applicable un nombre indéterminé de fois³⁹.

8. En revanche, la question demeure controversée de savoir si la loi du 29 juillet 1991 sur **la motivation formelle des actes administratifs** s'applique ou non au permis de lotir⁴⁰.

Pour notre part, nous pensons en effet qu'il convient de tirer toutes les conséquences du caractère mixte du permis de lotir et, dès lors, de lui appliquer cumulativement

les exigences de légalité s'appliquant aux deux types d'actes (les actes individuels et les actes réglementaires), d'autant plus que, comme l'a souligné l'arrêt précité du 18 octobre 2001, l'acte administratif individuel et l'acte administratif réglementaire contenus dans le permis de lotir sont délivrés simultanément «à la suite d'une *procédure unique*».

C. CHAMP D'APPLICATION JURIDIQUE DU PERMIS DE LOTIR

9. Toute division d'un terrain en plusieurs lots, tout lotissement, ne nécessite pas l'obtention préalable d'un permis de lotir⁴¹. Depuis la loi organique du 29 mars 1962, on sait que deux critères doivent s'ajouter à la division du terrain pour rendre obligatoire le permis de lotir préalablement non seulement à la cession mais également à l'offre de cession d'un lot, à savoir :

- un critère matériel : l'opération de division doit revêtir la forme de certains actes juridiques précisés dans la loi (les trois droits régionaux contiennent des nuances sensibles à cet égard dans le détail desquels il ne nous est pas possible d'entrer ici);
- un critère de finalité, plus subjectif : l'opération de division doit avoir pour but de créer au moins un lot⁴² non bâti⁴³ destiné à la construction d'une habitation ou au placement d'une installation assimilée^{44 45 46}.

Dans la mesure où le champ d'application du permis de lotir est d'ordre public, parce qu'il tend à protéger les acquéreurs de lots, qu'il détermine l'application de procédures particulières de compétence et de délivrance des permis d'urbanisme et qu'il tend à éviter aux communes de devoir exposer des frais de viabilisation des terrains à bâtir en lieu et place des lotisseurs, «il ne peut être étendu

⁴¹ O. JAMAR, «Les permis de lotir», dans *L'urbanisme dans les actes*, Bruxelles, Bruylant, 1998, p.420.

⁴² En Région wallonne, du 1^{er} mars 1998, date d'entrée en vigueur du décret du 27 novembre 1997 promulguant le «nouveau CWATUP», au 1^{er} octobre 2002, date d'entrée en vigueur du décret du 18 juillet 2002 promulguant le «CWATUP optimisé» ou CWATUP 2002, il fallait créer au moins deux lots non bâtis afin de céder au moins un de ces lots en vue de la construction d'une habitation. Etait donc exclue du champ d'application du permis de lotir l'opération consistant à céder un seul morceau non bâti d'une propriété bâtie en vue de la construction d'une habitation.

⁴³ L'article 89 du CWATUP 2002 – en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2002 – précise que l'expression «non bâti» signifie «non pourvu d'une construction régulière pouvant être destinée à l'habitation».

⁴⁴ Sur cette question, voy. l'excellente étude du professeur M. PÂQUES, «La destination, aspect subjectif du lotissement», ainsi que celle de MM. A. DELECOUR et J.-F. LEDOUX, «Le permis de lotir, opérations exonérées du permis, fraude à la loi», *Les cahiers de l'urbanisme*, numéro hors série, mars 2001, pp. 16 et s., et pp. 24 et s.

⁴⁵ En Région flamande, depuis le 1^{er} mai 2000, il est aussi possible mais non obligatoire de demander un permis de lotir lorsque les lots sont tous destinés à la construction ou l'aménagement de bâtiments ou terrains industriels, artisanaux ou commerciaux (article 101, §2, du DRO).

⁴⁶ Depuis le 1^{er} octobre 2002, le CWATUP 2002 a sensiblement élargi le champ d'application du permis de lotir, voulant par là rapprocher davantage encore le permis de lotir du plan communal d'aménagement. Nous nous permettons de renvoyer le lecteur à l'article 89 du CWATUP 2002, ... ainsi qu'à notre prochaine chronique.



au gré de la volonté des particuliers ou des administrations»⁴⁷.

On comprend dès lors que le Conseil d'Etat soit attentif à la bonne application de la loi à cet égard.

10. Ainsi a-t-il jugé, au cours de la période recensée, que constitue un lotissement soumis à la délivrance préalable d'un permis de lotir l'autorisation donnée à un tiers par un propriétaire de construire une habitation sur son terrain, cette «*autorisation de construire*» devant s'analyser en l'octroi d'un droit de superficie sur un lot en vue de la construction d'une habitation au sens de l'article 56, § 1^{er}, in fine, de la loi du 29 mars 1962 (qui était encore applicable à ce moment en Région flamande)⁴⁸.

A plusieurs reprises, il a également rappelé qu'un permis de lotir peut n'avoir pour objet qu'un seul lot destiné à la construction d'une habitation⁴⁹.

En revanche, ne requiert pas la délivrance préalable d'un permis de lotir l'opération consistant à commencer par construire une ou plusieurs habitations sur son terrain pour ensuite les vendre avec le terrain sur lequel elles sont érigées⁵⁰.

Il importe peu, à cet égard, que le propriétaire du terrain se soit antérieurement vu refuser un permis de lotir pour une opération de cession d'un lot non construit, vu qu'à présent que le lot est construit, l'acquéreur ne doit plus être protégé de la même manière⁵¹.

Une rectification des limites et superficie d'une parcelle cadastrale (de 179 m² sur un total de 1148 m²) constitue pareillement une division simple non soumise au permis de lotir et uniquement soumise à la formalité de la notification préalable par le notaire du projet de division à l'administration communale et au fonctionnaire délégué de l'urbanisme⁵².

⁴⁷ M. PÂQUES, «La destination, aspect subjectif du lotissement», *Les cahiers de l'urbanisme*, numéro hors série, mars 2001, p.16 et s., spéc. p.17. Voy. aussi l'étude de P.-Y. ERNEUX, «Le permis de lotir et la vente d'immeubles (non bâtis) sur plan en Région wallonne et en Région bruxelloise : Pareille vente peut-elle faire l'économie d'un permis de bâtir?», *Rev.Dr.Imm.*, 2002, pp. 82 et s.

⁴⁸ Arrêt du 2 avril 1999, n° 79.760, *De Ryck* (arrêt de suspension du permis d'urbanisme); arrêt du 11 avril 2001, n° 94.683, *De Ryck* (arrêt d'annulation du permis d'urbanisme).

⁴⁹ Arrêt du 6 mai 1997, n° 66.161, *Henkes*; arrêt du 16 septembre 1998, n° 75.781, *De Joncker*; arrêt du 20 février 2001, n° 93.407, *Mortier*; arrêt du 17 juillet 2002, n° 109.465, *Gheza*.

⁵⁰ Arrêt du 18 juin 1997, n° 66.863, *Kremer-Wasmuth*; arrêt du 24 octobre 2002, n° 111.886, *Dernier*. Ne requiert vraisemblablement pas non plus la délivrance d'un permis de lotir la création, par la division d'un terrain, d'un lot non bâti lorsqu'un permis d'urbanisme a été délivré pour ce lot en vue de la construction d'une habitation, que ce permis n'est pas périmé et que l'acquéreur du lot entend le mettre en œuvre (en ce sens, apparemment, voy. l'arrêt du 7 décembre 2001, n° 101.619, *De Ryck* – solution implicite, qui nous paraît justifiée vu qu'il n'y a alors pas de raison d'imposer la délivrance préalable d'un permis de lotir en vue de protéger les acquéreurs de lots).

⁵¹ Arrêt du 24 octobre 2002 précité, qui ajoute qu'une *simple intention* probable de diviser un terrain en vue de créer un lot non bâti destiné à la construction d'une habitation ne suffit pas pour qu'un permis de lotir puisse être imposé préalablement à la délivrance d'un permis d'urbanisme pour construire sur une partie de ce terrain. Dans le même sens, voy. l'arrêt du 20 octobre 1997, n° 68.937, *Bertrand e.a.*, qui rejette un semblable procès d'intention fait par le requérant au propriétaire du terrain.

⁵² Arrêt du 12 novembre 1997, n° 69.518, *Palouzie-Dubois*. Voy. également notre première chronique de jurisprudence, *A.P.T.*, 1977-1978, pp. 135 et s., spéc. p.138, n° 8.

D. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL (PÉRIMÈTRE) DU PERMIS DE LOTIR

11. Lorsqu'un terrain est divisé en plusieurs lots et que cette division est soumise à permis de lotir (voy. *supra*, n°s 9 et 10), quelle est la portée spatiale dudit permis : sur quelle superficie immobilière doit-il porter?

Sans entrer dans le détail des diverses hypothèses et controverses que cette question suscite⁵³, bornons-nous à mentionner ici les quelques arrêts que le Conseil d'Etat a rendus à ce propos au cours de la période recensée et dont certains ne manqueront pas, soyons-en sûrs, de relancer le débat⁵⁴.

Tel est notamment le cas de l'arrêt – isolé à notre connaissance – par lequel le juge administratif a déclaré que lorsqu'un permis de lotir n'a qu'un seul lot pour objet, notamment lorsqu'est détaché d'une propriété construite un morceau de terrain destiné à la construction d'une habitation, la partie construite de la propriété ne fait pas partie du lotissement⁵⁵.

Est en revanche plus conforme à la théorie classique du permis de lotir⁵⁶ l'arrêt par lequel le Conseil d'Etat a jugé que tous les lots issus de la division d'une propriété d'un seul tenant, y compris donc les lots déjà construits ou non destinés à la construction d'une habitation, doivent être inclus dans le lotissement⁵⁷ et, qui plus est, que «*le permis de lotir doit déterminer la destination détaillée de chaque lot et les conditions auxquelles la bâtisse est subordonnée*»⁵⁸. Bien que cet arrêt soit quelque peu elliptique, le rapport de Mme Guffens, alors auditeur, qui l'a précédé permet de mieux en comprendre la portée. En rappelant un des buts du permis de lotir, elle y indique, en effet, qu'«*il serait contraire à l'article 53, § 1^{er}, du CWATUP (ancien) de soustraire définitivement un des lots à toute affectation détaillée; l'absence de prescriptions applicables au lot 3*»⁵⁹ ruinerait les prescriptions relatives aux lots 1 et 2. Ainsi, si le fonctionnaire délégué a exigé que l'ensemble de la propriété d'un seul tenant fasse partie du lotissement, c'est bien pour respecter le but du lotissement, à savoir protéger les acquéreurs de lots soucieux de construire une habitation. Par conséquent, le

⁵³ Et pour lesquelles nous renvoyons le lecteur à l'excellente étude de M. DELNOY, «La portée spatiale du permis de lotir et sa compatibilité avec les plans d'aménagement», *Les cahiers de l'urbanisme*, numéro hors série, mars 2001, p.37 et s.

⁵⁴ En Région wallonne, le décret du 18 juillet 2002 promulguant le «CWATUP optimisé» a toutefois cherché à aplanir les difficultés à ce sujet en prévoyant qu'en principe, toute la propriété d'un seul tenant du lotisseur doit être incluse dans le plan de lotissement mais que certaines exceptions peuvent y être apportées (voy. l'article 89, § 3, nouveau, applicable depuis le 1^{er} octobre 2002).

⁵⁵ Arrêt du 16 septembre 1998, n° 75.781, *De Joncker*.

⁵⁶ M. DELNOY, *étude précitée*, not. p.45, col.2, et pp.54-55.

⁵⁷ Contrairement à ce qu'avait considéré le permis d'urbanisme attaqué, délivré par la commune, mais conformément à ce qu'avait déclaré le fonctionnaire délégué dans son avis conforme.

⁵⁸ Arrêt du 4 février 1997, n° 64.357, *Godard e.a.*

⁵⁹ Qui se trouvait largement en zone agricole au plan de secteur et qui n'avait reçu aucune affectation précise; y figurait seulement la mention «à lotir ultérieurement».



permis de bâtir (sur le lot 3) devait se fonder obligatoirement sur (le) permis de lotir (...)»⁶⁰.

D'autres arrêts illustrent semblablement les difficultés suscitées par des permis de lotir excluant du lotissement certaines parties de la propriété d'un seul tenant du lotisseur et confirment donc qu'il est préférable de les y inclure toutes, notamment en vue d'éviter les erreurs parfois commises par les notaires appelés à dresser l'acte de division du lotissement et par les autorités appelées à délivrer les permis d'urbanisme⁶¹.

12. A l'inverse, un arrêt illustre le fait que, par erreur, l'autorité inclut parfois dans le lotissement une parcelle de terrain n'appartenant pas au lotisseur et n'ayant pas du tout vocation à y être incluse parce que son affectation (de station-service) est tout à fait différente de celle du lotissement, exclusivement résidentiel (ce qui, précise l'arrêt, est du reste confirmé par le fait que le permis de lotir ne contient aucune indication graphique pour ledit lot). En pareil cas, a jugé le Conseil d'Etat, *«l'erreur matérielle est à ce point flagrante que le permis de lotir doit être tenu pour juridiquement inexistant en tant qu'il concerne le lot 1»* et que les prescriptions du permis de lotir ne doivent dès lors pas être respectées lors de la délivrance d'un permis d'urbanisme ou d'environnement sur ce lot⁶².

CHAPITRE II. – PROCÉDURE DE DÉLIVRANCE DU PERMIS DE LOTIR

A. AUTORITÉ COMPÉTENTE

13. Les législations régionales adoptées au cours de la période recensée n'ont pas modifié la répartition des compétences au sein des autorités communales : en première instance, le collège des bourgmestre et échevins conserve en la matière sa compétence de principe, laquelle demeure assortie d'une exception, à savoir la compétence exclusive du conseil communal en matière de tracé et d'équipement des voiries publiques⁶³. C'est ce qui explique sans doute que cet aménagement des compétences n'a pas donné lieu à des développements jurisprudentiels.

⁶⁰ Rapport publié à la *Rev. not. b.*, 1997, pp. 246-247.

⁶¹ Arrêt du 20 octobre 1997, n° 68.937, *Bertrand e.a.* (exclusion de certaines parcelles par le lotisseur avec l'accord des autorités); arrêt du 2 février 2000, n° 85.029, *Monseu e.a.* (exclusion de certaines parcelles par l'autorité délivrante); arrêt du 29 juin 2000, n° 88.459, *Debaar e.a.* (exclusion d'une voirie par l'autorité); arrêt du 7 décembre 2001, n° 101.619, *De Ryck* (exclusion d'un morceau de parcelle par le lotisseur); arrêt du 14 mai 2002, n° 106.541, *Lebichot e.a.* (exclusion d'une parcelle par le lotisseur). Voy. également l'arrêt du 29 septembre 1999, n° 82.493, *Barton*, qui illustre le fait qu'un plan de lotissement suffisamment précis permet d'apercevoir tout de suite si un second permis de lotir est ou non un permis de lotir modificatif du premier.

⁶² Arrêt du 28 octobre 1999, n° 83.199, *s.a. Seca*. Dans un sens analogue, voy. l'arrêt du 17 avril 2003, n° 118.448, *Vanden Eynde*.

⁶³ Voy. *infra*, n° 24 à 27.

B. EXAMEN DES DEMANDES

14. Comme précédemment, la demande de permis de lotir reste instruite différemment selon que le bien concerné est compris ou non dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement (P.C.A.) ou d'un plan particulier d'affectation des sols (P.P.A.S.). Si, en Flandre, les plans d'exécution spatial communaux sont appelés à prendre petit à petit le relais des plans particuliers d'aménagement (P.P.A.), ces derniers restent toutefois en vigueur tant que la commune ne répond pas aux conditions définies par l'article 193, § 1^{er}, du DRO et ce, en vertu de l'article 193, § 2, du même décret, de sorte qu'au cours de la période recensée, les demandes de permis de lotir ont été traitées dans cette région conformément à la loi du 29 mars 1962 ou à l'ancien DRO, textes qui conservent la distinction entre P.P.A. et plan de secteur.

15. Dans le premier cas, la demande de permis de lotir doit être conforme aux **prescriptions du P.C.A., du P.P.A.S. ou du P.P.A.** (art. 46 et 57, § 1^{er}, loi 29 mars 1962; art. 19 et 107, § 1^{er}, CWATUP 1997; art. 118, OPU; art. 44 et 55, § 1^{er}, ancien DRO).

Encore faut-il que le plan communal concerné soit conforme au plan de secteur ou au plan régional d'affectation du sol (P.R.A.S.) adopté postérieurement, à défaut de quoi le plan communal sera considéré comme abrogé implicitement, du moins en ses dispositions incompatibles avec celles du plan de secteur ou du P.R.A.S.

La question ne prêtait plus guère à controverse en Région wallonne depuis les arrêts Lanajo et François⁶⁴ ni en Région flamande depuis les arrêts Steeno et commune de Wemmel⁶⁵.

Le doute subsistait toutefois pour la Région de Bruxelles-Capitale dans la mesure où l'ordonnance bruxelloise avait prévu, pour sa part, en ses articles 24, 34 et 47, l'abrogation expresse des dispositions des plans inférieurs non conformes aux plans supérieurs postérieurs, ce qui, pour d'aucuns, rendait inapplicable le mécanisme de l'abrogation implicite. Au cours de la période recensée, le Conseil d'Etat a, pour cette région, levé définitivement le doute en faisant prévaloir de manière absolue le principe de la hiérarchie des plans d'aménagements : *«Les différents plans, régionaux et communaux, sont énumérés à l'article 2 de l'ordonnance du 29 août 1991; le plan supérieur est le plan régional de développement, arrêté par le gouvernement, et le plan inférieur est le plan particulier d'affectation du sol arrêté par chaque commune, ce qui ressort également de l'article 49 de l'ordonnance; ces plans ont valeur réglementaire. Le principe de la hié-*

⁶⁴ Voy. notre chronique précédente, *A.P.T.*, 1996, p. 263, n° 8.

⁶⁵ Arrêts *Steen*, n° 23.832, du 20 décembre 1983 et *Commune de Wemmel*, n° 25.465, du 13 juin 1985.



rarchie des normes trouve son expression notamment dans l'article 159 de la Constitution."⁶⁶.

Dans un premier arrêt rendu au contentieux de la suspension⁶⁷, la haute juridiction administrative avait jugé sur la base de ce principe que "sur le vu des articles 5, alinéa 2, 24 et 61 de l'ordonnance du 29 août 1991, qui n'excluent en rien la possibilité d'une abrogation implicite, il apparaît que le P.P.A.S. adopté antérieurement au P.R.D. est implicitement abrogé par celui-ci dans ses dispositions qui lui sont contraires". Réagissant à cet arrêt, le législateur bruxellois a modifié l'article 5 de l'ordonnance du 29 août 1991 par une ordonnance du 26 mars 1998 produisant ses effets le 11 avril 1995, soit à la date d'entrée en vigueur du P.R.D., en vue de ne permettre que des abrogations expresses et de maintenir en vigueur des plans inférieurs nonobstant leur contrariété à des plans supérieurs "par dérogation à la hiérarchie des plans". Se prononçant cette fois au fond⁶⁸, le Conseil d'Etat a d'abord écarté l'ordonnance modificative du 26 mars 1998, non seulement en ce qu'elle produisait un effet rétroactif – au motif que "pareille rétroactivité a exactement la même portée que (...) celle d'une interprétation générale par voie d'autorité et ab initio de l'article 5 de l'ordonnance" alors que "la Constitution n'a accordé à l'ordonnance aucun pouvoir d'interprétation des ordonnances par voie d'autorité, au contraire de ce qu'elle a expressément prévu à l'article 84 pour les lois et à l'article 133 pour les décrets" –, mais aussi en ce qu'elle impose de déroger à la hiérarchie des plans : "La hiérarchie des normes constitue un principe fondamental de l'ordonnement juridique qui trouve son expression notamment dans l'article 159 de la Constitution. Il n'est pas au pouvoir d'une ordonnance de déroger, par voie de disposition générale, au principe de la hiérarchie des normes au profit de plans inférieurs à l'encontre de plans arrêtés par le Gouvernement, ni d'exclure l'application de l'article 159 de la Constitution par les juridictions.". Ensuite, examinant l'affaire au regard des dispositions de l'ordonnance du 29 août 1991 antérieures à l'ordonnance modificative du 26 mars 1998, le Conseil d'Etat a maintenu la solution déjà dégagée au contentieux de la suspension dans la même affaire, à savoir l'abrogation implicite du P.P.A.S. adopté antérieurement au P.R.D. dans ses dispositions qui lui sont contraires en réfutant un à un les arguments des autorités régionales bruxelloises : l'article 24 de l'ordonnance du 29 août 1991 qui tend d'une part à permettre au Gouvernement d'abroger des plans dont il n'est pas l'auteur et d'autre part à favoriser les abroga-

tions expresses, et ce dans un souci de sécurité juridique, "n'a nullement pour effet d'exclure toute abrogation implicite"; l'article 5, alinéa 2, qui "énonce une règle générale au demeurant semblable à l'article 2, §1^{er}, alinéa 2, de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, (...) n'est pas rédigé en des termes tels qu'il faudrait en déduire que leur auteur aurait voulu écarter l'application de l'article 159 de la Constitution"; l'article 61 "n'exclut en rien la possibilité d'une abrogation implicite d'un plan particulier d'affectation du sol contraire au plan régional de développement. Il a pour objet de permettre au Gouvernement de modifier un plan normalement adopté par la commune".

Appliquant ce principe à la matière du permis de lotir, le Conseil d'Etat n'a pas, pour ce motif, fait droit à des recours dirigés contre des refus de permis de lotir décidés à propos de parcelles situées, les unes en zone constructible au P.P.A.S. et, par après, en zone d'espaces verts au P.R.D.⁶⁹, les autres en zone de construction semi ouverte au P.G.A. et, par après, en zone agricole au plan de secteur⁷⁰.

16. En l'absence de P.C.A., de P.P.A.S. ou de P.P.A., l'autorité compétente pour instruire une demande de permis de lotir doit tout d'abord veiller au **respect des prescriptions urbanistiques du plan** de secteur ou, dans la Région de Bruxelles-Capitale, du P.R.A.S.

17. A cet effet, l'autorité est tenue de situer correctement les parcelles concernées au regard des prescriptions graphiques de ces plans, lesquelles figurent, il est vrai, sur des planches établies à une grande échelle (1/25.000ème).

Ainsi, un permis de lotir repose sur des motifs contradictoires quant à la destination planologique du terrain à lotir lorsque le collège échevinal considère que ce terrain est situé pour le tout en zone agricole alors que, dans son avis conforme reproduit dans le même acte, le fonctionnaire délégué le situe en partie en zone d'habitat d'intérêt paysager et en partie en zone agricole. En l'espèce, le Conseil d'Etat était en outre dans l'impossibilité de déterminer lui-même la destination de ce terrain dès lors que "les plans annexés au permis de lotir ne donnent aucune réponse définitive quant à l'exact emplacement sur la parcelle concernée de la frontière entre" les deux zones précitées et que "le dossier ne contient même pas une projection du plan de destination du plan de secteur sur le terrain à lotir"⁷¹.

Il n'en va pas toujours ainsi, la haute juridiction administrative tentant dans la plupart des cas de localiser elle-même sur le zonage figurant au plan de secteur le lotissement litigieux. A cet effet, le juge administratif s'appuie,

⁶⁶ Arrêts A.S.B.L. *Front commun des groupements de défense de la nature*, n° 67.535, du 18 juillet 1997 (suspension), *Amén.-Env.*, 1998, p. 52 à 57; n° 75.710, du 10 septembre 1998 (annulation), *Amén.-Env.*, 1999, p. 55, obs. M. QUINTIN, "La hiérarchie des plans et leur abrogation implicite : une suite sans fin?", *A.P.T.*, 1998/4, p. 201, avec des extraits du rapport et de l'avis de M. l'auditeur I. KOVALOVSKY, et J.T., 1999, p. 63, obs. D. LAGASSE.

⁶⁷ Arrêt A.S.B.L. *Front commun des groupements de défense de la nature*, n° 67.535, du 18 juillet 1997 (suspension), *Amén.-Env.*, 1998/1, p. 52 à 57.

⁶⁸ Arrêt A.S.B.L. *Front commun des groupements de défense de la nature*, n° 75.710, du 10 septembre 1998 (annulation).

⁶⁹ Arrêts A.S.B.L. *Front commun des groupements de défense de la nature*, précités.

⁷⁰ Arrêt *Callebaut et Bogemans*, n° 81.211, du 23 juin 1999.

⁷¹ Arrêt *De Smet*, n° 88.991, du 14 juillet 2000.



lorsque c'est possible, sur les éléments du dossier administratif, telle que, par exemple, la copie d'un document constituant la superposition d'un agrandissement du plan de secteur (vraisemblablement à l'échelle 1/2.500ème) et du plan cadastral⁷². Il recourt aussi si nécessaire aux "travaux préparatoires" du plan. Ainsi, à propos d'une zone d'habitat à caractère rural représentée graphiquement sous une forme linéaire par une bande d'une largeur variant de 4,5 à 5 mm., ce qui correspond dans la réalité à une largeur de 112,5 à 125 m., soit 56,5 à 60,5 m. de part et d'autre de l'axe de la rue, le Conseil d'Etat a jugé que *"compte tenu du caractère sinueux de la bande d'habitat à caractère rural, laquelle épouse les sinuosités de la voirie qu'elle borde, et de la difficulté de calculer avec exactitude la largeur de la zone à l'endroit considéré, en d'autres termes de l'imprécision des prescriptions graphiques, l'avis de la commission régionale d'aménagement du territoire doit contribuer à dissiper celle-ci"*⁷³; étant donné que dans son avis sur le projet de plan de secteur, la C.R.A.T. avait émis l'avis que *"sauf cas particuliers, les zones d'habitat linéaires consacrées le long des voiries sont portées sur une profondeur de 50 m de part et d'autre de ces voiries"*, le juge administratif conclut logiquement qu'à cet endroit, *"la zone d'habitat doit dès lors être portée sur une profondeur de 50 m. de part et d'autre de la voirie concernée"*.

18. Plus fondamentalement, une telle analyse s'avère délicate lorsque les affectations planologiques relatives aux parcelles en cause combinent la destination d'habitat avec des indications complémentaires plus ou moins restrictives. Tel est le cas de la zone d'extension d'habitat, laquelle est *"réservée exclusivement à la construction groupée d'habitations tant que l'autorité compétente ne s'est pas prononcée sur l'aménagement de cette zone"* (art. 170.1.1., CWA-TUP 1984; art. 5.1.1., A.R. 28 décembre 1972).

Pour le Conseil d'Etat, l'aménagement de cette zone doit résulter soit d'un plan particulier d'aménagement approuvé, soit d'un plan global de lotissement pour lequel un permis régulier a été délivré⁷⁴. Ne répond pas à la première condition un projet de plan particulier d'aménagement⁷⁵ ou un plan communal de structure, lequel en Région flamande *"n'a pas de valeur et par conséquent n'est pas obligatoire"*⁷⁶. Ne satisfait pas plus à la notion

de plan global de lotissement le permis de lotir qui a seulement trait à une minime partie de la zone⁷⁷.

Qu'en est-il lorsque la zone d'extension d'habitat a d'ores et déjà été entamée par la délivrance d'un ou de plusieurs permis de lotir? La réponse à cette question n'est pas uniforme et dépend des circonstances de l'espèce. Ainsi, le Conseil d'Etat n'a pas suspendu l'exécution d'un refus de permis de lotir qui faisait suite à un permis de lotir d'autres parcelles délivré au même lotisseur dès lors que, d'une part, il apparaît que ces demandes sont le résultat d'une *"politique des petits pas"* (les deux demandes couvraient à peine 12,5 % de la zone) et que l'autorité motive à suffisance et de manière adéquate sa nouvelle appréciation selon laquelle *"il n'est pas justifié de délivrer de nouveaux permis sans une approche planifiée et concertée de la zone"*⁷⁸. Par contre, dans une autre espèce, le Conseil d'Etat n'a pas suspendu le permis de lotir qui couvre une partie substantielle de la zone (plus de 70% en l'espèce) et qui, d'après les circonstances de la cause, apparaît comme constituant la deuxième phase d'un projet d'ensemble déjà concrétisé par la délivrance d'un premier permis de lotir sur l'autre partie de la zone. Dans cette affaire, le Conseil d'Etat prit soin de relever dans l'exposé des faits que l'autorité compétente avait, préalablement au premier permis de lotir, adopté une étude globale relative aux besoins de la commune en matière d'habitations, laquelle avait été acceptée par l'administration régionale comme cadre de référence pour les projets d'investissement dans les dix années à venir dans la commune, et prévoyait parmi les priorités la mise en oeuvre de la zone d'extension d'habitat, tout comme le fait que la même autorité a examiné la demande litigieuse de permis de lotir au regard de l'aménagement global de l'espace en prévoyant un certain nombre de conditions relatives à la mise en oeuvre de ce permis. Pour le Conseil d'Etat, l'absence de plan particulier d'aménagement est largement compensée, d'une part, par le fait que *"le but visé, à savoir la conservation des valeurs paysagères et des plantations, aussi bien sur le domaine public que privé, semble à première vue être réalisée par les conditions imposées dans le permis de lotir attaqué"* et, d'autre part, par le fait que *"l'enquête publique sur la demande de permis de lotir avec la possibilité pour les requérants de déposer des observations semble procurer à première vue les mêmes garanties que l'enquête publique sur un projet de P.P.A."*⁷⁹. Comme on le voit, en l'absence d'un P.P.A. définitivement approuvé, le Conseil d'Etat semble reconnaître à l'autorité compétente pour délivrer les permis un certain pouvoir d'appréciation de la notion réglementaire d'aménagement de la zone d'extension d'habitat.

A défaut de planification définitive de l'aménagement de la zone d'extension d'habitat, y est seule admissible

⁷² Arrêt Gheza, n° 109.465, du 17 juillet 2002 : *"ce repérage sur lequel s'est fondée l'administration indique que la limite entre la zone agricole et la zone d'extension d'habitat correspond à la limite entre la parcelle concernée par le projet autorisé par l'acte attaqué et la parcelle cadastrée 1148e, laquelle est construite; qu'en l'état actuel de la procédure et sur base des documents produits, l'immeuble projeté semble bien s'implanter en zone agricole, la marge d'erreur de 5 mètres dont il est fait état étant sans incidence en l'espèce puisque la maison présente une longueur de 20 mètres"*.

⁷³ Arrêt Mortier, n° 93.407, du 20 février 2001.

⁷⁴ Arrêts Motmans, n° 74.050, du 3 juin 1998; Braeken et cts, n° 81.906, du 23 juillet 1999; s.a. Groeninghe Ververij et s.a. Groeninghe Holding, n° 113.331, du 5 décembre 2002.

⁷⁵ Arrêt Motmans, n° 74.050, du 3 juin 1998 (non suspension d'un refus de permis de lotir).

⁷⁶ Arrêt s.a. Groeninghe Ververij et s.a. Groeninghe Holding, n° 113.331, du 5 décembre 2002 (annulation d'un permis de lotir).

⁷⁷ Idem.

⁷⁸ Arrêt Motmans, n° 74.050, du 3 juin 1998.

⁷⁹ Arrêt Braeken et cts, n° 81.906, du 23 juillet 1999.

selon les dispositions précitées la construction groupée d'habitations. Ne sont pas conformes à cette destination le projet de lotissement "*die een louter particulier project betref*"⁸⁰, ou celui qui réalise un parc résidentiel d'une densité de seulement 7,3 habitations à l'hectare⁸¹, ou encore celui qui est destiné à des maisons unifamiliales, à des services et à des commerces de détail⁸².

L'incompatibilité entre un permis de lotir et l'affectation des zones établie par le plan de secteur ou le P.R.A.S. n'est pas toujours aussi nuancée et peut aussi être radicale. Ainsi, viole un tel plan le permis de lotir qui a pour effet d'étendre la zone de construction des lots de 2 à 6 m. en zone agricole, soit au-delà de la zone d'habitat à caractère rural⁸³, ou le permis de lotir deux parcelles situées en zone agricole à l'exception d'une bande de 5 m. située en zone d'habitat à caractère rural⁸⁴, ou encore le permis de lotir qui indique que le bien est situé en zone d'habitat alors que la parcelle litigieuse est inscrite en zone agricole⁸⁵; pour sa part, est conforme au plan de secteur le refus de permis de lotir des parcelles situées en zone de parc⁸⁶.

19. Les différentes législations régionales relatives à l'aménagement du territoire prévoient la possibilité de déroger par des permis aux destinations arrêtées par les plans de secteur ou le P.R.A.S. Parmi ces dérogations, une seule peut être invoquée à l'égard des demandes de permis de lotir, à savoir la règle du comblement. Prévue initialement à l'article 23, 1°, de l'A.R. du 28 décembre 1972, elle a été abrogée en Région flamande⁸⁷, d'abord reproduite à l'article 188 du CWATUP 1984 et ensuite remplacée par l'article 112 du CWATUP 1997 en Région wallonne, et non intégrée dans le P.R.A.S. en ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale.

Au cours de la période recensée, le Conseil d'Etat a eu à connaître de recours introduits contre des refus de permis de lotir des parcelles situées en zone agricole tous motivés par une distance excessive séparant les constructions avoisinantes, l'article 23, 1°, précité imposant entre autres comme condition de délivrance d'un tel permis sur cette base que "*le terrain soit situé à l'intérieur d'un groupe d'habitations*". Tel n'est pas le cas d'un terrain dont la distance entre les côtés latéraux des maisons avoisinantes atteint environ 175 mètres⁸⁸ ou d'un terrain à gauche duquel ne se situe aucune habitation proche mais est implantée 230 mètres plus loin une entreprise agricole de sorte qu'il fait en réalité partie, comme espace ouvert, d'une zone agricole "*uitgestrekt nog gaaf*"⁸⁹. Par contre,

repose sur une motivation non légalement admissible et est dès lors annulé le refus de permis de lotir faisant application de la disposition modificative de l'article 23, 1°, précité contenue dans l'arrêté royal du 13 décembre 1978, laquelle fixait pour la Région flamande la distance maximale entre les habitations avoisinantes du terrain concerné à 70 mètres, dans la mesure où, le plan de secteur affectant le terrain concerné en zone agricole ayant été adopté le 7 mars 1977, soit antérieurement à l'entrée en vigueur de l'arrêté royal du 13 décembre 1978 précité, cette modification de l'article 23, 1°, n'a pu produire d'effets juridiques à l'égard de ce plan à défaut d'y avoir été intégrée conformément aux règles relatives à la modification des plans de secteur⁹⁰.

20. En l'absence dans le plan de secteur de prescriptions urbanistiques applicables aux parcelles concernées à la suite de leur annulation par le Conseil d'Etat, l'autorité compétente n'est pas fondée à statuer sur la demande de permis de lotir ces parcelles en se basant sur l'article 45, § 2, de la loi du 29 mars 1962 (art. 108, CWA-TUP 1997; art. 116, § 2, OPU; art. 43, § 2, ancien DRO), lequel permettait de se référer "*aan de hand van de algemeene geldende begrippen en inzichten inzake een goede stedenbouwkundige aanleg van de plaats*". Au cours de la période recensée, le Conseil d'Etat a confirmé la jurisprudence exposée dans notre chronique précédente⁹¹, selon laquelle l'examen de la demande de permis de lotir est subordonné à la fixation préalable d'une destination planologique, laquelle faisait à chaque fois défaut⁹². L'annulation d'une affectation prévue par un plan de secteur entraîne l'obligation pour l'autorité de fixer à nouveau pour les terrains concernés une destination; à cet égard, "*l'abstention illégale de la partie adverse de prévoir pour les terrains litigieux une destination planologique ne la libère pas d'une telle obligation*" de sorte que la demande de permis de lotir doit être examinée au regard de la nouvelle destination, même si celle-ci a été fixée près de douze ans après l'annulation par le Conseil d'Etat de la première destination⁹³.

Dans le même ordre d'idées, l'illégalité de la destination figurant au plan de secteur qui est invoquée conformément à l'article 159 de la Constitution à l'appui du recours en annulation d'un refus de permis de lotir fondé sur cette destination entraîne, dès lors qu'elle est retenue par le Conseil d'Etat, l'illégalité et donc l'annulation de ce refus de permis de lotir⁹⁴. Que doit faire alors l'autorité qui reste saisie de la demande de permis de lotir si le demandeur se prévaut devant elle à bon droit de l'illégalité constatée par le Conseil d'Etat de l'affectation plano-

⁸⁰ Arrêt *Motmans*, n° 74.050, du 3 juin 1998.

⁸¹ Arrêt *Braeken et cts*, n° 81.906, du 23 juillet 1999.

⁸² Arrêt *s.a. Groeninghe Ververij et s.a. Groeninghe Holding*, n° 113.331, du 5 décembre 2002.

⁸³ Arrêt *Mortier*, n° 93.407, du 20 février 2001.

⁸⁴ Arrêt *Gheza*, n° 109.465, du 17 juillet 2002.

⁸⁵ Arrêt *Maes et s.a. Sogesde*, n° 113.607, du 12 décembre 2002.

⁸⁶ Arrêt *de Liedekerde De Pailhe*, n° 82.092, du 16 août 1999.

⁸⁷ Voy. notre chronique précédente, *A.P.T.*, 1996, p. 265, note 41.

⁸⁸ Arrêt *Callebaut et Bogemans*, n° 81.211, du 23 juin 1999.

⁸⁹ Arrêt *Darras*, n° 113.938, du 19 décembre 2002.

⁹⁰ Arrêt *Wigerinck*, n° 73.298, du 27 avril 1998.

⁹¹ *A.P.T.*, 1996, p. 265, n° 8.

⁹² Arrêts *Van Schoote*, n° 64.586, du 18 février 1997 (annulation); *de Liedekerde De Pailhe*, n° 73.226, du 23 avril 1998 (annulation).

⁹³ Arrêt *de Liedekerde De Pailhe*, n° 82.092, du 16 août 1999.

⁹⁴ Arrêts *Van De Velde*, n° 73.911, du 27 mai 1998; *Albrecht*, n° 77.355, du 2 décembre 1998.



logique en cause? Appliquer la destination illégale, laquelle, il est vrai, demeure en vigueur tant qu'elle n'a pas été modifiée, procéderait "d'une fausse conception du rétablissement de la légalité à opérer"⁹⁵.

21. Dès lors que le projet est compatible avec la destination planologique des lieux fixée par le plan de secteur ou le P.R.A.S., l'autorité doit ensuite apprécier si le lotissement projeté est conforme au "*bon aménagement des lieux*" (art. 45, loi 29 mars 1962; art. 108, CWATUP 1997⁹⁶; art. 116, OPU; art. 43, ancien DRO). Ainsi jugé que "*l'affectation d'un terrain en zone d'habitat ne prive pas l'autorité saisie d'une demande de permis de lotir du pouvoir d'apprécier la compatibilité du projet avec les nécessités du bon aménagement des lieux*"⁹⁷. Inversement, un refus de permis "*ne dénie pas au terrain en cause son caractère constructible (...) mais estime seulement le projet présenté incompatible avec le bon aménagement des lieux*"⁹⁸.

Dans cette appréciation, l'autorité peut se référer à des documents à valeur indicative prévus par la législation, tels que le schéma de structure communal (art. 16 à 18, CWATUP 1997). Ainsi, à propos d'un permis de lotir une prairie de plus de 3ha située en plein centre d'une ville en vue d'y accueillir 144 logements, permis justifié notamment par la décision de densifier ledit centre, le Conseil d'Etat, après avoir relevé que "*la densification du centre est un choix politique exprimé par le conseil communal lors de l'approbation des options fondamentales du schéma de structure*", juge qu' "*il ne peut être fait grief au collège des bourgmestre et échevins de s'être fondé sur un document, le schéma de structure, prévu par le code wallon*"; en outre, dès lors qu'il apparaît que les parcelles litigieuses sont rangées en zone d'habitat au plan de secteur et que, dans le plan d'affectation du schéma de struc-

ture, le terrain fait partie tantôt des zones à caractère urbain, tantôt des zones résidentielles denses, "*le collège des bourgmestre et échevins n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en considérant que le lotissement attaqué est justifié par la décision de densifier le centre*"⁹⁹.

En l'absence de ces documents, l'autorité compétente doit notamment prendre en compte la situation existante de fait des parcelles voisines, à savoir leurs affectations concrètes ainsi que leurs caractéristiques architecturales si elles sont bâties. En ce qui concerne plus précisément la notion de "*lieux*", le Conseil d'Etat a précisé que "*l'appréciation de la compatibilité de la demande de permis avec le bon aménagement des lieux doit en premier lieu tenir compte de l'aménagement existant dans l'environnement immédiat; qu'en fonction de la nature et de l'ampleur du projet, il peut aussi être tenu compte de l'aménagement existant dans un environnement plus large; que l'aménagement existant dans un environnement plus large est naturellement moins déterminant et ne peut en aucun cas conduire à ce que l'aménagement existant dans l'environnement immédiat, lequel détermine le plus l'aménagement local, ne soit pas pris en considération dans l'appréciation qui est faite des éléments issus d'un environnement plus étendu*"¹⁰⁰. Tel n'est pas le cas du permis de lotir qui est justifié par des éléments urbanistiques issus tantôt de l'environnement immédiat du lotissement projeté, tantôt d'un environnement plus lointain, alors qu'il apparaît des données de la cause que ces éléments ne doivent pas être traités sur le même pied en raison de la configuration des lieux et que systématiquement les données issues du voisinage immédiat ou plus large qui ne viennent pas à l'appui de la demande de permis ne sont pas prises en considération ou sont omises : ce faisant, "*l'autorité compétente n'a pas pris en considération d'une égale façon toutes les données et tous les éléments qui déterminent l'aménagement local*"¹⁰¹.

Pour le surplus, la conception que se fait l'autorité compétente du "*bon aménagement des lieux*" doit, comme pour tout acte administratif, **reposer sur des motifs matériellement exacts, légalement admissibles et pertinents et résulter d'un examen sérieux des circonstances concrètes de l'espèce**.

Il en va ainsi lorsque le collège des bourgmestre et échevins a réellement et complètement examiné les réclamations formulées lors de l'enquête publique en les groupant en cinq grands thèmes et en examinant chacun de ces thèmes dans l'acte attaqué, qu'il a exposé les raisons pour lesquelles le permis pouvait être délivré en dépit des réclamations introduites et qu'il a tenu compte des recommandations contenues dans l'étude d'incidences,

⁹⁵ Arrêts *Albrecht*, n° 77.355, du 2 décembre 1998 et n° 93.834, du 9 mars 2001. Ces deux arrêts poursuivent en ces termes : "*lorsque l'autorité est tenue légalement de se prononcer sur une demande de permis relative à une propriété située dans une telle zone avant d'avoir pu remédier à l'illégalité du plan d'aménagement, celle-ci doit restaurer la légalité en deux phases, à savoir en premier lieu abroger la partie du plan qui est entachée d'illégalité et ensuite, après l'abrogation de la partie concernée du plan et dans l'attente qu'un nouvel arrêté soit pris, se prononcer sur la demande de permis (...) conformément aux règles fixées par l'article 45 de la loi du 29 mars 1962, devenu l'article 43 du décret coordonné du 22 octobre 1996*". A première vue, ce considérant paraît aller à l'encontre de la solution retenue par le Conseil d'Etat dans l'hypothèse précédente (en cas d'annulation de l'affectation figurant au plan de secteur) alors que les deux situations envisagées nous semblent comparables; toutefois, ce considérant ne semble concerner que l'hypothèse où l'autorité ne peut attendre la fixation préalable d'une destination planologique. C'est là la seule explication, à notre avis, de nature à concilier les arrêts précités.

⁹⁶ L'article 108, § 2, du CWATUP 1997 a remplacé la notion de "*bon aménagement des lieux*" par les notions de "*circonstances urbanistiques et architecturales locales*" et de "*caractère architectural*" de la zone. Dans ses arrêts *Piotrowski*, n° 98.604, du 29 août 2001 (suspension) et n° 111.889, du 24 octobre 2002 (annulation), le Conseil d'Etat a toutefois assimilé purement et simplement ces deux notions à celle de "*bon aménagement des lieux*".

⁹⁷ Arrêts *a.s.b.l. Maison du Sacré-Coeur de Lindhout*, n° 92.670, du 25 janvier 2001; *Van Schel et Vandeveldel*, n° 97.860, du 13 juillet 2001 (suspension d'un premier permis) et n° 107.941, du 18 juin 2002 (suspension d'un second permis).

⁹⁸ Arrêt *Stadler*, n° 91.670, du 18 décembre 2000.

⁹⁹ Arrêt du *Monceau de Bergendael et cts*, n° 63.272, du 22 novembre 1996, *Amén.-Env.*, 1997, p. 149.

¹⁰⁰ Arrêt *Van Schel et Vandeveldel*, n° 107.941, du 18 juin 2002 (suspension).

¹⁰¹ *Idem*.



étude considérée par le Conseil wallon de l'environnement comme *"d'excellente qualité"* et permettant à l'autorité compétente de *"juger exactement de la nature du projet et de ses impacts sur l'environnement"*¹⁰². À l'inverse, constitue une motivation stéréotypée la formule suivante : *"Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales, les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural"*, dès lors qu'elle n'explique pas pourquoi l'autorité rejette les observations et propositions essentielles émises par la C.C.A.T. et par les réclamants, ni en quoi les conditions qu'elle impose dans le permis y répondent¹⁰³.

Est valablement motivé le permis de lotir qui *"révèle un examen concret des éléments du dossier (notamment par une vue des lieux) et donne une réponse pertinente aux objections soulevées lors de l'enquête publique"*¹⁰⁴ ou le permis de lotir qui décrit concrètement les constructions existantes sur les parcelles voisines du lotissement projeté et le compare de manière adéquate et pertinente¹⁰⁵. Repose également sur une motivation suffisante et non entachée d'erreur manifeste d'appréciation le refus de permis de lotir qui se fonde sur l'implantation des constructions projetées sur les fortes pentes d'un vallon dont la dénivellation atteint 27% et sur la localisation des voies carrossables, lesquelles impliquent l'abattage d'arbres à préserver selon *"la comparaison du plan de lotissement et du plan de situation et d'évaluation écologique des arbres"* ou se situent à proximité de tels arbres¹⁰⁶, ou le refus de permis de lotir des parcelles destinées à la construction d'immeubles à appartements en lieu et place d'un terrain de tennis désaffecté et d'une cour de récréation, refus justifié, d'une part, par la prise en considération des besoins de l'école voisine, consacrés par l'inscription au plan de secteur d'une zone d'équipements collectifs et d'espace vert, et, d'autre part, par le fait que les prescriptions du projet (des constructions de six ou sept niveaux) permettaient un écart trop important par rapport aux caractéristiques urbanistiques locales (la majorité des immeubles du quartier comptant moins de quatre niveaux)¹⁰⁷.

Est également valablement motivé le permis autorisant un lotissement situé à l'arrière de lots déjà construits et qui constitue dès lors une deuxième ligne de bâtisse dès lors que le requérant ne démontre pas l'existence dans le chef de l'administration communale ou régionale d'une ligne de conduite interdisant un tel usage des lots ou qu'une telle affectation serait déraisonnable ou contraire

au bon aménagement des lieux, d'autant plus qu'il existe déjà des deux côtés du lotissement des constructions en arrière zone avec un accès vers une voie publique¹⁰⁸. De même, n'est pas pertinent le moyen relevant que la parcelle à lotir est située le long d'une voirie qui n'est pas suffisamment équipée dès lors que la demande prévoit un accès par une autre voirie¹⁰⁹.

Par contre, repose sur des motifs erronés le permis de lotir délivré en vue de la construction d'un immeuble de 16 appartements et de l'aménagement de deux accès et justifié, d'une part, par l'existence dans les environs de maisons unifamiliales autant que de maisons plurifamiliales à un, deux ou trois étages et, d'autre part, par le renforcement au centre urbain de la densité de la fonction d'habitat, alors que, d'une part, le premier motif précité ne repose pas sur une correcte appréciation des faits, le voisinage immédiat ne comprenant pas de maisons plurifamiliales, celles-ci étant par ailleurs interdites selon les prescriptions du permis de lotir en vigueur, et que, d'autre part, le second motif précité ne procède d'aucun examen concret et ne suffit pas à lui seul à justifier la délivrance dudit permis¹¹⁰. De même, repose sur une motivation erronée le permis de lotir qui a trait à deux parcelles selon le plan de lotissement et les prescriptions relatives à la destination et à l'implantation des constructions, alors que la demande de permis ne concerne qu'une seule des deux parcelles, qu'elle n'a été introduite que par les propriétaires de cette parcelle et que l'attestation de propriété qui est jointe à la demande ne concerne que ce bien¹¹¹.

Les éléments qui précèdent valent pour les lotissements résidentiels. Pour les lotissements dits *"mixtes"*, c'est-à-dire ceux qui prévoient des constructions qui ne sont pas seulement à usage d'habitation, l'autorité compétente doit en outre examiner, en zone d'habitat, la compatibilité d'un tel projet de lotissement avec *"le voisinage immédiat"* (art. 5.1.0., arrêté royal du 28 décembre 1972; art. 26, al. 2, CWATUP 1997) ou avec *"le cadre urbain environnant"* (P.R.A.S., art. B. 1.5. et B. 2.5.). Il s'agit dans ce cas de tenir compte *"des caractéristiques spécifiques de l'environnement immédiat, qui sont principalement dépendantes de la nature et de l'usage des constructions existantes ou des espaces ouverts dans cet environnement immédiat"*¹¹². Repose à cet égard sur une motivation insuffisante le permis de lotir qui se contente de relever la compatibilité de principe des affectations non résidentielles prévues dans le futur lotissement avec la zone d'habitat, ce dernier ne contenant pas la moindre

¹⁰² Arrêt du Monceau de Bergendael et cts, n° 63.272, du 22 novembre 1996.

¹⁰³ Arrêts Piotrowski, n° 98.604, du 29 août 2001 (suspension) et n° 111.889, du 24 octobre 2002 (annulation).

¹⁰⁴ Arrêt Humblet, n° 79.429, du 23 mars 1999.

¹⁰⁵ Arrêt Devos, n° 73.201, du 22 avril 1998.

¹⁰⁶ Arrêt Stadler, n° 91.670, du 18 décembre 2000.

¹⁰⁷ Arrêt a.s.b.l. Maison du Sacré-Coeur de Lindhout, n° 92.670, du 25 janvier 2001.

¹⁰⁸ Arrêt Pas, n° 79.854, du 21 avril 1999.

¹⁰⁹ Idem.

¹¹⁰ Arrêt Van Schel et Vandeveld, n° 97.860, du 13 juillet 2001.

¹¹¹ Arrêts De Ryck, n° 101.619, du 7 décembre 2001 (suspension) et n° 112.410, du 8 novembre 2002 (annulation).

¹¹² Arrêt De Souter et Buelens, n° 78.486, du 3 février 1999 (à propos de la modification d'un permis de lotir en vue d'autoriser un cabaret et un dancing).

donnée concrète de fait relative à la situation urbanistique de l'environnement immédiat ¹¹³.

22. Lors de l'examen d'une demande de permis de lotir, l'autorité compétente doit aussi tenir compte des décisions prises en vertu d'autres lois de police administrative et qui affectent d'une manière ou d'une autre l'usage du sol. Qu'en est-il ainsi du classement préalable comme site des parcelles à lotir en vertu de la législation relative à la protection des monuments et sites?

Sur le plan des principes, comme le souligne le Conseil d'Etat ¹¹⁴, "*le classement ne constitue pas (...) un obstacle dirimant à l'octroi d'un permis de bâtir ou de lotir*" et ce, pour deux raisons : d'une part, les conditions particulières de protection et de gestion déterminées par l'arrêté de classement en vertu de l'article 207 du CWATUP 1997 sont loin de prévoir dans tous les cas – même si la législation le permet – une interdiction totale de bâtir ou de lotir, laquelle fait précisément défaut lorsque, comme en l'espèce, ces conditions subordonnent les constructions à l'autorisation préalable prévue à l'article 206 du CWA-TUP 1997; d'autre part, "*un arrêté de classement doit être conforme aux prescriptions des plans d'aménagement en vigueur (et) méconnaîtrait ces prescriptions en interdisant toute construction dans une zone "constructible" au plan de secteur*". Tout dépendra finalement des circonstances concrètes de l'espèce en ce sens que l'autorité compétente doit examiner si le projet de lotissement est admissible au regard des prescriptions particulières de l'arrêté de classement; ne le serait pas selon nous un permis de lotir qui affecterait de manière substantielle les caractéristiques du site qui ont motivé son classement, un tel permis revenant finalement à opérer un déclassement implicite du site en question ¹¹⁵.

En toute hypothèse, un permis de lotir qui serait délivré sans avoir obtenu préalablement l'autorisation prévue par l'arrêté de classement en vertu de cette législation particulière viole cet arrêté de classement et doit être annulé ¹¹⁶.

C. PERMIS DÉLIVRÉ À UNE PERSONNE DE DROIT PUBLIC

23. Au cours des années 1996 à 2002, aucun arrêt ou jugement relatif à la délivrance ou au refus d'un permis de lotir à une personne de droit public ne fut prononcé.

¹¹³ *Idem*.

¹¹⁴ Arrêt *Ville de Durbuy*, n° 98.261, du 10 août 2001.

¹¹⁵ Voy. par analogie le raisonnement tenu par le Conseil d'Etat à propos de la démolition totale ou partielle d'un bien classé : arrêts *a.s.b.l. "S.O.S. Mémoire de Liège"* et *a.s.b.l. "Le Vieux Liège"*, n° 69.936, du 2 décembre 1997 et n° 70.419, du 18 décembre 1997, qui ont entraîné la modification de l'article 206, § 1^{er}, du CWATUP 1997.

¹¹⁶ Arrêt *Van Marcke*, n° 74.452, du 24 juin 1998. Cette solution déduite de l'article 6 de la loi du 7 août 1931 sur la conservation des monuments et sites vaut encore pour la Région flamande où le mécanisme de la double autorisation subsiste; dans les deux autres régions, le législateur régional a réalisé l'unification entre le permis d'urbanisme ou de lotir et l'autorisation "monuments et sites" en ce sens que le permis d'urbanisme ou de lotir tient lieu de cette autorisation.

D. QUESTIONS DE VOIRIES ¹¹⁷

24. Au cours de la période recensée, plusieurs arrêts du Conseil d'Etat ont à nouveau insisté sur la **compétence exclusive du conseil communal** pour délibérer sur les questions de voiries conformément à la législation applicable en la matière (art. 128, al. 1^{er}, et 129, § 1^{er}, CWA-TUP 1997; art. 57bis, §§ 1^{er} et 2, loi 29 mars 1962; art. 155, § 1^{er}, OPU; art. 56, § 1^{er}, ancien DRO; art. 133, § 1^{er}, DRO): "*si le collège est en principe compétent pour tout ce qui concerne la délivrance du permis de lotir et la détermination des conditions de cette délivrance, le conseil communal reste bien compétent quant au tracé et à l'équipement des voies publiques conformément à la nouvelle loi communale*" ¹¹⁸. Il s'ensuit que l'avis favorable du collège échevinal quant aux questions de voirie et d'équipement dans le cadre de l'examen d'une demande de permis de lotir "*n'est émis que pour obtenir une décision du conseil communal seul compétent en matière de voirie et d'équipement de celle-ci*" ¹¹⁹.

Cette compétence s'étend, en ce qui concerne les nouvelles voiries, au principe de leur ouverture, à l'arrêt de leur tracé et à la détermination de leur équipement et, en ce qui concerne les voiries existantes, à la modification de leur tracé, à leur élargissement ou à leur suppression ¹²⁰. Comme lors de nos précédentes chroniques ¹²¹, nous constatons que le Conseil d'Etat y a à nouveau assimilé l'hypothèse – non visée expressément par la législation – où le lotissement prévoit des modifications à l'équipement de la voirie existante ¹²², en précisant que "*l'équipement des voiries consiste dans le creusement de chemins, les travaux de déblaiement, de rehaussement et de durcissement, la construction du réseau d'égouts et de raccordement pour les différentes habitations à la distribution du gaz, de l'eau, de l'électricité et du téléphone, le*

¹¹⁷ Voy. l'étude très fouillée de D. ERREYERS, "Artikel 56, § 1, 2° van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening : het besluit van de gemeenteraad over de zaak van de wegen. Mag de gemeenteraad een verkavelingsbeleid voeren?", *T.R.O.S.*, 1999, 5-18.

¹¹⁸ Arrêt *Loosen et Lounis*, n° 109.458, du 17 juillet 2002 (annulation). Voy. avec d'autres termes les arrêts *Commune de Zemst*, n° 71.278, du 28 janvier 1998; *s.a. Immolith et a.s.b.l. "La Poudrerie"*, n° 84.961, du 27 janvier 2000; *Cools et Nijs*, n° 93.838, du 9 mars 2001; *Notredame et Gyssels*, n° 96.206, du 7 juin 2001 (permis d'urbanisme); *Dupuis*, n° 112.138, du 31 octobre 2002.

¹¹⁹ Liège, 8 décembre 1999, RG 1998/1252, en cause *Peter et Baudhuin c/ Commune d'Attet et Région wallonne*, inédit.

¹²⁰ Arrêts *Commune de Zemst*, n° 71.278, du 28 janvier 1998; *s.a. Immolith et a.s.b.l. "La Poudrerie"*, n° 84.961, du 27 janvier 2000; *Loosen et Lounis*, n° 109.458, du 17 juillet 2002 (illégalité de la délibération du conseil communal qui n'approuve ni le tracé ni les équipements de la nouvelle voirie à créer, mais marque seulement un accord de principe à ce sujet en laissant au collège le soin d'imposer des prescriptions au demandeur du permis).

¹²¹ *A.P.T.*, 1989, p. 125, n° 21 et *A.P.T.*, 1996, p. 268, n° 14.

¹²² Arrêts *Notredame et Gyssels*, n° 96.206, du 7 juin 2001 (permis d'urbanisme impliquant sur la voirie existante la création d'un accotement empierré avec bordure, d'une largeur de deux mètres, après la réalisation de travaux d'égouttage); *Loosen et Lounis*, n° 109.458, du 17 juillet 2002 (permis de lotir impliquant des travaux d'aménagement de la voirie existante, notamment la modification de son revêtement, la création d'un trottoir et de ralentisseurs de vitesse). Pour une critique de ces deux arrêts, voy. A. MAÏTRE, «Équipement des voiries : vers un élargissement du champ d'application de l'article 129 du CWATUP», *M.C.*, 2003, p.183-185.

coffrage des chemins, le revêtement, les bordures et les trottoirs”¹²³. Cette exclusivité de compétence en faveur du conseil communal concerne également tous les travaux de voirie impliqués par la demande de permis de lotir même si la voirie ne fait pas partie intégrante du lotissement. Il s’ensuit que “lorsque le projet de lotissement prévoit la réalisation des travaux d’équipement de la voirie existante contiguë au lotissement, ceux-ci doivent être considérés comme étant des éléments essentiels et indissociables de la demande” de permis de lotir et doivent être soumis à la délibération du conseil communal¹²⁴; il en va de même “lorsque le permis, tout en ne prévoyant pas explicitement des aménagements de voirie, présuppose nécessairement la réalisation de tels aménagements pour être mis en oeuvre”¹²⁵.

Par contre, cette compétence ne vise que les “voies de communication”, c’est-à-dire les voies publiques; le conseil communal ne doit donc pas délibérer sur l’ouverture ou l’aménagement de voiries privées, tels une voie qui dessert un clos, est uniquement accessible aux personnes qui y habitent et est désignée par le plan comme une “zone de cours et jardins communs” (sic) aux occupants des immeubles¹²⁶ ou un chemin d’accès prévu entre deux lots à une ferme située en retrait eu égard à son tracé et à son gabarit¹²⁷.

Ne peut tenir lieu d’une telle délibération la décision du conseil communal instituant des taxes en cas de raccordement du futur lotissement à la distribution d’eau et d’électricité à payer par le lotisseur à partir de la vente du premier lot à bâtir¹²⁸.

Cette compétence exclusive du conseil communal n’est-elle pas battue en brèche par le pouvoir reconnu au collège des bourgmestre et échevins en matière d’alignement de voirie? Pour rappel, l’article 123, 6°, de la nouvelle loi communale charge le collège des bourgmestre et échevins “des alignements de voirie, en se conformant, lorsqu’il en existe, aux plans généraux adoptés par l’autorité supérieure et sauf recours à cette autorité et à ces tribunaux, s’il y a lieu, par les personnes qui se croiraient lésées par les décisions de l’autorité communale”. Comme le souligne le Conseil d’Etat¹²⁹, la législation en matière d’aménagement du territoire n’a pas modifié la répartition des compétences existante en matière de fixa-

tion d’alignement. En effet, “les alignements dont question sont les alignements particuliers qui ne concernent que la partie de la voirie contiguë à des parcelles riveraines déterminées et qui ont pour objet de déterminer la voirie publique”; le rôle du collège, “comme organe exécutif de la commune, est de se charger de déterminer l’alignement sur demande individuelle” et “se borne à reconnaître et à fixer matériellement une limite dont l’existence est admise par les parties en cause ou constatée par un titre possédant l’autorité et la force probante requise”. Par conséquent, cette compétence du collège des bourgmestre et échevins ne se confond pas avec celle du conseil communal en matière de permis de lotir ou de plan général d’alignement des voiries communales, laquelle prend la forme d’un document graphique à valeur réglementaire qui détermine les limites longitudinales d’une voie publique ou d’une portion de voie publique.

25. Le Conseil d’Etat a également rappelé le **caractère préalable** de la délibération du conseil communal sur les questions de voirie¹³⁰. Cette règle implique notamment que le collège des bourgmestre et échevins, tenu de respecter l’ordre des compétences prévu par la législation, “ne soumette la question de voirie à la décision du conseil communal que si le permis peut être délivré (quant aux questions de voirie) en ce qui le concerne”¹³¹. Il s’ensuit également qu’ “il ne peut appartenir à une autorité saisie d’une demande d’un tel permis de préjuger de la décision à prendre par le conseil communal, en accordant le permis sous la condition suspensive que le conseil communal se prononce ultérieurement”¹³²; en effet, dans ce cas, le conseil communal peut se croire lié par l’appréciation portée par une autre autorité, omettant ainsi d’exercer le pouvoir d’appréciation qui lui revient exclusivement. Comme le souligne le juge administratif, “l’objectif de cette règle est de permettre au conseil communal de se prononcer en toute liberté sur le tracé des voies publiques”¹³³.

26. Si la décision de construire ou d’aménager une voie publique dans le cadre d’un lotissement relève de la compétence exclusive et préalable du conseil communal, qui dispose d’un large pouvoir discrétionnaire, il lui incombe de veiller, en cette matière comme en toute autre, à l’intérêt général, et, à cette fin, de prendre en considération l’ensemble des conséquences que peut avoir l’exécution de la décision qu’il prend. Comme le relève le

¹²³ Arrêt *Notredame et Gyssels*, n° 96.206, du 7 juin 2001.

¹²⁴ Arrêt *Loosen et Lounis*, n° 109.458, du 17 juillet 2002 : annulation d’un permis de lotir impliquant non seulement l’ouverture d’une nouvelle voirie intérieure mais également des travaux d’aménagement d’une voirie existante (un chemin empierré qui constituera la seule voie carrossable desservant le lotissement comprenant 30 lots), le conseil communal n’ayant délibéré que de la création de la nouvelle voirie et en rien des aménagements prévus sur la voirie existante, pourtant nécessaires à la réalisation du lotissement.

¹²⁵ Arrêt *Demaerschalk et Moureau*, n° 81.670 du 6 juillet 1999 (permis d’urbanisme).

¹²⁶ Arrêt *Coppieters*, n° 65.228, du 14 mars 1997 (permis d’urbanisme).

¹²⁷ Arrêt *Fortemps*, n° 78.370, du 27 janvier 1999 (permis de lotir).

¹²⁸ Liège, 3^e ch., 8 décembre 1999, RG 1998/1252, en cause *Peter et Bau-dhuin c/ Commune d’Attert et Région wallonne*, inédit.

¹²⁹ Arrêts *Commune de Zemst*, n° 71.278, du 28 janvier 1998; *Roberti de Winghe*, n° 92.147, du 11 janvier 2001.

¹³⁰ Arrêts *Commune de Zemst*, n° 71.278, du 28 janvier 1998; *Demaerschalk et Moureau*, n° 81.670 du 6 juillet 1999 (permis d’urbanisme); s.a. *Immolih et a.s.b.l. “La Poudrerie”*, n° 84.961, du 27 janvier 2000; *Loosen et Lounis*, n° 109.458, du 17 juillet 2002 (annulation).

¹³¹ Arrêt *Loosen et Lounis*, n° 109.458, du 17 juillet 2002 (annulation). Voy. en ce sens *M. Boverie*, Les lotissements, questions particulières liées à la voirie, *Mouv. com.*, 2001, p. 32 : “Le collège n’est tenu d’interroger le conseil que s’il est favorable à l’octroi du permis. S’il entend le refuser, il peut le faire sans porter la question de la voirie à l’ordre du jour du conseil communal”.

¹³² Arrêt s.a. *Immolih et a.s.b.l. “La Poudrerie”*, n° 84.961, du 27 janvier 2000.

¹³³ *Idem*.

Conseil d'Etat, *“le tracé des voies publiques est un élément d'aménagement du territoire (car) sa fonction première est d'assurer l'accessibilité des terrains qui les jouxtent”*; à cet égard, la circonstance que la décision soit prise par le conseil communal en application d'une législation autre que celle qui régit l'aménagement du territoire et l'urbanisme ne lui interdit pas de faire intervenir des préoccupations tirées du bon aménagement des lieux dans l'appréciation qu'il porte sur l'opportunité d'ouvrir une voie publique¹³⁴. C'est donc à bon droit que le conseil communal ne s'est pas limité à examiner l'adéquation de la voirie projetée aux seules exigences de sécurité (passage des véhicules de secours, bornes d'incendie, trottoirs, insertion dans le trafic des voiries existantes, etc.) et de salubrité (enlèvement des immondices, entretien, etc.) ainsi que l'incidence de la voirie sur les finances de la commune, mais a formulé des critiques relatives à l'aménagement du territoire, comme la densité d'occupation du sol, l'aspect de la zone et l'abattage d'arbres existants, ce pouvoir d'appréciation n'étant pas, comme le prétendaient les requérants, réservé au seul collège des bourgmestre et échevins¹³⁵. Pour la même raison, ne repose pas sur des motifs légalement admissibles la délibération du conseil communal approuvant un tracé de voirie justifié uniquement par les intérêts financiers du lotisseur en ce qu'il a pour but de mettre sous pression les propriétaires des parcelles attenantes qui ne veulent pas contribuer aux frais d'aménagement d'une voirie¹³⁶.

27. Les arrêts recensés ont également insisté sur l'effet de la délibération du conseil communal à l'égard des autorités compétentes pour statuer sur une demande de permis de lotir : elle lie, non seulement le collège des bourgmestre et échevins, mais aussi les autorités administratives saisies sur recours d'une demande de permis de lotir et est indissociable de la décision relative au permis de lotir¹³⁷.

Il s'ensuit tout d'abord que les autorités statuant sur recours à propos d'une telle demande ne peuvent revenir sur la légalité de la délibération du conseil communal mais doivent s'y conformer : *“la question de savoir si la décision du conseil communal sur les questions de voirie est ou non légale n'est pas relevante étant donné que le ministre sur recours peut seulement décider sur une demande de lotissement après que le conseil communal ait pris une décision sur les voiries et conformément à cette décision”*¹³⁸. En d'autres termes, aucune de ces autorités

*“ne pourrait modifier les tracés ou équipements qui ont été décidés par le conseil communal”*¹³⁹.

Il en résulte ensuite qu'en cas de demande de modification d'un permis de lotir, les mêmes autorités sont liées par la délibération du conseil communal sur le tracé des voiries qui a précédé la délivrance du permis de lotir initial; elles ne sauraient revenir sur celle-ci par le biais d'une condition ou d'une charge imposée lors de la délivrance du permis de lotir modificatif¹⁴⁰.

E. CHARGES ET CONDITIONS

28. Les arrêts prononcés en cette matière au cours de la période recensée ont trait presque uniquement aux voiries.

Tout d'abord, dans un considérant de principe, le Conseil d'Etat souligne qu'imposer des travaux de voirie à titre de charges du lotissement n'est pas seulement une faculté dans le chef de l'autorité compétente mais correspond également, eu égard à la notion de *“bon aménagement des lieux”* et aux principes figurant à l'article 1^{er} du CWATUP, à une obligation selon les circonstances de l'espèce : *“l'autorité compétente pour statuer sur une demande de permis de lotir est tenue de s'assurer que le terrain aura un accès à une voirie suffisamment équipée apte à absorber l'augmentation du charroi qui sera engendré par la réalisation du projet de lotissement; cette obligation trouve son fondement notamment dans le principe du bon aménagement des lieux et dans l'article 1^{er} du CWATUP”*¹⁴¹. Cet arrêt implique, selon nous, que dès lors que la législation régionale applicable prévoit que des travaux de voirie peuvent être imposés à titre de charges d'urbanisme lors de la délivrance d'un permis de lotir, l'inexistence de ceux-ci ou leur insuffisance au regard des éléments concrets de l'espèce constitue un motif d'illégalité susceptible d'entraîner l'annulation du permis de lotir par le Conseil d'Etat de même que la mise en cause devant les cours et tribunaux de la responsabilité civile de l'administration qui a délivré ce permis. Ne faillit pas à une telle obligation l'autorité qui a autorisé le lotissement d'une parcelle située le long d'une voirie qui n'est pas suffisamment équipée dès lors qu'il est prévu un accès au lotissement par une autre voirie suffisamment équipée, un tel moyen n'étant pas pertinent¹⁴².

Ensuite, les limites encadrant l'exercice d'un tel pouvoir ont été mises en exergue par certains arrêts.

En premier lieu, ainsi qu'il vient d'être dit, de telles charges de voirie ne peuvent être imposées au lotisseur que si elles sont prévues expressément par la législation régionale compétente. Ainsi, ne repose sur aucun fondement juridique admissible, du moins sous l'empire du

¹³⁴ Arrêts s.a. *Immolith et a.s.b.l. “La Poudrerie”*, n° 84.961, du 27 janvier 2000; Cools et Nijs, n° 93.838, du 9 mars 2001.

¹³⁵ Arrêt s.a. *Immolith et a.s.b.l. “La Poudrerie”*, n° 84.961, du 27 janvier 2000.

¹³⁶ Arrêt Cools et Nijs, n° 93.838, du 9 mars 2001.

¹³⁷ Arrêts *Commune de Zemst*, n° 71.278, du 28 janvier 1998; s.a. *Lindimmo*, n° 102.802, du 23 janvier 2002; Loosen et Lounis, n° 109.458, du 17 juillet 2002; s.a. *Woningbureau Paul Huyzentruyt*, n° 86.399, du 29 mars 2000 (réouverture des débats) et n° 112.133, du 31 octobre 2002.

¹³⁸ Arrêt *Commune de Zemst*, n° 71.278, du 28 janvier 1998 (permis de lotir reprenant le lot 7 comme lot alors que le conseil communal l'avait intégré dans le domaine public comme plaine et en avait fixé l'alignement).

¹³⁹ Arrêt Loosen et Lounis, n° 109.458, du 17 juillet 2002.

¹⁴⁰ Arrêt s.a. *Lindimmo*, n° 102.802, du 23 janvier 2002.

¹⁴¹ Arrêt Loosen et Lounis, n° 109.458, du 17 juillet 2002 (annulation).

¹⁴² Arrêt *Pas*, n° 79.854, du 21 avril 1999.

CWATUP 1984, le règlement communal imposant à tous les titulaires d'un permis de bâtir ou de lotir la cession gratuite à la commune de l'assiette du terrain nécessaire à la construction de la voirie ou de ses dépendances¹⁴³. En effet, avant le CWATUP 1997, *“aucun texte législatif n'autorisait, en Région wallonne, l'autorité qui délivre un permis de bâtir à subordonner cette délivrance à la cession gratuite à la commune d'une parcelle de terrain, aussi minime soit-elle, et même si le terrain est destiné à être aménagé en trottoir”*. Selon les articles 56 et 229 du CWATUP 1984, de telles charges ne pouvaient à l'époque être prescrites qu'en matière de permis de lotir et lorsque le lotissement impliquait l'ouverture de nouvelles voiries internes au lotissement. Pour sa part, *“l'article 47 du CWATUP ancien, qui concerne quant à lui la procédure de délivrance des permis de bâtir, n'habilite(aient) aucunement le collège des bourgmestre et échevins à prescrire, au titre de charge d'urbanisme, la cession gratuite d'une parcelle de terrain”*. Désormais, le législateur wallon a expressément prévu, aux articles 86, § 2, et 91, alinéa 2, du CWATUP 1997, la possibilité pour l'autorité de subordonner la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de n'importe quel permis de lotir à un tel mécanisme.

En second lieu, l'autorité communale peut imposer, à titre de charges du lotissement, l'élargissement ou l'équipement de voiries existantes situées en dehors du lotissement mais contiguës à celui-ci, pour autant que ces travaux soient rendus nécessaires pour les besoins du lotissement et dans le respect du principe de proportionnalité; dans ce cas, les travaux d'équipement de la voirie existante contiguë au lotissement *“doivent être considérés comme étant des éléments essentiels et indissociables de la demande”*¹⁴⁴.

En troisième lieu, l'appréciation que porte l'autorité compétente sur l'utilité d'imposer ou non des travaux de voirie doit s'exercer *“en pleine connaissance de cause (et), à peine de méconnaître le principe de bonne administration, elle ne peut reposer sur la réalisation d'un événement futur et incertain”*. Doit dès lors être annulé le permis de lotir prévoyant pour le lotissement concerné la réalisation d'un accès provisoire et l'aménagement d'un accès définitif par une autre voirie lors de la réalisation d'un autre lotissement : *“un tel événement futur est nécessairement incertain puisqu'il dépend de la délivrance d'un autre permis de lotir à un tiers, permis impliquant lui-même des travaux de voirie et donc une décision du conseil communal, ainsi que d'obligations mises à charge d'une autre personne que le bénéficiaire du permis attaqué alors qu'un permis ne peut créer d'obligations à charge d'une autre personne que son titulaire”*¹⁴⁵.

Enfin, il ne faut pas perdre de vue que les charges d'urbanisme relatives aux travaux de voirie ne peuvent être imposées par l'autorité compétente qu'en conformité avec la délibération préalable du conseil communal relative à ces travaux (cf. *supra*, n° 24 à 27). Il s'ensuit notamment que les lacunes du permis de lotir initial en matière de voiries (en l'espèce, le chemin d'accès prévu était trop étroit pour les services d'incendie) ne peuvent être réparées lors de la modification de ce permis par le biais d'une charge nouvelle que moyennant une nouvelle délibération du conseil communal : *“lors de l'imposition d'une telle charge (au sens de l'article 58 de la loi du 29 mars 1962), le collège des bourgmestre et échevins est lié par la délibération du conseil communal relative au tracé des voiries”*¹⁴⁶.

29. Dans les trois régions, il est prévu que l'autorité compétente puisse imposer au candidat lotisseur de fournir des **garanties financières** nécessaires à l'exécution des charges d'urbanisme contenues dans le permis de lotir (art. 91, CWATUP 1997; art. 97, OPU; art. 56 ancien DRO; art. 105, § 1^{er}, DRO). Quelle peut être la nature de ces garanties financières? Les autorités peuvent-elles exiger des candidats lotisseurs des garanties financières selon des modalités particulières qu'elles ont préalablement fixées alors que ceux-ci produisent sous d'autres formes des garanties présentant elles aussi tous les gages de sérieux?

Dans un arrêt de principe, le Conseil d'Etat¹⁴⁷ souligne que les dispositions précitées *“ne précise(nt) pas la forme des garanties financières à fournir; que s'il est vrai que d'autres formes de garanties qu'un dépôt auprès de la Caisse des dépôts et consignations peuvent être acceptées, c'est néanmoins à l'autorité administrative qui demande les garanties qu'il appartient d'en déterminer les modalités; que, ce faisant, elle ne peut exiger qu'une forme de garanties qu'il soit possible à l'administré de fournir”*. A ce titre, les autorités peuvent notamment exiger des garanties financières sous la forme d'un dépôt en numéraire ou en valeurs auprès de la Caisse des dépôts et consignations, conforme à l'article 1^{er} de l'arrêté royal n° 150 du 18 mars 1935 coordonnant les lois relatives à l'organisation et au fonctionnement de la Caisse des dépôts et consignations : il s'agit en effet d' *“une consignation en numéraire autorisée par une disposition légale et destinée à garantir, vis-à-vis d'une administration publique, l'accomplissement d'obligations auxquelles le public est intéressé”*.

Pour le surplus, refuser des garanties bancaires sérieuses mais constituées différemment des modalités imposées par l'autorité et de ce fait obliger le lotisseur à payer aux banques un taux d'intérêt très sensiblement plus élevé que lorsqu'il s'agit d'une garantie simple dite bancai-

¹⁴³ Arrêt *Commune de Walhain*, n° 76.099, du 5 octobre 1998, *Amén.-Env.*, 1999, p. 127, note F. HAUMONT; Civ. Nivelles, 3 février 2000, cité par M. BOVERIE, *op. cit.*, p. 35.

¹⁴⁴ Arrêt *Loosen et Lounis*, n° 109.458, du 17 juillet 2002 (annulation).

¹⁴⁵ *Idem*.

¹⁴⁶ Arrêt *s.a. Lindimmo*, n° 102.802, du 23 janvier 2002.

¹⁴⁷ Arrêt *a.s.b.l. «Comité régional des résidences de week-end»*, n° 73.521, du 7 mai 1998.



re, n'est pas constitutif d'une violation du principe d'égalité dès lors qu' "*il n'est pas allégué qu'en exigeant une garantie sous la forme d'un dépôt à la Caisse des dépôts et consignations, la commune aurait traité les requérants différemment des autres bénéficiaires de permis de lotir, ni qu'en estimant que cette exigence de la commune était légale, la Région aurait traité les requérants autrement que d'autres administrés*"¹⁴⁸.

F. PROCÉDURE ET FORMALITÉS

30. En ce qui concerne la Région bruxelloise, les formalités d'introduction et la procédure d'instruction des demandes de permis de lotir, qui figurent aux articles 108 à 119 de l'OPU n'ont pas fait l'objet de profondes modifications, si ce n'est l'insertion aux articles 111 A à 111 V du système d'évaluation des incidences sur l'environnement par l'ordonnance du 5 juin 1997.

Il en va de même en Région flamande où, dans l'attente de l'entrée en vigueur du DRO, cette matière est régie par les articles 51 et 52 de l'ancien DRO qui reproduisent les articles 53 et 54 de la loi du 29 mars 1962.

Par contre, pour la Région wallonne, il faut à nouveau souligner l'entrée en vigueur le 1^{er} mars 1998 du nouveau CWATUP, tel que issu du décret du 27 novembre 1997.

31. La première formalité à respecter par le candidat lotisseur est l'introduction d'un **dossier complet** selon les dispositions réglementaires en vigueur. A nouveau et comme dans d'autres matières, le Conseil d'Etat, au cours de la période recensée, n'a sanctionné l'absence, le caractère erroné ou l'insuffisance de certains documents dans le dossier de demande de permis que si de tels lacunes sont établies par le dossier administratif¹⁴⁹ et pour autant que celles-ci aient empêché l'autorité compétente de se prononcer en connaissance de cause ou l'aient induite en erreur¹⁵⁰.

En principe, lorsque l'autorité constate que le dossier n'est pas complet, elle invite le demandeur à compléter sa demande en vue de poursuivre ou de recommencer la procédure. Encore faut-il qu'il s'agisse réellement d'un motif ayant trait au caractère incomplet du dossier. Dans une espèce où la commune avait fait savoir au demandeur que sa demande de permis de lotir était incomplète au motif que celle-ci ne pouvait être introduite que par un auteur de projet agréé selon l'article 280 du CWATUP

alors en vigueur, le Conseil d'Etat¹⁵¹ a requalifié la portée de cette décision en considérant que celle-ci ne pouvait être interprétée que comme contenant une décision de refus de délivrer le permis sollicité : d'une part, le juge administratif a constaté qu'en l'espèce, aucune pièce ne manquait et que si tel avait été le cas, il aurait suffi au demandeur de permis de compléter son dossier pour que celui-ci puisse être considéré comme complet; d'autre part, il a considéré qu'en énonçant que la demande "*ne peut être introduite que par un auteur de projet agréé*", l'autorité estimait en réalité qu'elle ne pouvait délivrer la modification de permis de lotir sollicitée, puisque celle-ci a été élaborée par une personne ne répondant pas au prescrit de l'article 280, alinéa 1^{er}, du CWATUP, tel qu'il était rédigé à l'époque.

A ce propos, il convient de relever qu'en Région wallonne, l'élaboration, la révision ou la modification des permis de lotir ont été soumises, à partir du 1^{er} mars 1998, à une procédure d'agrément de leur auteur par les articles 279 à 282 du CWATUP 1997, insérés par un arrêté du 5 mars 1998 en exécution de l'article 11 du CWATUP 1997. Ces dispositions ont toutefois été suspendues par le Conseil d'Etat aux motifs que le dossier constitué au cours de l'élaboration de ce règlement "*n'indique pas la raison pour laquelle le Gouvernement exclut de la possibilité d'être agréées certaines personnes qui l'étaient précédemment*" et que "*les explications, au demeurant vagues, données dans le mémoire en réponse ne peuvent suppléer à la carence du dossier, pas plus que celles, plus circonstanciées, qui ont été données à l'audience*"¹⁵². A la suite de cette suspension et pendant celle-ci, aucun agrément ne pouvait plus être requis pour l'élaboration, la révision ou la modification des permis de lotir, la situation étant celle qui prévalait avant l'entrée en vigueur des articles 279 à 282 du CWATUP 1997, de sorte que le Conseil a également suspendu des refus individuels d'agrément délivrés antérieurement à cette suspension : "*en application de l'article 159 de la Constitution, il y a lieu de ne pas appliquer l'arrêté du 5 mars 1998, eu égard à l'illégalité qui l'entache et qu'a relevée l'arrêt n° 74.949; qu'il s'ensuit que l'acte attaqué, pris en application de l'arrêté du 5 mars 1998, participe de la même illégalité*"¹⁵³. Par la suite, cette condition d'agrément a été supprimée par la modification de l'article 11 du CWATUP 1997 par un décret du 6 mai 1999 et le remplacement des articles 279 à 282 du CWATUP 1997 par un arrêté du 10 juin 1999, entrés tous deux en vigueur le 2 juillet 1999. Le Conseil d'Etat en a déduit que "*depuis le 2 juillet 1999, date de l'entrée en vigueur du décret du 6 mai 1999 et de l'arrêté du Gouvernement wallon du 10 juin 1999, aucun agrément n'est plus requis pour l'élaboration, la révision ou la modification de permis de*

¹⁴⁸ *Idem*.

¹⁴⁹ Arrêt du *Monceau de Bergendaal e.a.*, n° 63.272, du 22 novembre 1996, *Amén.-Env.*, 1997, p. 149 (en l'espèce, les pièces nouvelles ne constituaient pas une nouvelle demande de permis mais une modification de celle-ci).

¹⁵⁰ Rejet du moyen : arrêts *Vermeiren e.a.*, n° 72.643, du 23 mars 1998; *Fortemps*, n° 78.370, du 27 janvier 1999; *Pas*, n° 79.854, du 21 avril 1999. Fondement du moyen : arrêts *De Mulder e.a.*, n° 96.103, du 5 juin 2001 (annulation); *De Ryck*, n° 101.619, du 7 décembre 2001 (suspension) et n° 112.410, du 8 novembre 2002 (annulation); *Hellemans et De Corte*, n° 105.036, du 22 mars 2002 (suspension)..

¹⁵¹ Arrêt *s.a. Entreprises et Chemins de fer en Chine et Devleminck*, n° 102.156, du 20 décembre 2001.

¹⁵² Arrêt *Sirault e.a.*, n° 74.949 du 3 juillet 1998.

¹⁵³ Arrêt *Devleminck*, n° 80.944, du 14 juin 1999 (suspension).

lotir; que la décision de refus d'agrément querellée est ainsi, depuis cette date, sans incidence sur la situation juridique du requérant; que celui-ci n'a dès lors plus intérêt à en poursuivre l'annulation" ¹⁵⁴.

32. En Région wallonne, toute demande de permis de lotir doit être accompagnée, non seulement d'un dossier complet, mais également d'une **notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement** ¹⁵⁵, à défaut de quoi la nullité du permis de lotir peut, voire dans certains cas, doit être prononcée. Il fut jugé que l'existence de cette notice lors de l'introduction de la demande est suffisamment avérée par la présence dans le dossier administratif du formulaire adéquat dûment rempli et portant une date antérieure à celle de l'accusé de réception du dossier complet par l'administration communale de même que par le fait qu'aucune autorité ni aucune des nombreuses personnes qui ont participé à l'enquête publique n'ont signalé que ladite notice aurait fait défaut : le rapport d'un géomètre-expert, établi sept mois après la clôture de l'enquête, "*ne peut contenir de constatations personnelles au sujet de la composition du dossier soumis à l'enquête publique et ne peut que relater les dires des requérants ou de leur avocat; ces dires, tardifs et contredits par l'absence de toute allégation en ce sens au cours du déroulement de la procédure administrative, sont impuissants à renverser la présomption de régularité de la procédure qui découle, quant à ce, de la présence de la notice au dossier et de l'absence de dénonciation in tempore non suspecto de l'irrégularité que constituerait son omission*" ¹⁵⁶.

33. L'instruction d'une demande de permis de lotir est soumise dans certains cas au respect d'une autre formalité substantielle, l'accomplissement de **mesures de publicité et de consultation**. Les arrêts prononcés en la matière au cours de la période recensée n'ont pas abordé de questions nouvelles ou fondamentales.

Il fut tout d'abord rappelé que le procès-verbal de clôture d'une enquête publique qui contient un certain nombre de mentions relatives à la tenue de l'enquête publique fait foi jusqu'à preuve du contraire. Il s'ensuit que lorsque ce procès-verbal atteste que la demande de permis de lotir a été régulièrement affichée, l'exactitude de cette déclaration doit être admise et n'est pas remise en cause par la simple affirmation que l'affiche n'a pas été apposée à un endroit suffisamment visible ou par le fait qu'aucune observation n'a été émise à propos des phases 1 et 2 du

lotissement alors que la phase 3 a suscité des réactions intenses, "*l'absence ou le dépôt de réclamations ne démontrant pas qu'une publicité serait ou non régulière*" et ce, d'autant plus qu'il s'agit de demandes différentes ¹⁵⁷.

Ensuite, en Région wallonne, les procédures de consultation et d'avis doivent désormais respecter des délais de rigueur, leur dépassement étant sanctionné par le caractère réputé favorable de l'avis ou de la consultation en cause (art. 116, §2, CWATUP 1997). Toutefois, en tant qu'elle déroge au déroulement normal de la procédure d'examen d'une demande de permis, cette disposition est d'interprétation restrictive. Ainsi, il appartient à l'autorité de démontrer à quelle date exactement elle a demandé l'avis de la commission consultative d'aménagement du territoire (C.C.A.T.); "*à défaut de certitude quant à la date d'envoi de la demande d'avis, il faut considérer que l'avis émis par la C.C.A.T. l'a été dans le délai de 30 jours imparti et ne peut donc être considéré comme favorable en raison de la tardiveté sanctionnée par l'article 116, §2, du C.W.A.T.U.P.*" ¹⁵⁸.

Enfin, une formalité substantielle ne présente un intérêt que si elle produit un effet utile. Le déroulement régulier d'une enquête publique suppose dès lors que les observations et réclamations formulées au cours de cette enquête soient examinées concrètement par les autorités compétentes, ce qui suppose qu'elles les passent toutes en revue, quitte à les regrouper par thème, et qu'elles y répondent adéquatement, c'est-à-dire qu'elles "*exposent les raisons pour lesquelles le permis peut être délivré en dépit des réclamations introduites*" ¹⁵⁹.

34. Lorsqu'il statue sur une demande de permis de lotir, le collège des bourgmestre et échevins est tenu de respecter, non seulement la législation en matière d'urbanisme, mais aussi les **règles qui président à sa composition et à son fonctionnement**, notamment l'article 68 de la nouvelle loi communale relatif aux conflits d'intérêts. Viole cette disposition et est donc illégal le permis de lotir délivré par un collège des bourgmestre et échevins comportant un échevin qui y avait intérêt à la fois en sa qualité d'auteur du plan de lotissement et de propriétaire d'une maison non comprise dans le lotissement, mais qui a pu être raccordée à l'égout grâce aux travaux de voirie effectués en exécution du permis de lotir ¹⁶⁰.

35. N'est pas fondé en droit le moyen invoquant le fait que le permis de lotir a été délivré non pas au demandeur mais à son **mandataire**, "*aucune disposition légale n'interdisant de délivrer un permis au fondé de pouvoir du propriétaire*" ¹⁶¹.

¹⁵⁴ Arrêt *Devleminck*, n° 108.494, du 26 juin 2002. Il est à noter que cet agrément sera à nouveau repris lorsque la modification de l'article 11 du CWATUP par le décret du 18 juillet 2002 entrera en vigueur.

¹⁵⁵ Art. 1^{er}, 4^o, et 7 du décret régional wallon du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement en Région wallonne et art. 3, al. 1^{er}, 2^o, de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 31 octobre 1991 portant exécution du décret précité du 11 septembre 1985. Depuis le 1^{er} octobre 2002, ces textes sont remplacés respectivement par l'article 170 du décret régional wallon du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et par l'arrêté du gouvernement wallon du 4 juillet 2002 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne.

¹⁵⁶ Arrêt *Vermeiren e.a.*, n° 72.643, du 23 mars 1998.

¹⁵⁷ Arrêt *Barton*, n° 82.493, du 29 septembre 1999.

¹⁵⁸ Arrêts *Piotrowski*, n° 98.604, du 29 août 2001 (suspension) et n° 111.889, du 24 octobre 2002 (annulation).

¹⁵⁹ Arrêts *du Monceau de Bergendael e.a.*, n° 63.272, du 22 novembre 1996; *Vermeiren e.a.*, n° 66.884, du 20 juin 1997; *Humblet*, n° 79.429, du 23 mars 1999; *Piotrowski*, n° 98.604, du 29 août 2001 (suspension) et n° 111.889, du 24 octobre 2002 (annulation).

¹⁶⁰ Arrêt *Fortemps*, n° 99.919, du 18 octobre 2001.

¹⁶¹ Arrêt *Devos*, n° 73.201, du 22 avril 1998; *Civ. Ypres*, 20 décembre 1996, *R.G.D.C.*, 1997, p. 212.



36. Les décisions par lesquelles les autorités compétentes statuent sur les demandes de permis de lotir doivent-elles être motivées formellement ?

L'exigence de **motivation formelle** est, on le sait, prescrite de manière générale par la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs. Cette loi n'est toutefois applicable qu'aux actes administratifs individuels. Tout dépend donc de la nature et des effets que l'on reconnaît au permis de lotir (cf. *supra*, n° 6 à 8 et *infra*, n° 58 à 62).

La jurisprudence du Conseil d'Etat est partagée sur le sujet :

- deux arrêts, minoritaires semble-t-il, rejettent l'application de la loi du 29 juillet 1991 au permis de lotir : le premier arrêt, qui se prononce sur la légalité d'un permis délivré antérieurement à l'entrée en vigueur du CWATUP 1997, invoque le fait que *“le permis de lotir et, partant, ses modifications, ont un caractère réglementaire”*¹⁶²; le second arrêt se réfère à l'article 92 du CWATUP 1997 selon lequel *“le plan et les prescriptions urbanistiques du permis de lotir ont valeur réglementaire”*¹⁶³;
- d'autres arrêts, plus nombreux, ont par contre admis l'application de la loi du 29 juillet 1991 au permis de lotir : certains de manière expresse en reproduisant dans l'examen du moyen ladite loi ou en l'invoquant¹⁶⁴; d'autres de manière implicite en ne déclarant pas irrecevable le moyen pris de la violation de la loi du 29 juillet 1991 et en l'examinant sans s'y référer expressément¹⁶⁵.

Pour sa part, la doctrine est, à juste titre selon nous, dans son ensemble favorable à l'application de la loi du 29 juillet 1991 à toutes les décisions relatives à des demandes de permis de lotir¹⁶⁶.

Il reste qu'à côté de la loi du 29 juillet 1991, laquelle a *“une nature supplétive”*¹⁶⁷, la motivation formelle est également imposée par les législations relatives à l'aménagement du territoire. Ainsi, sous l'empire de la loi du

29 mars 1962¹⁶⁸ et du CWATUP 1984¹⁶⁹, seules les décisions du collège des bourgmestre et échevins et du fonctionnaire délégué octroyant les permis de lotir échappaient à l'obligation de motivation formelle. Actuellement, tel est encore le cas en Région flamande tant que l'ancien DRO est en vigueur¹⁷⁰. Pour la Région de Bruxelles-Capitale, l'OPU et ses arrêtés d'exécution ont généralisé l'obligation de motivation formelle à toutes les décisions, tant d'octroi que de refus¹⁷¹. En Région wallonne, le CWATUP 1997 n'impose expressément une obligation de motivation formelle qu'en ce qui concerne l'avis du fonctionnaire délégué (art. 108, §2), laissant pour le surplus s'appliquer la loi précitée du 29 juillet 1991. Il faut toutefois souligner, à l'instar du Conseil d'Etat¹⁷², que l'article 6 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne, dispose que *“l'autorisation doit être motivée en regard notamment des incidences sur l'environnement et des objectifs précisés à l'article 2”* du même décret et que par *“autorisation”*, l'article 1^{er}, 4^o, du même décret vise les permis accordés en vertu de l'article 53 du C.W.A.T.U.P. 1984, à savoir les permis de lotir. Il s'ensuit que les décisions d'octroi de permis de lotir doivent dans cette région être formellement motivées, à tout le moins au regard des objectifs principaux de cette législation, parmi lesquels on retiendra la protection et l'amélioration de la qualité du cadre de vie et des conditions de vie de la population, pour lui assurer un environnement sain, sûr et agréable.

CHAPITRE III. – RECOURS

A. RECOURS ADMINISTRATIFS

37. La **saisine** des organes de recours administratif est soumise à des **conditions de recevabilité** sur certaines desquelles le Conseil d'Etat s'est prononcé au cours de la période recensée.

38. Tout d'abord, en ce qui concerne **les personnes habilitées** à introduire un recours administratif. Parmi celles-ci figure la commune ou, plus exactement, le collège des bourgmestre et échevins. Ce dernier doit-il être préalablement autorisé par le conseil communal pour intro-

¹⁶² Arrêt *Vannerem*, n° 66.068, du 24 avril 1997, *Amén.-Env.*, 1997, p. 299, note M. PÂQUES, “Le permis de lotir entre l'acte individuel et le règlement”.

¹⁶³ Arrêt *Humblet*, n° 79.429, du 23 mars 1999.

¹⁶⁴ Arrêts *Vermeiren e.a.*, n° 61.102, du 31 juillet 1996 (suspension) et n° 66.884, du 20 juin 1997 (annulation) : *“L'obligation de motiver formellement un acte administratif a pour conséquence que le Conseil d'Etat ne peut avoir égard qu'aux motifs qui sont exprimés dans cet acte”*; *Boschmans*, n° 74.518, du 24 juin 1998 (suspension); *Van Schel et Vandeveld*, n° 97.860, du 13 juillet 2001 (suspension); *Van Schel et Vandeveld*, n° 107.941, du 18 juin 2002 (suspension).

¹⁶⁵ Arrêts du *Monceau de Bergendael e.a.*, n° 63.272, du 22 novembre 1996; *a.s.b.l. Maison du Sacré-Coeur de Lindhout*, n° 92.670, du 25 janvier 2001; *Barton*, n° 82.493, du 29 septembre 1999.

¹⁶⁶ P. VAN ORSHOVEN, “De uitdrukkelijke motivering van de administratieve rechtshandelingen”, *R.W.*, 1991-1992, p. 488; D. LAGASSE, “La motivation des permis d'urbanisme et de lotir”, *L'urbanisme à Bruxelles*, Bruxelles, éd. Jeune Barreau, 1992, p. 54; F. HAUMONT, *L'urbanisme en Région wallonne*, Rép. Not., t. XIV, Bruxelles, Larcier, 1996, n° 589; P. LEWALLE, “L'obligation de motiver : pour quels actes?”, *La motivation formelle des actes administratifs*, Journée d'études du 8 mai 1992 à Namur, Bruges, La Charte, 1992, p. 111; D. LAGASSE, Le statut juridique du permis de lotir, *op. cit.* (note 8), p. 13-14.

¹⁶⁷ Arrêt *Van Mol*, n° 77.367, du 3 décembre 1998. Selon l'article 6 de la loi du 29 juillet 1991, elle *“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 que celles organisées par les articles précédents”.

¹⁶⁸ Voy. à propos des permis de lotir modificatifs : arrêts *Van Mol*, n° 77.367, du 3 décembre 1998; *de Vinck de Winnezele*, n° 83.461, du 10 novembre 1999; *Van Cauwenberghe*, n° 85.037, du 2 février 2000. Voy. à propos d'un permis de lotir délivré par la députation permanente : arrêt *De Souter et Buelens*, n° 78.486, du 3 février 1999.

¹⁶⁹ Arrêt *Vannerem*, n° 66.068, du 24 avril 1997 (permis de lotir modificatif), *Amén.-Env.*, 1997, p. 299, note M. PÂQUES, “Le permis de lotir entre l'acte individuel et le règlement”.

¹⁷⁰ Arrêt *Meynen*, n° 86.757, du 11 avril 2000 (permis de lotir modificatif).

¹⁷¹ Voy. à ce sujet D. LAGASSE, “La motivation des permis d'urbanisme et de lotir”, *op. cit.*, p. 37 à 39.

¹⁷² Arrêts *Piotrowski*, n° 98.604, du 29 août 2001 (suspension) et n° 111.889, du 24 octobre 2002 (annulation).



duire un tel recours ? Pour le Conseil d'Etat ¹⁷³, la réponse est manifestement négative au motif que *“l'article 52, § 2, alinéa 1^{er} du C.W.A.T.U.P. 1984 organise les recours administratifs - non juridictionnels - contre les décisions de la députation permanente; qu'il habilite le collège des bourgmestre et échevins à introduire un recours auprès du gouvernement régional wallon contre les décisions de la députation permanente octroyant un permis; que cette disposition n'impose pas au collège de recueillir pour ce faire l'autorisation du conseil communal;”*. Quant à l'article 270 de la nouvelle loi communale, inséré dans le Titre VIII de celle-ci, intitulé *“Des actions judiciaires”*, *“il ressort tant du libellé de cet article que de l'intitulé du Titre dans lequel celui-ci s'insère que les actions pour lesquelles le collège des bourgmestre et échevins doit être autorisé par le conseil communal sont les actions en justice intentées par lui au nom de la commune; que, par actions judiciaires au sens de cette disposition, il faut comprendre les actions devant une juridiction, qu'elle soit judiciaire ou administrative; que, par contre, cette disposition ne concerne pas les recours administratifs quelconques exercés par la commune devant une autorité administrative non juridictionnelle”*.

39. Ensuite, en ce qui concerne le **délai** dans lequel ces recours administratifs doivent être introduits. Ainsi, si l'article 52, § 1^{er}, alinéa 3, du CWATUP 1984 dispose que *“la décision de la députation permanente est notifiée au demandeur, au collège et au fonctionnaire délégué, dans les soixante jours de la date du dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant le recours”*, les deux premiers alinéas du § 2, de la même disposition prévoient qu'un recours au gouvernement peut être introduit *“dans les trente jours qui suivent la réception de la décision de la députation permanente”*.

Une première question se pose : la notification de la décision dont recours induit-elle une présomption de réception faisant courir le délai précité de recours de trente jours ? Le Conseil d'Etat ¹⁷⁴ relève à cet égard qu' *“en utilisant successivement le terme de “notification” et celui de “réception”, le législateur a lui-même opéré une distinction qui ne se retrouve pas dans d'autres dispositions qui traitent de la notification; qu'il faut présumer que cette distinction n'est pas l'effet du hasard, mais traduit une volonté qu'il convient de rechercher”*. Il s'ensuit que, dans cette disposition, *“la notification vise l'envoi de la décision, tandis que la réception, qui constitue le point de départ du délai de recours au Gouvernement, doit s'entendre de la réception effective de cette décision”*. Cette distinction *“se justifie, d'une part, parce que le législateur n'a imposé aucune formalité pour la notification de la décision de la députation permanente ce qui, en principe, exclut la présomption de réception dans un*

délai déterminé et, d'autre part, parce que le demandeur doit pouvoir disposer de la totalité du délai de trente jours pour former son recours, lequel ne peut être introduit en connaissance de cause si l'intéressé ne connaît pas effectivement le contenu de la décision contre laquelle il peut se pourvoir”.

Une deuxième question se pose alors : quand cette réception est-elle effective ? Pour le Conseil d'Etat ¹⁷⁵, si *“les recours et procédures organisés par l'article 52 du CWATUP (1984) ont essentiellement pour but d'armer le demandeur de permis contre l'inertie de l'administration”*, il n'en reste pas moins que *“lorsqu'une décision explicite est prise, le demandeur qui veut exercer un recours est tenu de le faire dans un délai précis”*, lequel *“a pour but d'éviter que les décisions contre lesquelles un recours est ouvert ne restent trop longtemps incertaines, et qu'il ne peut par conséquent pas être admis qu'un demandeur en retarde à son gré le point de départ”*. Il s'ensuit que lorsque la députation permanente a pris le soin de notifier sa décision par un envoi recommandé à la poste, ce qui n'est pas obligatoire, il y a lieu, dans ce cas, d'appliquer le régime généralement admis pour ce type d'envoi et de considérer qu'un envoi recommandé à la poste est reçu lorsque le pli a été présenté au domicile du destinataire et lui a été remis ou qu'en son absence, un avis a été déposé l'informant de la présentation de l'envoi et de la possibilité de le retirer à la poste.

40. Enfin, la recevabilité d'un recours administratif est soumise au respect de certaines formalités substantielles dont la notification simultanée au demandeur de permis, dans le délai de recours, du recours au gouvernement régional intenté par le collège échevinal ou par le fonctionnaire délégué (loi 29 mars 1962, art. 55, § 2; CWATUP 1984, art. 52, § 2; CWATUP 1997, art. 119; OPU, art. 133; ancien DRO, art. 53, § 2; DRO, art. 116, § 2, et 117, § 2).

Lorsque le collège échevinal et le fonctionnaire délégué introduisent tous les deux un recours auprès du gouvernement régional, ils doivent chacun de leur côté porter leur recours à la connaissance du demandeur et il ne peut être satisfait à cette formalité substantielle par la notification au demandeur du recours d'un seul des deux. En effet, *“à défaut de communication des deux recours et des raisons qui justifient ces deux recours, le demandeur est dans l'impossibilité de faire utilement usage du droit qui lui est reconnu par la même disposition légale de défendre ses intérêts devant le ministre, entre autres par l'audition”*. Dès lors que la volonté du législateur est d'assurer par ce biais un traitement objectif et contradictoire du recours, *“le traitement égal des parties est une exigence indispensable”*, ce qui a pour conséquence que *“le demandeur, lors de la notification du recours, doit être mis sur un pied d'égalité avec le ministre, ce qui si-*

¹⁷³ Arrêt Pirlot, n° 75.014, du 8 juillet 1998. Voy. également l'arrêt *Ville de Namur*, n° 113.606, du 12 décembre 2002 (permis d'urbanisme).

¹⁷⁴ Arrêt *Van Copenolle*, n° 76.436, du 14 octobre 1998.

¹⁷⁵ *Idem*.

*gnifie que le demandeur doit disposer du recours ou des recours dont le ministre dispose*¹⁷⁶.

41. L'organe de recours valablement saisi doit généralement respecter **un délai non seulement pour prendre sa décision mais aussi pour la notifier**. Il en va particulièrement ainsi du dernier échelon de recours administratif au stade duquel les législations régionales prévoient toutes un mécanisme de rappel laissant à l'autorité de recours un dernier délai de trente jours pour statuer et notifier sa décision, délai dont le dépassement est sanctionné soit par un "permis tacite" (loi 29 mars 1962, art. 55, § 2, al. 5; OPU, art. 137; ancien DRO, art. 53, § 2, al. 5; DRO, art. 125), soit par la confirmation de la décision dont recours (CWATUP 1997, art. 121, alinéa 3; DRO, art. 123, § 2). Il s'ensuit que la décision ministérielle prise ou envoyée plus de trente jours après que le demandeur ait adressé une lettre de rappel est illégale et doit être annulée¹⁷⁷. A cet égard, deux précisions ont été apportées par le Conseil d'Etat¹⁷⁸. D'une part, en ce qui concerne le mode de calcul de ce délai de trente jours : "*lorsque la loi détermine elle-même le mode de calcul d'un délai, aucun recours ne peut être fait au mode de calcul des délais prévu par le Code judiciaire, ce qui donnerait à ce délai un autre terme*"; il s'ensuit que si le délai précité de trente jours expire un samedi, il ne doit pas, pour l'application de ces dispositions, être prolongé jusqu'au premier jour ouvrable qui suit, ce qui entraîne la nullité de la décision ministérielle envoyée le lundi. D'autre part, "*aucune disposition légale ou réglementaire n'oblige l'autorité à porter à la connaissance du demandeur de permis les décisions, par lesquelles elle se prononce en recours, par lettre recommandée à la poste*" de sorte que "*lorsqu'un tel envoi ne peut être adressé à temps à l'intéressé – par exemple lorsque aucun bureau de poste n'est ouvert le dernier jour du délai –, l'autorité n'a pas d'autre possibilité que de faire parvenir la décision au demandeur par d'autres voies*".

42. Lorsqu'il est valablement saisi d'un recours administratif, l'organe de recours dispose d'une **compétence pleine et entière** pour statuer sur la demande de permis. En effet, il "*agit, non pas comme juridiction administrative, mais comme organe de l'administration active*"¹⁷⁹. Plusieurs conséquences en découlent.

Tout d'abord, en ce qui concerne le respect de l'exigence de motivation formelle : "*comme organe de l'administration active, (l'organe de recours) n'est pas tenu de répondre à tous les moyens et arguments invoqués dans la procédure de recours administratif; (il) peut y satisfaire en indiquant clairement dans la décision par quelles raisons tenant à l'aménagement des lieux celle-ci*

est justifiée"¹⁸⁰. Toutefois, précise le Conseil d'Etat, cette motivation "*doit être plus détaillée et plus précise lorsque le permis demandé a été refusé en première instance par le collège des bourgmestre et échevins*"¹⁸¹ ou lorsque le permis demandé a pour but la régularisation de travaux de construction accomplis en violation de permis délivrés : ainsi, la modification d'un permis de lotir poursuivant un tel but "*doit à tous égards indiquer pourquoi les raisons tenant au bon aménagement des lieux qui justifiaient les dispositions du permis de lotir ne sont plus valables et pourquoi la situation créée en violation de ces dispositions s'accorde mieux que ces dernières avec le bon aménagement des lieux*"¹⁸².

Ensuite, quant à l'étendue du pouvoir d'appréciation dont l'autorité de recours est investie. Au cours de la période recensée, le Conseil d'Etat a confirmé, dans les mêmes termes, sa jurisprudence exposée dans notre précédente chronique selon laquelle l'organe de recours ne peut délivrer un permis de lotir en apportant ou en approuvant des modifications substantielles à l'objet de la demande initiale de permis ou aux plans y annexés¹⁸³.

Par ailleurs, pour ce qui est de l'éventuelle obligation pour l'autorité de recours d'appliquer l'article 159 de la Constitution, le Conseil d'Etat rappelle que cette disposition "*ne s'adresse pas à l'administration active mais bien aux organes de justice*"¹⁸⁴.

Enfin, l'annulation par le Conseil d'Etat d'une première décision de rejet d'un recours administratif entraînant le refus du permis de lotir demandé n'empêche pas cette autorité de recours de rejeter à nouveau le même recours administratif au terme d'une décision autrement motivée; elle n'a pas non plus automatiquement pour conséquence que le traitement du recours administratif doit être repris depuis le début, ce qui impliquerait notamment de réentendre le demandeur, à défaut pour la partie requérante d'avancer des éléments concrets justifiant la nécessité de reprendre intégralement la procédure¹⁸⁵. Tout dépend en réalité du vice de légalité retenu par l'arrêt d'annulation du Conseil d'Etat.

B. RECOURS AU CONSEIL D'ETAT

43. En ce qui concerne **l'épuisement des recours administratifs préalables** à l'introduction d'un recours en annulation devant le Conseil d'Etat, le seul arrêt recensé

¹⁸⁰ Arrêts *Meynen* précité; *De Grand Ry* et *Beeckmans*, n° 105.038, du 22 mars 2002.

¹⁸¹ Arrêt *Meynen* précité.

¹⁸² Arrêt *Meynen* précité (à propos de la construction de trois boxes à chevaux dans un lotissement exclusivement résidentiel).

¹⁸³ Arrêts *Commune de Zoersel*, n° 74.528, du 24 juin 1998 (diminution de la superficie des lots, limitation de la profondeur des lots, réduction de la profondeur de la zone de bâtisse et élargissement des zones latérales de non bâtisse); *Debaar e.a.*, n° 88.459, du 29 juin 2000 (réduction du nombre de lots et nouveau tracé de la voirie).

¹⁸⁴ Arrêts *De Grand Ry* et *Beeckmans*, n° 105.038, du 22 mars 2002; *Berte e.a.*, n° 105.414, du 5 avril 2002.

¹⁸⁵ Arrêts *de Liedekerke de Pailhe*, n° 82.092, du 16 août 1999; *De Grand Ry*, n° 105.038, du 22 mars 2002; *Berte e.a.*, n° 105.414, du 5 avril 2002.

¹⁷⁶ Arrêt *Buyse*, n° 65.291, du 18 mars 1997.

¹⁷⁷ Arrêts *Vincent et Vlaemynck*, n° 83.011, du 20 octobre 1999; *Dernier et Caberg*, n° 101.580, du 6 décembre 2001.

¹⁷⁸ Arrêt *Vincent et Vlaemynck*, n° 83.011, du 20 octobre 1999.

¹⁷⁹ Arrêt *Meynen*, n° 86.757, du 11 avril 2000.



au cours de la période examinée déclare d'office l'irrecevabilité du recours en annulation dirigé contre une décision d'une commune déclarant la demande de modification de permis de lotir incomplète au motif qu'elle "*ne peut être introduite que par un auteur de projet agréé*" en raison du fait que cette décision doit être interprétée au terme de la réglementation alors en vigueur¹⁸⁶ comme contenant en réalité une décision de refus de délivrer la modification de permis sollicitée; il s'ensuit que l'article 119, § 1^{er}, du CWATUP 1997, qui organise un recours administratif contre une décision de refus, est d'application, recours préalable que les requérants n'ont pas exercé¹⁸⁷.

44. Les décisions qui en la matière sont susceptibles de recours au Conseil d'Etat ne doivent pas seulement être définitives; elles doivent aussi constituer des **actes juridiques**, soit des actes susceptibles de produire des effets de droit.

Cette exigence exclut de la compétence du Conseil d'Etat les simples renseignements, tels que :

- les observations émises par le collège des bourgmestre et échevins à l'égard du plan de division d'un bien qui ne fait pas l'objet d'un permis de lotir (loi 29 mars 1962, art. 55, § 2; CWATUP 1984, art. 53, § 2; CWATUP 1997, art. 90, al. 2; OPU, art. 90, al. 2; DRO, art. 138)¹⁸⁸;
- la délibération du collège des bourgmestre et échevins qui constitue seulement une réponse à une demande d'un notaire relative au statut urbanistique d'une parcelle et qui se limite à déterminer "*les charges qui seraient imposées*" à l'occasion de la délivrance d'un permis de lotir, s'il était saisi d'une telle demande¹⁸⁹.

Sont également exclues les déclarations d'intention. Ainsi jugé que l'autorité communale "*ne prend pas un acte susceptible de recours lorsqu'elle annonce son intention d'exiger une étude d'incidence si la procédure est poursuivie et celle de mettre tout en oeuvre pour que le projet n'aboutisse pas*". En effet, "*ces déclarations d'intention ne sont pas des décisions ayant un effet juridique; elles ont pour seul objet d'informer le demandeur de permis de l'attitude que la commune se propose d'adopter s'il persiste dans sa demande*"¹⁹⁰. Il appartient au demandeur de permis de poursuivre l'annulation des décisions refusant le permis.

Ne sont pas non plus susceptibles de recours en annulation devant le Conseil d'Etat les actes préparatoires de la décision finale d'octroi ou de refus du permis, tels que l'avis du collège des bourgmestre et échevins sur la

demande de permis avant de la transmettre au fonctionnaire délégué¹⁹¹ ou l'appréciation d'une remarque émise lors de l'enquête publique par le collège des bourgmestre et échevins avant l'avis du fonctionnaire délégué¹⁹². Qu'en est-il de l'avis conforme du fonctionnaire délégué? Le seul arrêt prononcé à ce sujet en matière de permis de lotir au cours de la période recensée admet que "*l'avis du fonctionnaire délégué est intimement lié au permis de lotir et constitue dès lors un acte annulable*" dès lors que cet avis est "*conforme*", "*doit être reproduit dans le corps du permis*" et qu' "*il en constitue le fondement indispensable*"¹⁹³. Toutefois, cet arrêt est loin de refléter la jurisprudence du Conseil d'Etat en la matière : d'une part, cet avis ne lie pas l'autorité communale quand il est favorable de sorte qu'il ne constitue pas dans ce cas un acte susceptible de faire l'objet d'un recours en annulation¹⁹⁴; d'autre part, même lorsqu'il lie le collège des bourgmestre et échevins, l'avis conforme du fonctionnaire délégué est considéré comme "*ne constituant pas pour autant un acte exécutoire, c'est-à-dire un acte susceptible d'exécution – seul le permis de bâtir l'est*"¹⁹⁵ –, ou encore comme "*constituant une étape dans la procédure administrative d'octroi du permis qui ne modifie pas, à lui seul, l'ordonnancement juridique*"¹⁹⁶. Pour notre part, nous sommes d'avis que malgré sa nature d'acte préparatoire, l'avis conforme du fonctionnaire-délégué est susceptible de recours devant le Conseil d'Etat lorsqu'il est de nature à faire immédiatement grief, notamment parce qu'il limite le pouvoir de décision de l'autorité, ce qui est le cas lorsqu'il est défavorable ou favorable sous conditions.

45. La recevabilité d'un tel recours dépend également de la présence de l'**intérêt légalement requis** dans le chef du ou des requérants.

Cet intérêt existe bien évidemment dans le chef des titulaires d'un droit réel sur une des parcelles du lotissement. En effet, "*un permis de lotir constitue un des instruments permettant d'assurer l'aménagement du territoire et possède à ce titre un caractère réglementaire, en ce sens que ses prescriptions sont applicables à quiconque demande un permis de bâtir pour un bien situé dans la portion du territoire couvert par ledit permis de lo-*

¹⁹¹ Pour les permis de lotir : arrêt *s.p.r.l. Nationale foncière*, n° 67.679, du 6 août 1997; pour les permis d'urbanisme : arrêt *Peeters e.a.*, n° 70.439, du 19 décembre 1997.

¹⁹² Arrêt *De Win*, n° 109.113, du 10 juillet 2002.

¹⁹³ Arrêts *De Ryck*, n° 101.619, du 7 décembre 2001 (suspension) et n° 112.410, du 8 novembre 2002 (annulation).

¹⁹⁴ Arrêts *Jadin et Tresinie*, n° 68.605, du 2 octobre 1997; *De Page et Morant*, n° 75.641, du 2 septembre 1998; *Crutzen et Hodiaumont*, n° 90.269 et 90.270, du 17 octobre 2000; *Deloge*, n° 100.685, du 8 novembre 2001 (arrêts rendus en matière de permis d'urbanisme).

¹⁹⁵ Arrêts *Piret et Passelecq*, n° 72.398, du 11 mars 1998; *Pierret*, n° 73.214, du 22 avril 1998; *D'Huys*, n° 84.703, du 17 janvier 2000 (arrêts rendus en matière de permis d'urbanisme).

¹⁹⁶ Arrêt *Pierret*, n° 82.897, du 14 octobre 1999 (arrêt rendu en matière de permis d'urbanisme).

¹⁸⁶ Voy. *supra*, n° 31.

¹⁸⁷ Arrêt *s.a. Entreprises et Chemins de fer en Chine et Devleminck*, n° 102.156, du 20 décembre 2001.

¹⁸⁸ Arrêt *Palouzie-Dubois*, n° 69.518, du 12 novembre 1997.

¹⁸⁹ *Idem*.

¹⁹⁰ Arrêt *s.p.r.l. Nationale foncière*, n° 67.679, du 6 août 1997.



tir”¹⁹⁷. Il s’ensuit que, même si la modification apportée au permis de lotir ne concerne qu’un, voire deux lots, elle déroge néanmoins au permis initial, en son aspect réglementaire, de sorte que “cette modification suffit à justifier l’intérêt personnel et légitime de l’ensemble des propriétaires du lotissement à en poursuivre l’annulation, et, plus particulièrement, celui du voisin immédiat des parcelles concernées par la modification”¹⁹⁸.

Qu’en est-il des titulaires d’un droit réel sur des parcelles voisines mais hors du lotissement? Tout comme lors de notre chronique précédente¹⁹⁹, nous constatons que le Conseil d’Etat a à de nombreuses reprises rejeté des exceptions d’irrecevabilité alléguant le défaut d’intérêt de requérants à postuler l’annulation d’un permis de lotir ou d’une modification d’un permis de lotir au motif que cette décision ne régit pas leur propriété, en soulignant que les terrains des requérants soit “touchent le lotissement concerné”²⁰⁰, soit “sont situés de l’autre côté de la voirie”²⁰¹. La qualité de voisin proche du lotissement suffit à établir l’existence d’un tel intérêt. Tel n’est pas le cas du voisin dont la résidence est située à sept cents mètres des terrains faisant l’objet du permis de lotir attaqué, “dès lors que le requérant n’a pas de vue directe sur ces terrains à partir de sa demeure, dès lors que les zones de bâtisse que ce permis délimite sont situées en zone de bâtisse au plan de secteur, dès lors que s’il est exact que certains lots empiètent sur la zone agricole, cet empiètement, au demeurant minime, est le fait non des zones de bâtisse mais des zones de cours et jardins, et dès lors qu’il n’étaye pas ses affirmations relatives aux préjudices spéciaux qu’il subirait (création d’un précédent, circulation automobile, intérêt paysager)”²⁰².

Pour sa part, une commune dispose de l’intérêt requis en droit pour demander l’annulation d’un permis de lotir qui, selon elle, a été accordé en violation de la compétence du conseil communal de se prononcer préalablement sur les questions de voirie. On ne manquera d’ailleurs pas de souligner qu’en matière de permis d’urbanisme, le Conseil d’Etat considère qu’une commune a intérêt à demander l’annulation de tous les actes qui concernent l’aménagement de son territoire et à intervenir dans les procédures dirigées contre les mêmes actes²⁰³. Tel est le cas lorsqu’elle agit pour défendre ses conceptions urba-

nistiques ou parce qu’elle estime que le permis va à l’encontre d’un bon aménagement des lieux, comme le non respect de l’intimité des constructions voisines²⁰⁴ ou la contestation de pompes d’eau par des puits de forage qui portent atteinte à la nappe aquifère de la région²⁰⁵. Cette jurisprudence peut être transposée en matière de permis de lotir.

Par ailleurs, le Conseil d’Etat réserve en règle un large accueil aux actions d’intérêt collectif mues notamment par des associations sans but lucratif²⁰⁶. Toutefois, dans le domaine de l’aménagement du territoire ou de l’environnement, le Conseil d’Etat examine si l’a.s.b.l., qui s’est fixée comme objet social la protection de l’environnement sur un plan régional ou national, peut avoir un intérêt collectif spécifique à poursuivre l’annulation d’actes qui, tels des permis de lotir, n’ont qu’une portée purement locale, étant donné qu’ils sont le plus souvent limités à une partie du territoire d’une commune. Dans ce cas, le Conseil d’Etat analyse si l’objet social de l’a.s.b.l. l’autorise à assurer la défense d’un intérêt collectif aussi spécifique et limité. Est recevable la demande de suspension dirigée à la fois contre un permis de construire un immeuble de 35 logements, un permis de construire une voirie et un permis de lotir, introduite par une a.s.b.l. dont l’objet social est défini de manière assez large dès lors que, d’une part, “il porte cependant en premier lieu sur la conservation de l’environnement naturel et urbain en Région de Bruxelles-Capitale et dans les provinces du Brabant wallon et du Brabant flamand” et que, d’autre part, “l’enjeu qu’elle défend par les présents recours ne se limite pas à un problème d’intérêt purement local mais concerne la sauvegarde d’un site semi-naturel dont elle démontre la valeur écologique particulière”. Il s’ensuit que “l’intérêt collectif qu’elle poursuit ne s’apparente pas à l’intérêt général mais par sa spécificité est distinct de celui-ci”²⁰⁷.

Le requérant ne perd pas son intérêt à agir contre un permis de lotir pour la seule raison qu’il serait conforme à un règlement, tel un P.P.A.S., qu’il n’a pas attaqué en son temps : “affirmer le contraire reviendrait à méconnaître le principe de l’exception d’illégalité, prévu par l’article 159 de la Constitution”²⁰⁸.

Par contre, un tel intérêt fait défaut dans le chef du demandeur de permis de lotir en cas d’obstacle juridique dirimant à la délivrance du permis de lotir. Tel est le cas lorsque la destination de “zone d’habitat” fixée par le plan de secteur a été jugée illégale sur la base de

¹⁹⁷ Arrêts *Commune de La Hulpe*, n° 79.235, du 11 mars 1999; *Petre*, n° 99.375, du 2 octobre 2001.

¹⁹⁸ Arrêt *Petre*, n° 99.375, du 2 octobre 2001 : la modification du permis de lotir consistait en l’espèce en la réunion en un lot de deux lots contigus et en l’élargissement de la zone de bâtisse et portait sur les matériaux et aspects de couverture de la piscine.

¹⁹⁹ A.P.T., 1996, p. 273, n° 30.

²⁰⁰ Arrêts *Boschmans*, n° 74.518, du 24 juin 1998 (suspension); *Pas*, n° 79.854, du 21 avril 1999; *Cools et Nijs*, n° 93.838, du 9 mars 2001; *De Mulder e.a.*, n° 96.103, du 5 juin 2001; *Van Schel et Vandeveld*, n° 97.860, du 13 juillet 2001 (suspension); *Maes et s.a. Sogesde*, n° 113.607, du 12 décembre 2002 (suspension).

²⁰¹ Arrêts *Boschmans*, n° 74.518, du 24 juin 1998 (suspension); *s.a. Groeninghe Ververij en s.a. Groeninghe Holding*, n° 113.331, du 5 décembre 2002.

²⁰² Arrêt *De Mol*, n° 62.071, du 1^{er} octobre 1996.

²⁰³ Arrêts *Commune de Messancy*, n° 66.491, du 30 mai 1997; *Commune de La Hulpe*, n° 79.235, du 11 mars 1999.

²⁰⁴ Arrêt *Commune de Flémalle*, n° 81.476, du 30 juin 1999.

²⁰⁵ Arrêt *Ville de Péruwelz e.a.*, n° 98.840, du 13 septembre 2001.

²⁰⁶ Voy. P. Nihoul, “Le Conseil d’Etat et les autorisations urbanistiques”, in *L’urbanisme en Région wallonne*, Bruylant, Bruxelles, 2003, p. 192 à 198.

²⁰⁷ Arrêts a.s.b.l. *Front commun des groupements de défense de la nature*, n° 67.535, du 18 juillet 1997, *Amén.-Env.*, 1998, p. 52 à 57 (suspension) et n° 74.635, du 25 juin 1998 (annulation).

²⁰⁸ Arrêts a.s.b.l. *Front commun des groupements de défense de la nature*, n° 67.535, du 18 juillet 1997 (suspension), n° 74.635, du 25 juin 1998 (annulation), et n° 75.710, du 10 septembre 1998 (annulation).



l'article 159 de la Constitution et que le plan général d'aménagement arrêtant une destination de "zone d'habitat général" en exécution de ce plan de secteur a été annulé par un arrêt antérieur du Conseil d'Etat, de sorte que le tracé des voiries annulé par l'autorité de tutelle ne peut plus en toute hypothèse être réalisé comme tel ²⁰⁹.

Enfin, l'intérêt du requérant doit être actuel, c'est-à-dire qu'il doit subsister jusqu'à la prise de l'affaire en délibéré. Ce n'est pas le cas :

- lorsque le requérant a vendu en cours d'instance la parcelle contiguë au lot faisant l'objet de la modification querellée du permis de lotir. La clause figurant dans le contrat de vente selon laquelle le vendeur s'engage à mener à bien le recours devant le Conseil d'Etat ne constitue à cet égard qu'un intérêt indirect, le requérant ne pouvant agir en vue de la défense d'intérêts de tiers, en l'espèce l'acheteur ²¹⁰;
- lorsque le requérant n'a pas introduit de recours en annulation à l'encontre des permis qui ont été délivrés postérieurement aux actes attaqués qui en constituaient une condition préalable et ce, du fait que lesdits permis sont devenus définitifs. Tel est le cas du recours dirigé contre la dérogation au permis de lotir accordée par le fonctionnaire délégué qui n'a pas été suivi d'un recours en annulation du permis d'urbanisme subséquent ²¹¹ ou du recours introduit contre la délibération du conseil communal en matière de voiries sans que le permis de lotir qui s'en est suivi ait été entrepris devant le Conseil d'Etat ²¹².

46. En ce qui concerne le **délai de 60 jours** dans lequel le recours doit être introduit, le Conseil d'Etat a confirmé les principes déjà dégagés lors de nos précédentes chroniques.

Tout d'abord, en l'absence de publication ou de notification au tiers intéressé du permis de lotir ou de la modification d'un permis de lotir, le délai de recours ne commence à courir, pour ce tiers, que le jour où il a pris connaissance du permis attaqué ou, plus exactement, à partir du moment où il a pu, en étant normalement diligent et prudent, acquérir du permis une connaissance suffisante, notamment en faisant usage de la possibilité qui lui est offerte d'en prendre connaissance à la maison communale (art. 2, A.R. 22 octobre 1971 portant exécution de l'article 63 de la loi du 29 mars 1962; art. 150, 2°, CWATUP 1997; art. 177, OPU; art. 134, DRO) ²¹³.

Ensuite, lorsqu'une exception d'irrecevabilité déduite de l'introduction tardive du recours est soulevée par une

partie, il lui appartient de l'étayer par des éléments probants ²¹⁴ et ce, même si, la recevabilité étant d'ordre public, le Conseil d'Etat peut soulever d'office une telle exception sur la base du dossier.

N'ont pas été retenus comme éléments de preuve suffisants la prise de connaissance à la maison communale du permis d'urbanisme délivré à la suite de la modification du permis de lotir dès lors que le permis d'urbanisme, n'ayant pas été délivré sur le formulaire adéquat, ne renvoyait pas au permis de lotir initial ou modifié ²¹⁵, la seule existence d'une procédure pendante devant une cour d'appel entre le requérant et la partie intervenante sans qu'aucune précision ne soit donnée quant à cette procédure ²¹⁶, la simple mention de contacts entre le requérant et l'administration communale sans plus de précisions et sans dépôt de pièces à l'appui de cette affirmation ²¹⁷, la construction d'habitations sur certains des lots dès lors que celle-ci n'impliquait pas nécessairement l'existence d'un permis de lotir, dont le requérant aurait dû s'informer ²¹⁸, la demande d'une copie du permis de lotir délivré, celle-ci établissant seulement qu'à cette date, le requérant était informé de l'existence du permis mais non de son contenu ²¹⁹, ou encore un historique détaillé du dossier démontrant dans le chef des requérants un suivi scrupuleux du dossier dès lors qu'en l'absence d'enquête publique, ils ont pu ignorer l'existence des demandes de permis et qu'ils ne sont en outre pas tenus de s'informer de l'issue de ces procédures ²²⁰.

Enfin, le délai de 60 jours peut-il être considéré comme interrompu à la suite de l'introduction erronée, dans le même délai, d'un recours administratif organisé par un requérant, tiers intéressé, à l'encontre d'un permis de lotir ²²¹, de sorte qu'un nouveau délai de 60 jours pour l'introduction d'un recours au Conseil d'Etat commencerait à courir à partir de la notification de la décision de l'autorité de recours déclarant irrecevable ledit recours? A cette fin, le requérant soutenait, d'une part, que l'introduction d'une réclamation auprès de l'autorité de tutelle dans le délai de recours en annulation interrompt en règle le délai précité de 60 jours jusqu'à la notification de la décision de l'autorité de tutelle et, d'autre part, que le Conseil d'Etat accepte de connaître de recours en annulation introduits bien au-delà du terme de 60 jours mais en rai-

²¹⁴ *Idem*.

²¹⁵ Arrêts *Boschmans e.a.*, n° 71.255, du 28 janvier 1998, n° 71.756, du 11 février 1998, et n° 74.518, du 24 juin 1998.

²¹⁶ Arrêt *Van Copenolle*, n° 76.436, du 14 octobre 1998.

²¹⁷ *Idem*.

²¹⁸ Arrêts *Demarco*, n° 90.845, du 16 novembre 2000; *s.a. Groeninghe Ververij et s.a. Groeninghe Holding*, n° 113.331, du 5 décembre 2002.

²¹⁹ Arrêt *Cools et Nijs*, n° 93.838, du 9 mars 2001.

²²⁰ Arrêt *Maes et s.a. Sogesde*, n° 113.607, du 12 décembre 2002.

²²¹ Contrairement à la matière de l'environnement, les permis d'urbanisme et de lotir ne peuvent faire l'objet de recours administratifs de la part des tiers intéressés, lesdits recours étant dans ce cas déclarés irrecevables. Voy. toutefois en Région flamande les perspectives ouvertes par l'article 116 du DRO, lequel ne sera toutefois applicable que lorsque les conditions prévues par l'article 193 du même décret seront réunies; dans l'intervalle, les dispositions l'ancien DRO restent applicables.

son et à la suite d'une décision d'incompétence d'une juridiction saisie préalablement par le requérant au motif que la demande ressortit en réalité à la compétence du Conseil d'Etat. Ce dernier n'a toutefois pas admis la recevabilité d'un recours introduit dans ces conditions : d'une part, il ne s'agit pas en l'occurrence d'une réclamation auprès d'une autorité de tutelle mais d'un recours administratif organisé prévu par la législation sur l'aménagement du territoire; d'autre part, la jurisprudence du Conseil d'Etat à laquelle le requérant se réfère n'est pas applicable en l'espèce dès lors qu'elle a trait à un recours juridictionnel et non à un recours administratif et dès lors qu'un doute réel existe quant au fait de savoir si le Conseil d'Etat ou une autre juridiction est compétent, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ²²².

47. Le recours en annulation dénué d'objet est également déclaré irrecevable par le juge administratif, au besoin d'office. Ainsi en va-t-il en cas de retrait de l'acte attaqué, qu'il soit explicite ²²³ ou qu'il se déduise de la délivrance d'un nouveau permis ²²⁴, ou en cas de péremption du permis de lotir entrepris ²²⁵.

Le juge administratif fait de même en cas de **pluralité d'objets de la requête** lorsqu'il n'y a pas de connexité entre eux. Une même requête en annulation ne peut en effet poursuivre l'annulation de deux ou plusieurs actes administratifs distincts que lorsqu'il existe entre ceux-ci un lien de connexité tel que s'ils avaient fait l'objet de recours distincts, il y aurait lieu de les joindre en vue de statuer à leur égard par un seul et même arrêt dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice. Les arrêts relevés lors de notre chronique précédente ²²⁶ semblaient refléter une certaine hésitation dans le chef du Conseil d'Etat à admettre l'existence d'une telle connexité en cas de recours dirigés contre un permis de lotir et le permis d'urbanisme subséquent. Tel n'est plus le cas pour la période recensée au cours de laquelle le Conseil d'Etat a, dans cette hypothèse, soit joint des recours distincts ²²⁷, soit admis la recevabilité de recours conjoints ²²⁸.

48. L'irrecevabilité du recours ou l'incompétence du Conseil d'Etat pour en connaître peut également concerner les **moyens** soulevés à l'appui du recours.

²²² Arrêt *Lejeune*, n° 101.868, du 14 décembre 2001.

²²³ Arrêts *Theatre*, n° 74.200, du 10 juin 1998; *Fostier*, n° 76.097, du 5 octobre 1998; *Parmenier*, n° 80.143, du 7 mai 1999; *Malmendier*, n° 81.446, du 29 juin 1999; *Commune de Plombières*, n° 85.605, du 24 février 2000; *Berael e.a.*, n° 85.700, du 29 février 2000; *Dupuis*, n° 91.145, du 28 novembre 2000; *Collette et Esselen*, n° 91.195, du 30 novembre 2000; *s.p.r.l. Apex*, n° 106.103, du 26 avril 2002; *Ghyssaert*, n° 108.955, du 8 juillet 2002.

²²⁴ Arrêt *Commune de La Calamine*, n° 72.274, du 6 mars 1998.

²²⁵ Arrêts *a.s.b.l. Atelier d'Artisanat La Baraque e.a.*, n° 100.288, du 25 octobre 2001; *Gleason*, n° 107.427, du 6 juin 2002.

²²⁶ *A.P.T.*, 1996, p. 275, n° 32.

²²⁷ Arrêts *Normand*, n° 62.015, du 27 septembre 1996; *Kips*, n° 63.576, du 13 décembre 1996; *a.s.b.l. Front commun des groupements de défense de la nature*, n° 67.535, du 18 juillet 1997, n° 74.635, du 25 juin 1998 et n° 75.710, du 10 septembre 1998.

²²⁸ Arrêts *Boschmans e.a.*, n° 71.255, du 28 janvier 1998, n° 71.756, du 11 février 1998, et n° 74.518, du 24 juin 1998; *Jonckheer*, n° 77.776, du 21 décembre 1998; *Maes et s.a. Sogesde*, n° 113.607, du 12 décembre 2002.

Ainsi, l'irrecevabilité du recours peut provenir de l'absence d'exposé d'un ou de moyens de droit au sens de l'article 2, § 1^{er}, 2°, du règlement général de procédure, c'est-à-dire, "*au sens de cette disposition, d'une description suffisamment claire des règles juridiques violées et de la façon dont ces règles ont été violées par l'acte attaqué*". Sont ainsi irrecevables des requêtes qui se contentent d'énoncer un certain nombre d'éléments de fait et de critiques d'opportunité ²²⁹ ou des affirmations sous forme de postulat de même que des questions sans avancer des éléments concrets ²³⁰.

Excède par ailleurs la compétence du Conseil d'Etat le moyen pris de la violation d'un "*règlement de lotissement*" applicable à tous les copropriétaires d'un domaine, lequel "*est en réalité un ensemble de prescriptions de nature contractuelle, qui peuvent sans doute faire naître des droits subjectifs dans le chef des parties aux actes translatifs de propriété dans lesquels elles sont insérées, mais qui n'en constituent pas pour autant un règlement dont le Conseil d'Etat pourrait sanctionner la violation*" ²³¹.

49. Au cours de la période recensée, le Conseil d'Etat a prononcé de nombreux arrêts dans le cadre du référé administratif.

Pour rappel, en vertu de l'article 17, § 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée qu'à la double condition que, d'une part, des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte attaqué soient invoqués et que, d'autre part, l'exécution immédiate de l'acte risque de causer un préjudice grave difficilement réparable. Dans la mesure où les solutions jurisprudentielles exposées dans les différentes rubriques de notre chronique proviennent aussi bien des arrêts rendus au contentieux de l'annulation qu'au contentieux du référé, seule la seconde condition retiendra à ce stade notre attention. Des nombreux arrêts prononcés à ce propos, il est possible de dégager certaines tendances tout en ayant à l'esprit la variété des circonstances de fait soumises au juge administratif, dont il n'est pas possible de rendre compte dans la présente chronique, ainsi que la variété des solutions apportées par le juge administratif due au caractère éminemment subjectif de cette notion ainsi qu'au fait que les arrêts rendus au contentieux du référé le sont par un juge unique ²³².

50. A titre préliminaire, il y a lieu d'insister sur le fait que la condition relative au risque de préjudice grave et difficilement réparable résultant de l'exécution immédiate de l'acte est distincte de celle de l'existence de moyens sérieux. Ces deux conditions, qui sont cumulatives et doi-

²²⁹ Arrêts *Jenne*, n° 106.102, du 26 avril 2002; *Sommen*, n° 109.112, du 10 juillet 2002.

²³⁰ Arrêt *Kremer-Wasmuht*, n° 66.863, du 18 juin 1997.

²³¹ Arrêt *Barin Turica et Jordant*, n° 76.759, du 29 octobre 1998.

²³² Voy. pour de plus amples développements P. NIHOUL, *op. cit.*, p. 227 à 276.



vent être établies distinctement, doivent donc toutes deux être remplies pour qu'une suspension puisse être ordonnée : *"la seule apparence de bien-fondé d'un moyen, ce qui se traduit en référé par son caractère sérieux au sens de l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, n'emporte pas, sauf rarissimes exceptions, qu'il y ait un risque de préjudice ni que celui-ci, à le supposer existant, soit grave et difficilement réparable"*²³³.

51. Le préjudice allégué doit tout d'abord être **grave**. L'article 17, §2, précité ne contenant aucun critère d'appréciation de cette notion, il revient au juge administratif d'évaluer la gravité des dommages exposés par le demandeur en suspension en tenant compte de l'ensemble des circonstances de l'espèce.

Ont été retenues comme constitutives d'un préjudice grave les circonstances suivantes : la perturbation de l'équilibre écologique de l'ensemble d'un site qui, bien que non classé, présente un intérêt au niveau botanique et surtout ornithologique²³⁴; la perte d'une vue remarquable eu égard à la configuration des lieux et au gabarit des immeubles futurs²³⁵; la modification du cadre de vie²³⁶; la gêne due au bruit, aux odeurs ou à la vue²³⁷; une perte importante d'intimité, de luminosité et d'ensoleillement²³⁸.

Par contre, les mêmes circonstances ne sont pas retenues par le juge administratif comme constitutives d'un préjudice grave lorsqu'elles ne revêtent pas un caractère de gravité suffisante au regard des caractéristiques du contexte environnant, bâti ou non bâti, mais aussi de la

correspondance entre le projet de lotissement et la destination de la zone conférée aux parcelles par les plans d'aménagement : modification du cadre de vie²³⁹; perte de vue et d'intimité²⁴⁰; perte de luminosité et d'ensoleillement²⁴¹; perte de l'amélioration du confort domestique ou professionnel²⁴².

52. Le risque de préjudice doit également être **difficilement réparable**. En d'autres termes, il appartient au requérant d'établir concrètement que l'exécution procurée au permis de lotir contesté est susceptible de conduire pendant l'instance en annulation à des conséquences non seulement importantes mais aussi irréversibles ou, à tout

²³³ Arrêt *Ville de Durbuy*, n° 98.261, du 10 août 2001.

²³⁴ Arrêt *a.s.b.l. Front commun des groupements de défense de la nature*, n° 67.535, du 18 juillet 1997 (suspension), *Amén.-Env.*, 1998, p. 52 à 57.

²³⁵ Arrêts *Boschmans*, n° 74.518, du 24 juin 1998 (permis de lotir modificatif : superficie constructible augmentée de 180 à 480 m²); *Jonckheer*, n° 77.776, du 21 décembre 1998 (permis de lotir modificatif : superficie constructible augmentée de 200 à 243 m²); *De Ryck*, n° 79.760, du 2 avril 1999 (perte d'une vue panoramique sur la mer et sur les dunes en raison d'un immeuble à appartements); *Piotrowski*, n° 98.604, du 29 août 2001 (les prescriptions urbanistiques du permis de lotir ne fixent aucune hauteur maximale aux maisons futures, mais bien des hauteurs minimales comprises entre 4,50 et 5,50 m., ou deux niveaux francs).

²³⁶ Arrêts *Boschmans*, n° 74.518, du 24 juin 1998 (permis de lotir modificatif augmentant pour un lot la superficie constructible de 180 à 480 m² : érosion de l'environnement vert et de la zone agricole à caractère paysager de haute valeur); *Meynen*, n° 86.757, du 11 avril 2000 (permis de lotir modificatif en vue d'autoriser la construction de trois boxes pour chevaux dans un lotissement exclusivement résidentiel au lieu des arrières bâtiments à usage de remise); *Van Schel et Vandeveldel*, n° 97.860, du 13 juillet 2001 (immeuble de 16 appartements dans un quartier de maisons unifamiliales; augmentation importante de la densité de logement).

²³⁷ Arrêt *Meynen*, n° 86.757, du 11 avril 2000 (permis de lotir modificatif en vue d'autoriser la construction de trois boxes pour chevaux dans un lotissement exclusivement résidentiel au lieu des arrières bâtiments à usage de remise; gêne de bruits et d'odeurs vu la distance de 14 m. de sa maison et vu les vents dominants).

²³⁸ Arrêt *De Smet*, n° 88.991, du 14 juillet 2000 (perte de vue et de luminosité vu la construction future d'une façade aveugle à la limite des deux terrains); *Van Schel et Vandeveldel*, n° 97.860, du 13 juillet 2001 (immeuble de 16 appartements dans un quartier de maisons unifamiliales; perte d'intimité en raison de la vue directe sur les jardins et terrasses; perte de luminosité et de calme); *De Ryck*, n° 101.619, du 7 décembre 2001; *Hellemans et De Corte*, n° 105.036, du 22 mars 2002; *Van Schel et Vandeveldel*, n° 107.941, du 18 juin 2002 (perte de vue et d'intimité par deux maisons mitoyennes accolées au terrain du requérant).

²³⁹ Arrêts *Theatre*, n° 60.765, du 4 juillet 1996 (la construction, en zone d'habitat à caractère rural, de six habitations de 200 m² d'occupation maximale au sol n'est pas incompatible avec le voisinage immédiat, n'altère gravement ni l'esthétique et l'harmonie du site ni la qualité de l'habitat existant; l'accroissement de la circulation résultant de la présence de six nouveaux ménages et de l'une ou l'autre profession libérale ne saurait être à ce point important qu'il doive être considéré comme la source d'un préjudice grave, ni quant au surcroît de bruit ni quant aux embarras de circulation occasionnés); *Kawan et Santos-Diaz*, n° 64.253, du 29 janvier 1997 (*"ne constitue pas un préjudice grave la circulation automobile engendrée par dix habitations; le risque relatif à l'hygiène du local collectif destiné à recevoir les ordures ménagères n'est pas anormal en zone d'habitat, dont une des fonctions naturelles est de produire des déchets ménagers"*); *Loyaerts et Hanosset*, n° 68.935, du 20 octobre 1997 (*"la modification du permis de lotir qui se borne à autoriser une modification de l'agencement intérieur d'un bâtiment (division d'une villa en deux logements), qui pourrait de toute manière être construit en un volume et une implantation identiques, n'est pas de nature à porter préjudice"*); *Bereal e.a.*, n° 75.267, du 16 juillet 1998 (l'augmentation du trafic automobile causée par la construction de nouvelles maisons est inévitable dans une zone destinée à l'habitat et demeure en l'espèce dans les limites du raisonnable vu l'aménagement des voiries décidé par les conseils communaux); *De Smet*, n° 113.939, du 19 décembre 2002 (permis de lotir pour un lotissement d'un lot avec une maison unifamiliale de max. 2 étages, la maison des requérants étant située à environ 17 m. du lieu d'implantation autorisé par le permis attaqué).

²⁴⁰ Arrêts *Foo e.a.*, n° 63.631, du 17 décembre 1996 (*"la perte de vue et d'intimité causée par la construction d'un immeuble dont la hauteur sous corniche n'excède que de trois mètres et demi celle qui est autorisée dans le lotissement des requérants et situé à plus de vingt mètres des habitations de ceux-ci constitue en l'espèce une gêne prévisible et inhérente à toute zone urbanisée"*); *Rodriguez et Ghysens*, n° 107.862, du 17 juin 2002 (une modification de permis de lotir qui tend à ramener la zone latérale de non construction de 4 à 3,5 m. ne cause pas le préjudice grave allégué, à savoir une diminution de la vue et de l'ensoleillement); *De Ridder et Gielis*, n° 109.685, du 8 août 2002 (permis de lotir modificatif pour construire sur un lot une piscine qui n'entraîne pas les conséquences avancées : perte d'intimité, d'ensoleillement et de vue, mais qui ne sont pas aussi graves qu'annoncées vu le contexte existant).

²⁴¹ Arrêts *Bereal e.a.*, n° 75.267, du 16 juillet 1998 (*"le projet de permis de lotir se situant en zone d'extension d'habitat, il s'ensuit que ni la perte de vue sur un paysage de campagne ni le seul fait de bâtir ne sont constitutifs, dans une telle zone, d'un préjudice grave"*); *Demarco*, n° 90.845, du 16 novembre 2000 (un immeuble d'habitation comprenant quatre appartements et un duplex est prévu à plus de trente mètres de l'habitation du voisin de sorte qu'elle le privera de peu d'ensoleillement et sera partiellement masqué par une rangée d'arbres à haute tige); *Rodriguez et Ghysens*, n° 107.862, du 17 juin 2002 (une modification de permis de lotir qui tend à ramener la zone latérale de non construction de 4 à 3,5 m. ne cause pas le préjudice grave allégué, à savoir une diminution de la vue et de l'ensoleillement); *De Ridder et Gielis* précité).

²⁴² Arrêt *Frijns*, n° 88.574, du 30 juin 2000 (refus de modification d'un permis de lotir pour une extension d'habitation sur un des cinq lots comprenant une piscine, un sauna, un garage pour une troisième voiture et une remise : le souhait du requérant d'optimiser le climat de sa maison, de son contexte de vie et de travail et de sa famille, outre le fait qu'il dépasse le simple besoin d'agrandir un logement par ailleurs considéré comme trop petit, démontre son intérêt à la demande mais est insuffisant par lui-même pour constituer un préjudice grave).

le moins, difficilement réversibles si l'exécution de l'acte n'est pas suspendue.

Tel est le cas du permis de lotir délivré à la lisière d'un site bruxellois à haute valeur botanique et ornithologique, lequel risque de perturber de manière difficilement réversible l'équilibre écologique de l'ensemble de ce site, dont la fragilité paraît évidente dans un environnement urbain tel que celui de la Région de Bruxelles-Capitale²⁴³. Il n'en va pas de même d'un arrêté de classement d'un site destiné par la commune à un projet de lotissement dans la mesure où, d'une part, la commune n'établit pas que le classement litigieux rend irréalisable son projet de lotissement, le classement ne constituant pas, compte tenu des termes exprès de l'article 206 du C.W.A.T.U.P., un obstacle dirimant à l'octroi d'un permis de lotir et où, d'autre part, il n'apparaît pas des pièces versées aux débats que le projet urbanistique de la commune aurait reçu un commencement d'exécution significatif, par exemple par l'introduction d'une demande de permis de lotir, de telle sorte qu'on pourrait admettre que l'exécution immédiate du classement serait de nature à contrecarrer, pendant l'instance en annulation, l'aboutissement d'un projet déjà bien engagé²⁴⁴.

Qu'en est-il du préjudice financier subi soit par le lotisseur en cas de refus de permis de lotir soit par les voisins en cas de délivrance d'un permis de lotir qui entraînerait une diminution de la valeur de leur immeuble? Pour le Conseil d'Etat, la seule évocation de pertes financières ne peut entraîner la suspension car les conséquences purement financières sont en principe toujours réparables en cas d'annulation de l'acte attaqué par l'octroi de dommages et intérêts sauf si elles sont d'une importance telle que l'existence de la personne morale requérante est compromise. Pour ce faire, le demandeur en suspension doit démontrer, *in concreto*, l'incidence que l'exécution de l'autorisation aurait sur son chiffre d'affaires et établir que la survie de son activité serait ainsi mise en péril²⁴⁵.

53. Le préjudice doit encore être **personnel** au demandeur. Il s'ensuit que le demandeur en suspension ne peut, à défaut de justifier un risque de préjudice qui lui est personnel, se prévaloir uniquement du préjudice que subiraient des tiers. Tel est le cas d'une commune invoquant

le préjudice subi par les habitants d'un quartier²⁴⁶, d'une entreprise industrielle en activité qui estime que le permis de lotir délivré sur un terrain voisin de celui où est envisagée l'extension prochaine de ses activités ne correspond pas aux exigences du confort d'habitation pour les futurs propriétaires de maisons à ériger sur ces lots, l'environnement du futur lotissement étant constitué d'entreprises et d'un incinérateur²⁴⁷, ou encore d'une personne morale dont l'objet social est d'exercer l'activité de courtier en matière de droits d'auteur à propos d'une violation de l'intimité qui serait subie par les habitants du voisinage en raison du futur lotissement²⁴⁸.

54. Si l'article 17, §2, précité n'exige qu'un **risque de préjudice**, celui-ci ne doit pas pour autant être purement aléatoire ou hypothétique. Ainsi jugé que *"le risque que, en cas de verglas ou de neige, des véhicules provenant des futures maisons à construire percutent l'immeuble des riverains est trop incertain pour être pris en considération"*²⁴⁹ ou que *"les plaintes potentielles des futurs propriétaires de lots à l'encontre de l'extension projetée de l'activité de l'entreprise industrielle (voisine du futur lotissement) constituent un préjudice hypothétique"*²⁵⁰ ou encore, en cas de recours conjoint par un tiers contre un permis de lotir modificatif et le permis d'urbanisme subséquent, que *"le permis de lotir modificatif ne crée pas le préjudice craint lorsque le permis d'urbanisme fait l'objet d'un recours auprès du ministre régional de la part du demandeur, le permis d'urbanisme ayant de ce fait disparu de l'ordonnancement juridique"*²⁵¹.

Le préjudice ne peut pas non plus être déjà consommé ou réalisé. Tel est le cas d'un permis de régularisation : dans ce cas, en effet, les travaux autorisés par la modification du permis de lotir sont déjà entièrement réalisés de sorte qu' *"un éventuel arrêt de suspension ne serait pas à même de prévenir pendant la procédure au fond un préjudice qui est déjà consommé; seul un éventuel arrêt d'annulation pourrait produire des effets juridiques puisqu'il mettrait à néant l'existence même de l'acte attaqué"*²⁵². A contrario, tant que le bâtiment litigieux n'est pas achevé, la suspension de l'exécution du permis de lotir modificatif conserve son utilité²⁵³.

55. Enfin, au cours de la période recensée, le Conseil d'Etat a confirmé la jurisprudence exposée lors de notre précédente chronique à propos du lien direct de causalité pouvant exister entre le préjudice vanté et l'exécution d'un

²⁴³ Arrêt a.s.b.l. *Front commun des groupements de défense de la nature*, n° 67.535, du 18 juillet 1997 (suspension), *Amén.-Env.*, 1998/1, p. 52 à 57.

²⁴⁴ Arrêt *Ville de Durbuy*, n° 98.261, du 10 août 2001.

²⁴⁵ Refus de permis de lotir : arrêts s.c.s. *Verschaeve-Grouset e.a.*, n° 71.242, du 28 janvier 1998; *Verhoosel*, n° 71.910, du 18 février 1998; *Jacobs et Cardoen*, n° 83.764, du 1^{er} décembre 1999; *Cooreman*, n° 111.617, du 16 octobre 2002; *s.a. Retim*, n° 90.982, du 22 novembre 2000; *s.a. Mafar*, n° 108.961, du 9 juillet 2002 (*"le fait de ne pas pouvoir réaliser le projet de lotissement envisagé ne peut être considéré autrement, dans le chef d'une société immobilière, que comme un préjudice simplement financier, qui est inhérent au risque normale de l'entreprise et qui doit être évalué au regard de l'ensemble de ses activités d'entreprise et de sa situation financière"*). Voy. aussi l'arrêt *Burvenich*, n° 72.587, du 18 mars 1998 à propos de la révision d'un permis de lotir par un P.P.A. qui prévoit désormais de ne construire qu'une seule maison sur les deux lots réunis en lieu et place d'une maison sur chaque lot. Permis de lotir délivrés : arrêts *Verhemeldonck*, n° 93.779, du 7 mars 2001 et *s.p.r.l. Auteursrechten-Inningskantoor Limburg*, n° 103.400, du 8 février 2002.

²⁴⁶ Arrêt *Ville de Durbuy*, n° 98.261, du 10 août 2001.

²⁴⁷ Arrêt *s.a. J.F.P. et s.a. Van Hollebeke*, n° 98.914, du 18 septembre 2001.

²⁴⁸ Arrêt *s.p.r.l. Auteursrechten-Inningskantoor Limburg*, n° 103.400, du 8 février 2002.

²⁴⁹ Arrêt *Kawan et Santos-Diaz*, n° 64.253, du 29 janvier 1997.

²⁵⁰ Arrêt *s.a. J.F.P. et s.a. Van Hollebeke*, n° 98.914, du 18 septembre 2001.

²⁵¹ Arrêt *Hulshagen*, n° 83.172, du 27 octobre 1999.

²⁵² Arrêts *De Smet et Bombeek*, n° 72.209, du 4 mars 1998; *Van Der Meer e.a.*, n° 92.451, du 19 janvier 2001.

²⁵³ Arrêt *Jonckheer*, n° 77.776, du 21 décembre 1998 (permis de lotir modificatif en vue de régulariser une construction entamée mais non achevée à la suite de la suspension du premier permis).

permis de lotir²⁵⁴. Soit les éléments avancés au titre de préjudice grave et difficilement réparable ont trait au principe même de la constructibilité du terrain, principe résultant de l'affectation planologique figurant dans les plans d'aménagement et donc à la possibilité d'y délivrer un permis de lotir : dans ce cas, le Conseil d'Etat juge que le préjudice résulte d'un autre acte, à savoir le plan d'aménagement²⁵⁵. Soit les inconvénients et nuisances exposées comme préjudice grave et difficilement réparable proviennent des prescriptions urbanistiques du permis de lotir : dans ce cas, le Conseil d'Etat considère que *"les préjudices avancés par les parties requérantes trouvent leur cause directe dans les prescriptions urbanistiques de ce permis, auxquelles les demandes de permis d'urbanisme subséquentes doivent se conformer"*²⁵⁶ et que le permis de lotir querrellé *"constitue le fondement juridique nécessaire pour les permis d'urbanisme à délivrer par après de sorte qu'il existe un lien causal suffisamment étroit entre le préjudice invoqué et la décision attaquée"*²⁵⁷. Il en va d'autant plus ainsi lorsqu'il n'existe pas d'autres prescriptions urbanistiques que celles que détermine le permis de lotir attaqué lui-même²⁵⁸.

Au terme du même raisonnement, le Conseil d'Etat n'a pas accueilli une demande de suspension de l'exécution de la délibération du conseil communal approuvant le tracé des voiries d'un futur lotissement dès lors que les préjudices allégués, à savoir la perte de vue et de la qualité du cadre de vie, ne trouvent pas leur cause directe dans l'acte attaqué : *"en effet, si l'acte attaqué doit sans nul doute précéder nécessairement l'octroi du permis de lotir, il ne constitue pas pour autant le fondement juridique nécessaire pour le permis de lotir à délivrer plus tard et pour les prescriptions urbanistiques qui y seront incluses"*

*et sur la base desquelles des permis d'urbanisme pourront par après être accordés"*²⁵⁹.

Dans le même ordre d'idées, le Conseil d'Etat rejette, pour défaut de préjudice directement lié à l'exécution de l'acte, les demandes de suspension de refus de permis de lotir de régularisation dès lors que le préjudice allégué *"trouve sa cause directe, non pas dans l'exécution immédiate de la décision de refus attaquée, mais dans le comportement entêté du requérant lui-même par l'érection de travaux sans disposer du permis préalable légalement requis"*²⁶⁰.

56. A côté de la procédure ordinaire en suspension qui implique en principe que le Conseil d'Etat prononce son arrêt dans les 45 jours de l'introduction de la demande (délai qui, dans la pratique, peut atteindre 6, 8, voire 12 mois), le demandeur a la possibilité d'introduire une demande de suspension de l'exécution de l'acte querrellé en **extrême urgence**.

La demande de suspension doit expliciter, à peine d'irrecevabilité, les raisons qui justifient le recours à cette procédure particulière, c'est-à-dire qu'elle doit contenir un exposé des faits distinct justifiant l'extrême urgence. De manière générale, le Conseil d'Etat considère que le recours à semblable procédure doit rester exceptionnel dès lors qu'y est réduit, à un strict minimum, l'exercice des droits de la défense et l'instruction de la cause. L'extrême urgence sera dès lors appréciée à l'aulne de deux critères : d'une part, en fonction de l'imminence du péril à prévenir, c'est-à-dire de l'exécution effective de l'acte litigieux ou en tout cas de sa réalisation probable dans les quelques semaines, et, d'autre part, en fonction de l'attitude du requérant qui doit avoir fait toute diligence pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'Etat dès que possible après la connaissance de l'acte.

Dément l'existence d'une telle extrême urgence le requérant qui a attendu, pour introduire sa demande de suspension d'extrême urgence, près d'un mois et demi après avoir pris connaissance des plans de construction auprès des services urbanistiques communaux et au moment où les travaux de fondation de la construction autorisée étaient pratiquement terminés²⁶¹. Cette dernière circonstance peut toutefois ne pas faire obstacle à l'introduction d'une demande de suspension d'extrême urgence dès lors qu'elle résulte de la suspension par le Conseil d'Etat d'un précédent permis d'urbanisme et que le titulaire de ce permis n'a pas attendu, lors de la première procédure de suspension ordinaire, la décision du Conseil d'Etat pour poursuivre plus avant l'exécution des travaux, attitude qui incite à penser qu'il en ira de même à l'égard de la de-

²⁵⁴ A.P.T., 1996, p. 277, n° 36.

²⁵⁵ Arrêts *Theatre*, n° 60.765, du 4 juillet 1996 (*"la privation de la vue dont le requérant jouit actuellement résulte du classement de la parcelle concernée par le projet de lotir en zone d'habitat à caractère rural, ce qui implique la possibilité de construire"*); *Foo e.a.*, n° 63.631, du 17 décembre 1996; *Bertrand et Caprasse*, n° 68.937, du 20 octobre 1997 (projet situé dans une zone d'habitat à caractère rural); *Schauwvlieghe et Abraham*, n° 71.282, du 28 janvier 1998 (*"les requérants n'exposent pas comment l'exécution du permis de lotir cause un préjudice grave qui se différencie de l'exécution de la destination de zone d'extension d'habitat déjà fixée dans le plan de secteur; un tel préjudice résulte au contraire de la manière concrète dont la prescription de destination est remplie"*); *a.s.b.l. La Poudrerie*, n° 73.804, du 19 mai 1998 (zone de parc résidentiel : *"l'accroissement du trafic lié à la desserte d'habitations à construire est inhérent à l'aménagement de toute zone habitée"*); *Be-real e.a.*, n° 75.267, du 16 juillet 1998 (*"le projet de permis de lotir se situant en zone d'extension d'habitat, il s'ensuit que ni la perte de vue sur un paysage de campagne ni la disparition d'un large espace ouvert ni le seul fait de bâtir ne sont constitutifs, dans une telle zone, d'un préjudice grave"*); *Bakker*, n° 96.748, du 20 juin 2001 (*"ce n'est pas le permis de lotir querrellé mais c'est la destination de zone d'habitat que le plan de secteur a donné à cette partie du lot, qui procure déjà en soi la possibilité d'ériger une maison à cet endroit; le préjudice invoqué trouve sa cause directe, non pas dans l'acte attaqué, mais dans un autre acte dont la légalité n'est pas contestée"*).

²⁵⁶ Arrêts *Van Schel et Vandeveld*, n° 97.860, du 13 juillet 2001; *De Ryck*, n° 101.619, du 7 décembre 2001; *Hellemans et De Corte*, n° 105.036, du 22 mars 2002; *Van Schel et Vandeveld*, n° 107.941, du 18 juin 2002.

²⁵⁷ Arrêt *Meynen*, n° 86.757, du 11 avril 2000 (*"le permis d'urbanisme en vue de l'érection d'une écurie avec trois boxes ne peut être délivré qu'à la suite du permis modificatif de lotir querrellé"*).

²⁵⁸ Arrêt *Piotrowski*, n° 98.604, du 29 août 2001.

²⁵⁹ Arrêt *Lambrecht et Maselis*, n° 113.385, du 6 décembre 2002.

²⁶⁰ Arrêts *De Coninck et Verherstraeten*, n° 66.649, du 9 juin 1997; *De Busschere*, n° 95.324, du 11 mai 2001. Voy. aussi l'arrêt *Strauven*, n° 106.213, du 30 avril 2002 à propos d'une décision refusant la renonciation à un permis de lotir existant et non périmé en vue de régulariser des travaux entrepris illégalement.

²⁶¹ Arrêt *Delrue*, n° 75.036, du 9 juillet 1998.



mande de suspension dirigée cette fois contre le permis de lotir modificatif²⁶².

57. Tout comme le recours en annulation, la demande en suspension, ordinaire ou d'extrême urgence, n'a pas d'effet suspensif par elle-même. Il s'ensuit que n'est pas sérieux le moyen arguant en suspension de l'illégalité d'un permis d'urbanisme délivré sur la base d'un permis de lotir et ce, en raison de la seule introduction devant le Conseil d'Etat d'un recours en annulation de ce permis de lotir; il en va d'autant plus ainsi lorsque le Conseil d'Etat a rejeté la demande de suspension de l'exécution de ce permis de lotir, faute de moyens sérieux²⁶³.

CHAPITRE IV. – LE PERMIS DE LOTIR DEFINITIF : EFFETS, DEROGATION, MODIFICATION, REVISION, PEREMPTION ET RENONCIATION

A. EFFETS DU PERMIS DE LOTIR

58. Le permis de lotir devient définitif lorsqu'il n'est plus susceptible de faire l'objet d'aucun recours, ni administratif ni juridictionnel. Mais que signifie ce caractère «*définitif*» s'agissant d'un acte qui est à la fois un acte individuel et un acte réglementaire (voy. ci-avant, n° 6)?

D'autre part, abstraction faite même de cette question, ainsi que nous l'écrivions dans notre précédente chronique²⁶⁴, il convient de distinguer les effets du permis de lotir à l'égard du lotisseur – en tant qu'il est un acte individuel autorisant celui-ci à diviser son bien pour céder des lots destinés à l'habitation – de ses autres effets – en tant qu'acte réglementaire – à l'égard des acquéreurs de lots, à l'égard des tiers, à l'égard des autorités administratives ou encore à l'égard du lotisseur lui-même lorsque celui-ci souhaite construire dans le lotissement (voy. *infra*, n°s 61 à 65).

Mais, au préalable, il importe de s'assurer que ce qui est présenté comme un permis de lotir en est bien un (voy. *infra*, n° 59) ou que le permis de lotir ne doit pas, en sa qualité d'acte réglementaire, voir son application écartée en raison de son illégalité (voy. *infra*, n° 60) et de s'assurer de sa non-péremption (voy. *infra*, n°s 75 à 78).

1. Le permis de lotir inexistant (a) ou illégal (b)

59. a) A plusieurs reprises, le Conseil d'Etat a jugé que les effets du permis de lotir doivent être refusés à un acte qui, soit matériellement soit juridiquement, ne peut pas être tenu pour un permis de lotir.

Ainsi, un plan de division d'une zone artisanale sur lequel, à la demande d'une intercommunale, le fonctionnaire délégué de l'urbanisme a marqué son accord ne

peut pas être considéré comme un permis de lotir²⁶⁵, pas plus qu'un «*règlement de lotissement*» dont les pièces du dossier font apparaître qu'il n'est qu'un règlement – civil – de copropriété²⁶⁶.

De même, comme au cours des précédentes périodes passées en revue²⁶⁷, le juge administratif rappela au cours de cette période-ci que l'on ne peut pas reconnaître les effets d'un permis de lotir à un «*accord sur lotissement*» délivré avant le 22 avril 1962. En effet, s'il est vrai qu'en vertu de l'article 74, § 1^{er}, du CWATUP ancien (art. 74, § 1^{er}, de la loi du 29 mars 1962), «*les lotissements en cours à la date du 22 avril 1962 peuvent être continués sans permis lorsque les lotisseurs justifient d'un accord antérieur de l'administration (centrale) de l'urbanisme*», «*un tel lotissement ne constitue pas un acte équipollent à un permis de lotir et l'accord donné par l'administration n'a pas pour effet de lui conférer une valeur réglementaire qui rendrait ses dispositions contraignantes pour les autorités qui statuent sur les demandes de permis d'urbanisme*»²⁶⁸.

Doit par ailleurs être tenu pour juridiquement inexistant un permis de lotir reposant sur une erreur matérielle flagrante commise par l'autorité délivrante, consistant à avoir inclus dans le périmètre du lotissement autorisé – pour la construction de maisons isolées à caractère paysager uniquement – un terrain n'appartenant pas au lotisseur ou sur lequel il ne détenait aucun droit réel et, qui plus est, sur lequel venait d'être érigée une station-service²⁶⁹.

60. b) Ainsi que nous l'avons vu plus haut (n° 6), au cours de la période recensée, le Conseil d'Etat a rendu le 18 octobre 2001 un arrêt de principe important, mettant fin à une controverse née de quelques arrêts antérieurs, par lequel il a clairement confirmé le devoir pour lui comme pour toute juridiction d'appliquer l'exception d'illégalité au permis de lotir, en application de l'article 159 de la Constitution :

«*Considérant que, même s'il est définitif à défaut de recours en annulation, en ce qu'il consiste en une autorisation individuelle de diviser le terrain, sa régularité peut être remise en cause par voie d'exception en tant qu'il constitue un acte réglementaire*» et «*que, dans ce*

²⁶⁵ Arrêt du 28 janvier 1998, n° 71.249, *Van Camp*, qui souligne en outre que l'accord sur ledit plan n'a pas été transcrit dans le formulaire officiel qui, le permis de lotir étant un acte authentique administratif, doit être utilisé pour la délivrance des permis de lotir.

²⁶⁶ Arrêt du 29 octobre 1998, n° 76.759, *Barin Turica, e.a.*; arrêt du 18 mai 2001, n° 95.619, *Blancquaert*.

²⁶⁷ A.P.T., 1977-1978, p.196, n° 52.

²⁶⁸ Arrêt du 25 janvier 2001, n° 92.671, *Jacquart*, qui a toutefois ajouté que «*l'autorité qui statue sur une demande de permis d'urbanisme dans le périmètre (d'un tel lotissement) peut se référer aux prescriptions dudit lotissement, sans toutefois y être contrainte*», puisque la loi dit «*qu'un tel lotissement peut être continué sans permis*».

²⁶⁹ Arrêt du 28 octobre 1999, n° 83.199, *s.a. Seca*. Voy. aussi l'arrêt du 17 avril 2003, n° 118.448, *Vanden Eynde*. *Contra* : voy. l'arrêt du 22 mars 2002, n° 105.038, *De Grand Ry*, par lequel le juge administratif appliqua curieusement une clause qu'il qualifiait lui-même d'étrange (elle était effectivement incompréhensible et donc inapplicable) pour annuler un permis d'urbanisme qui avait été délivré en ne tenant pas compte de cette clause.

²⁶² Arrêt *Jonckheer*, n° 77.776, du 21 décembre 1998.

²⁶³ Arrêt *Devos*, n° 81.409, du 29 juin 1999.

²⁶⁴ A.P.T., 1996, n°s 38 et s., pp. 277-278.



cadre, le contrôle peut porter tant sur sa légalité interne qu'externe et qu'à ce titre, les critiques formulées contre la procédure qui a conduit à son adoption ou à sa modification doivent être examinées»²⁷⁰.

Par cet arrêt, le juge administratif a donc clairement fait la différence entre les deux aspects du permis de lotir : le permis de lotir – acte individuel, qui devient en quelque sorte intouchable s'il n'a pas été attaqué devant le Conseil d'Etat dans le délai de recours de 60 jours ou retiré par son auteur dans ce même délai, et le permis de lotir – acte réglementaire, qui, quant à lui, ne peut jamais être considéré comme définitif : il doit se voir appliquer les règles habituelles de contrôle de légalité des actes administratifs réglementaires par voie d'exception et, le cas échéant²⁷¹, voir ensuite appliquer à son auteur les règles du droit commun de la responsabilité civile²⁷². Et comme il s'agit de deux aspects d'un seul et même acte, «*délivré à la suite d'une procédure unique*»²⁷³, c'est l'ensemble du permis de lotir qui peut se voir appliquer l'article 159 de la Constitution.

Par plusieurs autres arrêts, le Conseil d'Etat a confirmé cette jurisprudence en refusant d'appliquer un permis de lotir illégal^{274 275}.

Le conseil de prudence que nous donnions dans notre précédente chronique aux lotisseurs, aux acquéreurs de lots dans un lotissement autorisé par un permis de lotir et

à leurs notaires s'en trouve par conséquent confirmé : avant tout acte de cession d'un lot, ils veilleront non seulement à vérifier l'existence juridique et la non-péremption du permis de lotir mais aussi, dans toute la mesure du possible, à vérifier sa légalité, notamment au regard des plans d'affectation ou d'aménagement du territoire²⁷⁶; ils veilleront en tout cas à mentionner dans l'acte de vente du lot que la légalité du permis de lotir ne peut être garantie par le vendeur vu qu'elle peut se voir ultérieurement mise en cause en justice.

2. Les effets du permis de lotir à l'égard du lotisseur (en tant qu'acte individuel permissif)

61. A plusieurs reprises au cours de la période recensée, le Conseil d'Etat et certaines juridictions judiciaires ont rappelé que si le permis de lotir peut être comparé à un plan communal (ou particulier) d'aménagement du territoire (ou d'affectation du sol, ou encore d'exécution spatiale communale), il constitue «*aussi un acte individuel permissif créant au profit de son bénéficiaire des droits dont celui-ci use librement*», à savoir «*le droit de diviser son terrain*» et de «*vendre les lots issus de cette division comme terrains destinés à la construction d'une habitation*»²⁷⁷. Il en résulte que l'autorité administrative ne peut pas contraindre le lotisseur à mettre en œuvre le permis de lotir, celui-ci pouvant y renoncer expressément ou pouvant le laisser se périmé (voy. *infra*, n°s 75 à 78 et 79)²⁷⁸.

Mais, faut-il le rappeler?, la loi urbanistique n'autorise pas le lotisseur à céder ses lots dès qu'il a obtenu son permis et que ce dernier est devenu exécutoire. Cette cession ou offre de cession, dit la loi, ne peut en effet pas débiter avant que ne soit «*dressé acte devant notaire, à la requête du ou des propriétaires des terrains, de la division de ces terrains et des charges du lotissement. L'acte doit contenir la désignation cadastrale des biens, identifier les propriétaires dans les formes prévues par la législation en matière d'hypothèques et indiquer leur titre de propriété. Le permis de lotir et le plan de division sont annexés à cet acte pour être transcrits avec lui, à la conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel les biens sont situés, à la diligence du notaire qui a reçu l'acte, dans les deux mois de la réception de cet acte (...)*». En outre, ajoute la loi, «*Le notaire (du lotisseur) donne connaissance aux parties de l'acte de division, du cahier des charges du lotissement, des dispositions du*

²⁷⁰ Arrêt du 18 octobre 2001, n° 99.919, *Fortemps*, J.L.M.B., 2002, pp. 373 et s., note D. LAGASSE, «Le contrôle sans limite de temps ni de moyens de la légalité d'un permis de lotir».

²⁷¹ Notamment si les lots ont, de ce fait, perdu leur qualité de terrain à bâtir destiné à une maison d'habitation. Voy. Civ. Namur, 5^e ch., 4 décembre 1997, *Amén.*, 1998, p. 165 : La validité d'un permis de lotir – c'est-à-dire le caractère constructible qu'il donne au terrain concerné – est une caractéristique substantielle du lot faisant l'objet de la vente et donc «*une condition essentielle et nécessaire*» du consentement de l'acquéreur du lot. Idem : Brux., 10 septembre 1996, *Amén.*, 1997, p. 59, obs. O. JAMAR.

²⁷² Rappelons que cette distinction entre actes administratifs individuels (susceptibles de devenir définitifs) et actes administratifs réglementaires (qui doivent se voir appliquer un contrôle de légalité par voie d'exception) n'existe que devant le Conseil d'Etat et non devant les juridictions judiciaires : à ce sujet, voy. notre étude D. LAGASSE, «L'absence de toute autorité de chose jugée d'un arrêt de rejet du Conseil d'Etat devant les cours et tribunaux ou de la suprématie du principe de la légalité administrative sur le principe de la sécurité juridique», note sous Cass., 9 janvier 1997, *R.C.J.B.*, 2000, pp. 301 et s. En effet, pour la Cour de cassation, le conflit entre ces deux grands principes de droit que sont le principe de la sécurité juridique et le principe de la légalité doit se résoudre au bénéfice de ce dernier. Pour un exemple de non-application d'un permis d'urbanisme «*définitif*» en raison de son illégalité, voy. Liège, 9^e ch., 1^{er} avril 1998, *J.L.M.B.*, 2000, p. 1258 : «*Ne peut conférer un droit quelconque un permis d'urbanisme délivré en violation d'un permis de lotir. En effet, les prescriptions du permis de lotir l'emportent sur tout permis d'urbanisme qui lui serait contraire*». Idem : Brux., 2^e ch., 3 mai 2000, *Amén.*, 2001, p. 94.

²⁷³ Arrêt du 18 octobre 2001, précité (voy. *supra*, n° 6).

²⁷⁴ Arrêt du 20 février 2001, n° 93.407, *Mortier*; arrêt du 17 juillet 2002, n° 109.465, *Gheza*. Voy. aussi Brux., 4^e ch., 10 septembre 1996, *Amén.*, 1997, p. 59, qui a déclaré illégale la décision prise par une commune – avant qu'elle n'en ait légalement reçu le pouvoir – d'autoriser la réalisation d'un lotissement par phases; ainsi que Liège, 3^e ch., 8 décembre 1999, *R.G.* 1998/1252, en cause Peter et Baudhuin c. commune d'Attert et Région wallonne, inédit, qui a déclaré illégal le permis de lotir qui avait été délivré par un collège des bourgmestre et échevins sans se fonder sur une décision préalable du conseil communal sur les questions de voirie visées par la demande de permis.

²⁷⁵ Ou en déclarant illégale la décision délivrant une modification au permis de lotir en violation du plan de secteur, même si le permis de lotir modifié avait été délivré sous l'empire du même plan de secteur (et donc illégalement) et qu'il était devenu définitif : voy. *infra*, n° 71.

²⁷⁶ Dans plusieurs des arrêts cités ci-avant, le Conseil d'Etat a déclaré illégal un permis de lotir parce qu'il avait été délivré pour un terrain se trouvant au moins partiellement en zone agricole au plan de secteur : voy. *supra*, n°s 16 à 21.

²⁷⁷ Arrêt du 27 janvier 1999, n° 78.370, *Fortemps*; arrêt du 30 novembre 2000, n° 91.262, *Van Den Bergh et De Vil*; arrêt du 20 février 2001, n° 93.407, *Mortier*; arrêt du 18 octobre 2001, n° 99.919, *Fortemps*; Brux., 6 janvier 1999, *A.J.T.*, 1999-2000, p. 60.

²⁷⁸ Voy. à ce sujet l'ancien arrêt du 30 octobre 1991, n° 37.999, *d'Orjo de Marchovelette*.



permis de lotir ainsi que des dispositions modificatives (...)»²⁷⁹.

Au cours de la période recensée, plusieurs décisions ont, fort justement, rappelé l'importance de cet acte de division et des charges du lotissement pour la sécurité juridique, notamment pour assurer une correcte information des acquéreurs de lots et pour éviter que les autorités urbanistiques ne commettent d'erreur lors de la délivrance des permis²⁸⁰.

Est illégal l'acte de division qui ne reprend pas tous les lots d'un lotissement autorisé par un permis de lotir et qui, de la sorte, a induit en erreur le collègue des bourgmestre et échevins qui a délivré le permis d'urbanisme attaqué²⁸¹. Est de même erroné, mais pour une raison inverse, l'acte notarié de vente d'un terrain qui le décrit comme ayant fait l'objet d'un permis de lotir alors que ledit permis de lotir ne concerne que les terrains voisins, ainsi que l'acte de division de ce lotissement qui mentionne une contenance inexacte pour un des deux lots du lotissement²⁸². Dans un autre arrêt, le Conseil d'Etat a toutefois souligné, à raison, qu'il n'est pas de son ressort «*de se prononcer sur l'éventuelle responsabilité que pourraient encourir les personnes qui auraient omis d'informer adéquatement (l'acquéreur d'un lot dans un lotissement autorisé)*», après avoir tout de même fait remarquer qu'en l'espèce, «*la situation urbanistique des parcelles en cause était mal connue, même de ceux qui auraient dû en être bien au fait*»²⁸³. Un arrêt inédit de la Cour d'appel de Liège rappelle pour sa part qu'aucune division du terrain ne peut être réalisée et donc qu'aucun lot ne peut être vendu tant que l'acte de division n'a pas été dressé²⁸⁴.

C'est l'endroit de rappeler un autre effet du permis de lotir, qui réside dans l'obligation, pour le notaire chargé de vendre un lot, de «*faire mention détaillée*» dudit permis - et même, en Région bruxelloise, de mentionner son éventuelle péremption, dans toute publicité (article 152, al.2, du CWATUP; article 180 de l'OPU; article 142, al.1^{er}, 5^o, du DRO) - ainsi que, bien entendu, dans tout acte de vente d'un bien situé dans un lotissement autorisé (article 94 du CWATUP; article 93 de l'OPU; article 137, § 1^{er}, du DRO). Il a dès lors été jugé que l'acquéreur d'un

lot situé dans un lotissement autorisé par un permis de lotir ne peut pas prétendre avoir été induit en erreur quant aux conditions de construction applicables lorsque son acte de vente fait référence à l'acte notarié de division dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie et qui reprend les conditions du permis de lotir²⁸⁵.

Dans un autre arrêt, enfin, le Conseil d'Etat a souligné l'importance de l'acte de division dans la transformation - la contractualisation - des prescriptions administratives du permis de lotir en clauses conventionnelles réelles ou personnelles empêchant la modification desdites prescriptions du permis de lotir sans l'accord unanime des colotis²⁸⁶.

3. Les effets du permis de lotir en tant que plan et règlement du lotissement

62. Il résulte du caractère réglementaire du permis de lotir que **l'autorité appelée à statuer** sur une demande de permis, par exemple une demande de permis d'urbanisme ou de permis d'environnement, concernant un des lots **est liée par ses prescriptions graphiques et littérales** au même titre qu'elle l'est par celles d'un plan communal d'aménagement du territoire²⁸⁷, de sorte que tout tiers lésé a le droit d'en réclamer le respect²⁸⁸, pour autant cependant que l'interprétation du permis de lotir soit correcte²⁸⁹ et pour autant que les mentions figurant sur le plan de lotissement ne soient pas purement informatives²⁹⁰.

En effet, «*le permis de lotir ne garantit le bon aménagement des lieux qu'aussi longtemps qu'on ne s'écarte pas de ses prescriptions*» et qu'on ne les interprète pas de manière exagérément extensive²⁹¹.

Cela ne signifie toutefois pas que l'autorité administrative puisse, en faisant application de l'article 159 de la Constitution, écarter l'application, en tout ou en partie, d'un permis de lotir qu'elle jugerait illégal. En effet, le pouvoir de contrôle de légalité conféré par l'article 159 de la Constitution n'est octroyé qu'aux organes juridictionnels, à l'exclusion des organes de l'administration active²⁹².

²⁸⁵ Liège, 9^e ch., 1^{er} avril 1998, *J.L.M.B.*, 2000, p.1258.

²⁸⁶ Arrêt du 2 octobre 2001, n° 99.375, *Petre*.

²⁸⁷ Arrêt du 7 mai 1998, n° 73.524, *Froidcourt*; arrêt du 11 mars 1999, n° 79.235, *commune de La Hulpe*; arrêt du 2 octobre 2001, n° 99.375, *Petre*; arrêt du 18 octobre 2001, n° 99.917, *Van Coppenole*; arrêt du 7 décembre 2001, n° 101.619, *De Ryck*; arrêt du 5 avril 2002, n° 105.414, *Berte e.a.*

²⁸⁸ Brux., 1^{re} ch., 3 mai 2000, *Amén.*, 2001, p.94; Brux., 2^e ch., 13 février 1998, *Rev.not.b.*, 1999, p.191.

²⁸⁹ Arrêt du 6 mai 1997, n° 66.161, *Henkes* (le refus de permis d'urbanisme reposant sur une erreur d'interprétation doit être annulé); arrêt du 23 mai 2002, n° 106.904, *Bragard* (le permis d'urbanisme délivré repose sur une interprétation correcte).

²⁹⁰ Arrêt du 5 avril 2002, n° 105.414, *Berte e.a.* : «*A défaut d'une quelconque prescription urbanistique concernant le sort à réserver à un arbre identifié sur le plan de lotissement, sa seule mention sur le plan doit être considérée comme purement informative*».

²⁹¹ Arrêt du 9 juin 1997, n° 66.639, *Hugelier e.a.*

²⁹² Arrêt du 16 août 1999, n° 82.092, *de Liedekerke de Pailhe*. Arrêt du 22 mars 2002, n° 105.038, *De Grand Ry*; arrêt du 5 avril 2002, n° 105.414, *Berte e.a.*

²⁷⁹ Articles 93 et 94 du CWATUP, qui précisent que cet acte de division doit être établi, par le notaire du lotisseur, «*préalablement à tout acte déclaratif, translatif ou constitutif de droit réel, y compris l'affectation hypothécaire et l'antichrèse, ou à tout acte conférant un droit personnel de jouissance de plus de neuf ans*»; le champ d'application est donc extrêmement large. Articles 92 et 93 de l'OPU. Article 139, § 1 et 4, du DRO.

²⁸⁰ Gand, 9^e ch., 23 mars 2001, *A.J.T.*, 2001, p.146.

²⁸¹ Arrêt du 4 février 1997, n° 64.357, *Godard e.a.*, *Rev.not.b.*, 1997, pp.244 et s., avec un extrait du rapport de l'auditeur du Conseil d'Etat, Mme S. GUFFENS, dans lequel on peut lire ce qui suit : «*L'acte de division prétend mettre hors lotissement le lot 3, allant de ce fait à l'encontre de l'avis du fonctionnaire délégué et du permis de lotir lui-même (...). Cet acte de division paraît dès lors d'une légalité plus que douteuse (...)*».

²⁸² Arrêt du 14 mai 2002, n° 106.541, *Lebichot e.a.*

²⁸³ Arrêt du 27 janvier 1999, n° 78.370, *Fortemps*.

²⁸⁴ Liège, 3^e ch., 8 décembre 1999, R.G. 1998/1252, en cause *Peter et Baudhuin c. commune d'Attert et Région wallonne*, inédit.



En revanche, à la différence de ce qu'il avait jugé antérieurement²⁹³, le Conseil d'Etat a admis, au cours de la période recensée, que l'autorité urbanistique apprécie la conformité de la demande de permis d'urbanisme non seulement au regard des prescriptions du permis de lotir, mais en outre au regard du bon aménagement des lieux, tout en mettant cependant deux conditions à ce pouvoir d'appréciation ainsi reconnu à l'autorité délivrante : d'une part, celle-ci est liée, dans cette appréciation, par l'interprétation du bon aménagement des lieux faite à l'occasion de l'établissement du permis de lotir et, d'autre part, cet examen du bon aménagement des lieux doit ressortir de la motivation de la décision d'octroi ou de refus du permis d'urbanisme²⁹⁴.

Sous cette réserve nouvelle mais dont l'importance ne doit, pensons-nous, pas être exagérée²⁹⁵, on peut donc toujours considérer, comme par le passé²⁹⁶, que doit être annulé le refus de permis d'urbanisme décidé en violation des prescriptions du permis de lotir ou, en d'autres termes, que le permis d'urbanisme ne peut pas être refusé si la demande de permis est conforme à ces prescriptions²⁹⁷.

63. La jurisprudence de la période passée en revue offre à nouveau de nombreux exemples de **permis d'urbanisme ou d'environnement suspendus ou annulés**

²⁹³ Voy. l'ancien arrêt du 26 novembre 1992, n° 41.161, *Franckx e.a.*

²⁹⁴ Arrêt du 7 mai 1998, n° 73.524, *Froidcourt e.a.*; arrêt du 29 juin 2000, n° 88.481, *Vandaele*; arrêt du 15 avril 2002, n° 105.504, *Dupuis* («La seule circonstance qu'un projet serait conforme à un plan particulier d'aménagement ou à un permis de lotir ne dispense pas l'administration de son obligation de justifier sa décision au regard du bon aménagement des lieux»); arrêt du 17 octobre 2002, n° 111.665, *Sibille* («L'autorité doit examiner la demande sur la base de sa propre conception du bon aménagement des lieux au regard de certains aspects particuliers de la situation»).

²⁹⁵ Nous pensons qu'elle doit davantage être rattachée au principe général de droit administratif selon lequel tout acte administratif doit être précédé d'un examen sérieux et concret du dossier qu'être considérée comme une atténuation de la portée réglementaire du permis de lotir. Voy. d'ailleurs l'arrêt – il est vrai rendu au contentieux de la suspension d'extrême urgence – du 31 juillet 2001, n° 98.092, *Gybels*, qui a considéré que, comme les prescriptions du permis de lotir déterminent dans des règles détaillées ce que requiert le bon aménagement des lieux, aucune motivation complémentaire à la référence au permis de lotir ne doit figurer dans la décision qui délivre le permis d'urbanisme si le projet autorisé est conforme au permis de lotir. Voy. également ce qu'a écrit récemment – et à juste titre – le professeur Michel Pâques à propos de la différence entre un règlement et une simple directive : «La différence est que la directive ne dispense pas l'administration d'examiner si la solution qui y est préconisée s'applique de manière opportune à la situation individuelle. Au cas où la situation le requiert, l'administration a l'obligation d'écarter la directive et de motiver spécialement la solution particulière, alors qu'un règlement s'applique de façon inéluctable, même si la conséquence de son application apparaît malencontreuse in specie» («Jurisprudence en bref», reflet de l'arrêt C.E., 31 octobre 2002, n° 112.139, *Depotter et Cremelie*, *Amén.*, 2003, p.135 et s., spéc. p.136).

²⁹⁶ Voy. notre précédente chronique, *A.P.T.*, 1996, n° 40, p.278.

²⁹⁷ Arrêt du 6 mai 1997, n° 66.161, *Henkes*; arrêt du 23 février 2000, n° 85.589, *Van Hesperen* (une destination agricole n'interdit pas la construction sur le lot concerné de serres de pépiniériste – annulation du refus de permis d'urbanisme). Toutefois, comme B. Paques l'a fait remarquer à juste titre (La motivation des permis d'urbanisme : un art ou une science?, *Amén.*, 2003, p. 153 et s., spéc. p. 161), «le permis de lotir n'(ayant) pas une précision telle qu'il supprime toute marge d'appréciation, (...) l'autorité (...) peut modaliser sa mise en oeuvre lorsqu'une marge d'appréciation demeure, par exemple si le permis de lotir laisse le choix entre certains matériaux pour les toitures (et que) l'ensemble des bâtiments déjà érigés utilisent la tuile».

pour cause de non-respect du permis de lotir, à la requête des voisins, que ceux-ci soient colotis ou non.

Tel fut par exemple le cas d'un permis d'urbanisme délivré :

- pour construire une remise pour caravane dans des matériaux et à une distance de la limite arrière du lot non autorisés par le permis de lotir²⁹⁸;
- pour construire un bâtiment d'entreprise dans un lotissement réservé à la résidence²⁹⁹;
- pour construire un immeuble à appartements sur un lot affecté à des maisons unifamiliales³⁰⁰;
- pour construire une maison bifamiliale sur un lot réservé aux maisons unifamiliales³⁰¹;
- pour construire deux boxes pour chevaux sur un lot où n'est autorisé que la construction de granges ou de logements pour des petits animaux domestiques³⁰²;
- pour construire un garage dans une zone latérale non constructible³⁰³;
- pour construire une maison dont la pente du toit n'est pas conforme avec les prescriptions du permis de lotir³⁰⁴;
- pour construire une station-service de grande dimension avec magasin et car-wash dans un lotissement résidentiel³⁰⁵;
- pour construire un abri de jardin dans une zone devant rester «libre de construction»³⁰⁶;
- pour construire un car-wash dans une zone d'habitat ouvert³⁰⁷;
- pour construire un garage et un parking privés dont les dimensions excèdent celles qui sont autorisées par le permis de lotir³⁰⁸;
- pour construire une maison au gabarit non autorisé³⁰⁹.

Il est à noter que plusieurs de ces permis d'urbanisme avaient été délivrés en application d'un permis de lotir modificatif préalablement annulé par le Conseil d'Etat, de sorte que l'annulation consécutive du permis d'urbanisme allait de soi³¹⁰.

Il a également été jugé que doit être annulé le permis d'urbanisme assorti de conditions tellement souples

²⁹⁸ Arrêt du 29 juin 1998, n° 74.758, *Van De Vloed*.

²⁹⁹ Arrêt du 3 février 1999, n° 78.491, *Declercq e.a.*

³⁰⁰ Arrêt du 11 mars 1999, n° 79.235, *commune de La Hulpe*.

³⁰¹ Arrêt du 31 mars 1999, n° 79.631, *Masschelein*.

³⁰² Arrêt du 10 juin 1999, n° 80.835, *Van Coppenolle*.

³⁰³ Arrêt du 2 juin 1999, n° 80.601, *Van Den Branden*.

³⁰⁴ Arrêt du 29 septembre 1999, n° 82.490, *Van Caneghem*.

³⁰⁵ Arrêt du 16 février 2000, n° 85.374, *Zels*.

³⁰⁶ Arrêt du 23 février 2000, n° 85.594, *Clijnhens*.

³⁰⁷ Arrêt du 29 mars 2000, n° 86.397, *Versluys*.

³⁰⁸ Arrêt du 15 mai 2000, n° 87.263, *Henderieckx*; arrêt du 16 avril 2002, n° 105.510, *Henderieckx*.

³⁰⁹ Arrêt du 21 décembre 2001, n° 102.363, *Henrard*.

³¹⁰ Arrêts des 3 février 1999, n° 78.491, et 10 juin 1999, n° 80.835, précités. Voy. aussi l'arrêt du 28 juin 1999, n° 81.370, *Boschmans*, annulant un permis de lotir puis, aussitôt après, un permis d'urbanisme délivré en application de ce permis de lotir; ainsi que les arrêts du 13 juillet 2001, n° 97.860 et 97.861, *Van Schel e.a.*, suspendant, l'un, un permis de lotir et, l'autre, un permis d'urbanisme délivré en application de ce permis de lotir.



qu'elles permettent de craindre que son titulaire les utilisera pour ne pas respecter le permis de lotir³¹¹.

Quand elles y sont invitées, ce qui semble arriver de plus en plus souvent, et ce sans même que le Conseil d'Etat soit préalablement saisi, les juridictions judiciaires statuent dans le même sens en considérant que «*les prescriptions du permis de lotir l'emportent, en vertu de la loi, sur tout permis d'urbanisme, exprès ou tacite, qui lui serait contraire*»³¹², avant d'ordonner la réparation – en nature ou par équivalent – du préjudice causé par le permis d'urbanisme illégal (voy. *infra*).

Tel fut également le cas de permis d'environnement délivrés :

- pour l'exploitation d'un établissement de fabrication de produits en chocolat dans un lotissement résidentiel, même pour une durée limitée à 3 ans³¹³;
- pour l'exploitation d'une salle des fêtes dans un lotissement destiné à l'habitat ouvert et au petit commerce³¹⁴;
- pour l'exploitation d'un atelier de carrosserie pour camions avec cabine de peinture ou d'un atelier de fabrication de meubles dans un lotissement dans lequel seules des entreprises non incommodes sont autorisées³¹⁵;
- pour l'exploitation de deux boxes pour chevaux dans un lotissement où n'est autorisée que la construction de granges ou de logements pour petits animaux domestiques³¹⁶.

Le Conseil d'Etat a, en revanche, rejeté le recours introduit devant lui par le demandeur de permis contre un refus de permis d'environnement lorsque l'exploitation projetée (un atelier destiné au travail du métal) était incompatible avec le caractère résidentiel du lotissement, où seuls étaient autorisés des maisons, des magasins et des remises³¹⁷; ou bien le recours dirigé par un voisin contre un permis d'environnement qui était conforme au permis de lotir³¹⁸.

64. L'existence d'un permis de lotir a également des **effets procéduraux**. Ainsi entraîne-t-il la simplification de la procédure de délivrance des permis d'urbanisme pour les lots si-

tués dans le lotissement³¹⁹, l'avis préalable du fonctionnaire délégué n'étant pas requis³²⁰. A contrario, si le permis de lotir est périmé, les demandes de permis d'urbanisme doivent à nouveau être soumises à cet avis préalable³²¹.

Par ailleurs, les décisions d'octroi ou de refus de permis d'urbanisme doivent être consignées sur d'autres formulaires (qui portent le visa du permis de lotir) dont l'utilisation est prescrite à peine de nullité³²².

L'utilisation du formulaire correct permet du reste parfois de retrouver la trace d'un permis de lotir dont toute autre preuve a disparu³²³.

65. La violation d'un permis de lotir est d'autre part sanctionnée pénalement et civilement.

Il a ainsi été jugé que la vente d'un lot en méconnaissance des conditions du permis de lotir relatives à la superficie et aux limites du lot constitue un délit – continu, de surcroît – dans le chef du vendeur et du notaire instrumentant, qui ont dès lors été condamnés, sous peine d'astreinte, à la demande du fonctionnaire délégué, à procéder à la rectification de l'acte de vente et à sa transcription à la conservation des hypothèques³²⁴.

Rappelons que les victimes d'une violation du permis de lotir peuvent quant à elles demander au tribunal d'«*annuler, aux frais du condamné, leur titre d'acquisition ou de location*» (article 155, §7, du CWATUP; article 190, al.3, de l'OPU; article 162 du DRO).

Il a par ailleurs été jugé que «*la loi urbanistique* (articles 154 à 159 du CWATUP; articles 182 à 194 de l'OPU; articles 146 à 161 du DRO) *rend passibles de peines et de mesures de réparation ceux qui violent le permis de lotir, même s'ils le font sous le couvert d'un permis d'urbanisme délivré en méconnaissance de celui-ci*», sauf s'ils peuvent «*invoquer l'erreur invincible de nature à les exonérer de leur responsabilité pénale*», et que tel n'est certainement pas le cas lorsque le permis d'urbanisme «*viole de manière flagrante les prescriptions du permis de lotir*», c'est-à-dire lorsque le projet de construction autorisé contient d'«*énormes discordances*» par rapport à ces prescriptions, notamment un volume bâti de plus du double

³¹¹ Arrêt du 17 octobre 2002, n° 111.665, *Sibille*.

³¹² Et ce, même si le permis d'urbanisme a été délivré en imposant à son titulaire «*de respecter lesdites prescriptions*», «*ce qui est antinomique*» : Liège, 9^e ch., 1^{er} avril 1998, *J.L.M.B.*, 2000, p.1258. Voy. aussi Brux., 2^e ch., 3 mai 2000, *Amén.*, 2001, p.94, qui, à juste titre, a rejeté l'argument déduit par le titulaire du permis d'urbanisme de l'absence de recours contre celui-ci devant le Conseil d'Etat, au motif «*que le contrôle de légalité exercé par le juge judiciaire* (en application de l'article 159 de la Constitution) *n'est pas de nature différente que celui qu'exerce le Conseil d'Etat, seule l'étendue des effets de leurs décisions respectives étant différente*».

³¹³ Arrêt du 23 avril 1998, n° 73.238, *Stassin*.

³¹⁴ Arrêt du 4 juin 1998, n° 74.118, *Verselder e.a.*; arrêt du 29 avril 1999, n° 80.011, *Verselder e.a.*; arrêt du 29 mars 2001, n° 94.444, *Verselder e.a.*

³¹⁵ Arrêt du 4 juin 1998, n° 74.119, *Smet*; arrêt du 29 juin 2000, n° 88.481, *Vandaele*.

³¹⁶ Arrêt du 18 octobre 2001, n° 99.917, *Van Coppenolle*.

³¹⁷ Arrêt du 29 octobre 1998, n° 76.749, *sprl Dremco*.

³¹⁸ Arrêt du 30 novembre 2000, n° 91.262, *Van Den Bergh et De Vil*.

³¹⁹ A condition, précise l'article 107, §1^{er}, alinéa 2, du CWATUP optimisé que le bien faisant l'objet de la demande de permis soit «*entièrement situé dans le périmètre (...) du permis de lotir*».

³²⁰ Arrêt du 14 mai 2002, n° 106.541, *Lebichot*.

³²¹ Arrêt du 7 juin 2000, n° 87.883, *Smekens*.

³²² Arrêt du 24 juin 1998, n° 74.518, *Boschmans*. Dans le même sens, voy. l'ancien arrêt du 22 février 1971, n° 15.175, *Cauve e.a.*

³²³ Brux., 2^e ch., 13 février 1998, *Rev.not.b.*, 1999, p.191. Dans cette affaire, une des parties contestait l'existence d'un permis de lotir modificatif qui avait quelque peu assoupli les prescriptions du permis de lotir originaire garantissant le caractère résidentiel du lotissement. La Cour releva que le permis de bâtir délivré en exécution du permis de lotir modificatif litigieux imposait, à titre de condition, de «*se conformer au (dit) permis modificatif de lotir*» et constata «*que ce permis de bâtir ne fait pas l'objet d'une inscription de faux; que, dès lors, l'existence du permis de lotir modificatif confirmée dans un acte authentique émanant des autorités publiques, ne peut être mise en cause*».

³²⁴ Civ. Tournai, 13 décembre 1993, *Act.Dr.*, 1997, p.293, note M. Sommal, «*De quelques problèmes liés à la violation d'un permis de lotir*».

que celui autorisé et un usage de matériaux prohibés³²⁵.

Lorsque les travaux d'agrandissement d'une maison située dans un lotissement ne respectent pas les zones non aedificandi prescrites par le permis de lotir, les voisins peuvent obtenir non pas la destruction des ouvrages litigieux «*lorsque ce mode de réparation constituerait un abus de droit*», parce qu'il «*dépasserait de plus de trois fois le préjudice subi par eux*», mais bien le dédommagement de la perte de valeur vénale subie par leur immeuble³²⁶. Ils ne peuvent même pas obtenir des dommages-intérêts lorsque l'ouvrage litigieux (une annexe à la maison d'habitation) «*ne présente aucun inconvénient sérieux pour leur propriété et ne les contraint à prendre aucune mesure pour préserver leur intimité*»³²⁷.

Au contraire, dans une autre affaire où le préjudice était très important, la Cour d'appel de Bruxelles n'a pas hésité à octroyer la réparation en nature et a condamné solidairement le lotisseur et le constructeur ayant violé le permis de lotir à cesser l'exploitation du club de tennis illégal et à démolir les bâtiments illégaux dans les six mois sous peine d'astreinte, tout en autorisant le voisin préjudicié à faire démolir lesdites constructions aux frais, risques et périls des deux parties condamnées; en outre, la Cour lui a octroyé des dommages-intérêts pour compenser le préjudice subi jusqu'à la démolition³²⁸.

Enfin, lorsque la remise en état des lieux est demandée, par exemple par le fonctionnaire délégué de l'urbanisme dans le cadre d'une action pénale, elle doit être conforme au permis de lotir. Tel n'est pas le cas lorsque le plan de régularisation approuvé par les autorités urbanistiques prévoit la construction d'un muret et la création de plantations en lieu et place des deux escaliers d'accès à la terrasse qui, en violation du permis de lotir, manquaient et avaient été remplacés par un talus. Dès lors, après avoir rappelé que «*les cours et tribunaux doivent contrôler la légalité d'une mesure de réparation (demandée par les autorités urbanistiques) en vertu de l'article 159 de la Constitution (et) que le pouvoir judiciaire est compétent pour contrôler la légalité externe et interne de la demande du fonctionnaire délégué*», la Cour d'appel de Liège «*dit la prévention imputée aux prévenus établie*» mais aussi «*dit n'y avoir lieu d'ordonner la mesure d'aménagement des lieux sollicitée par le fonctionnaire délégué*»³²⁹.

B. DÉROGATION AU PERMIS DE LOTIR

66. La loi régionale urbanistique (article 113 du CWATUP; article 118, §2, de l'OPU; article 195 du

DRO, disposition qui n'est en vigueur que jusqu'au 30 avril 2005 et que pour les dérogations aux permis de lotir délivrés sous l'empire de l'ancienne législation) confirme le parallélisme qu'il y a lieu de faire entre le permis de lotir et le plan communal d'aménagement en les associant dans la possibilité qu'il y a de déroger, moyennant le respect de certaines règles de procédure³³⁰ et moyennant l'absence d'atteinte à leurs données essentielles, à celles de leurs prescriptions qui concernent la dimension des parcelles ou l'implantation, le volume et l'aspect des constructions.

Dans plusieurs arrêts au cours de la période recensée, le Conseil d'Etat a rappelé que si ces limites strictes au pouvoir de dérogation ne sont pas respectées, le permis d'urbanisme est illégal³³¹. Doit ainsi être suspendu le permis d'urbanisme qui, certes, a été délivré en suivant la procédure légale mais qui a accordé pas moins de sept dérogations portant atteinte à des éléments essentiels du permis de lotir et donc sans la «*modération exigée*»³³².

La destination des zones «*constitue une donnée essentielle du plan de lotissement à laquelle il n'est en principe pas possible de déroger, indépendamment de la faible amplitude de l'écart du permis par rapport au plan*»; «*une dérogation qui a pour effet de supprimer une zone de recul (située devant le garage) déroge à une donnée essentielle du plan, à savoir l'existence de cette zone*»³³³. De même,

³³⁰ Il est à noter qu'aucune disposition légale ou réglementaire ne prévoit que les voisins doivent être entendus avant l'octroi d'une dérogation aux prescriptions d'un permis de lotir (arrêt du 31 mai 1999, n° 80.544, *Van Winckel*). Il s'agit du seul arrêt recensé au cours de notre période qui concerne la procédure de délivrance des permis d'urbanisme en dérogation à un permis de lotir. Signalons toutefois aussi l'arrêt du 21 décembre 2001, n° 102.360, *Botton* – rendu à propos d'un permis d'urbanisme délivré en dérogation à un plan communal d'aménagement –, qui a rappelé que la proposition motivée de dérogation du collège des bourgmestre et échevins doit porter sur tous les points de la dérogation qui est sollicitée.

³³¹ Voy. aussi notre étude D. LAGASSE, «Les critères de distinction entre la dérogation au permis de lotir et la modification du permis de lotir», *Les cahiers de l'urbanisme*, numéro hors série, mars 2001, pp. 105-115.

³³² Arrêt du 11 décembre 2002, n° 113.525, *Mussche e.a.* Voy. aussi l'arrêt du 25 septembre 2002, n° 110.657, *Meeus* (quatre dérogations avaient été accordées). Tout est donc question de proportion, vu qu'une dérogation au permis de lotir se distingue d'une modification du permis de lotir par le fait que la première vise à ne pas porter atteinte à la règle de droit mais seulement à l'affiner au cas par cas; sur ce point, voy. notre étude précitée, *Les cahiers de l'urbanisme*, mars 2001, pp. 105 et s., spéc. pp. 107 et 108 et la jurisprudence citée.

³³³ Arrêt du 2 octobre 2001, n° 99.376, *Agostino*; arrêt du 2 mai 2002, n° 106.296, *Debruyne e.a.*; arrêt du 25 septembre 2002, n° 110.657, *Meeus*. Voy. aussi l'arrêt du 28 avril 1998, n° 73.351, *Simoens*. Voy., dans le même sens, les anciens arrêts du 2 février 1994, n° 45.963, *Kamp*, et du 30 septembre 1992, n° 40.536, *Bedoret*. C'est cette sévérité du juge administratif qui conduisit le législateur bruxellois à amender l'article 118, §2, de l'ordonnance du 29 août 1991 en y insérant, le 23 novembre 1993, un alinéa 2 ainsi libellé : «*Une dérogation relative à l'implantation ou au volume des constructions dans une zone peut impliquer une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë pour autant qu'elle ne mette pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone contiguë*». Autrement dit, en Région bruxelloise, de minimes dérogations à l'affectation d'une zone sont désormais admises. Nous pensons, avec Ph. Bouillard, qu'il en va de même en Région wallonne depuis le 1^{er} mars 1998, date d'entrée en vigueur du «nouveau CWATUP» dont l'article 113 – qui a remplacé l'article 48 du CWATUP 1984 – n'énonce plus, de manière limitative, quels peuvent être les objets de la dérogation mais dispose qu'«*Un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement, d'un permis de lotir ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme dans une mesure compatible*



constitue non une dérogation au permis de lotir mais une modification de celui-ci le changement d'affectation d'un lot (un café dancing n'est pas un restaurant) ³³⁴.

Constitue également non une dérogation mais une modification du permis de lotir soumise à la procédure particulière prévue à cet effet la demande tendant à diviser une villa en deux logements (un logement différent à chaque niveau, avec des entrées et garages séparés, le lot étant ainsi divisé en fait) lorsque le permis de lotir prévoit qu'il ne peut pas y avoir plus d'une habitation par parcelle, avec un seul propriétaire ³³⁵. Ou la division d'un lot en deux ³³⁶, l'augmentation importante de la hauteur des constructions ³³⁷ ou encore l'augmentation de la surface totale des annexes en zone de cours et jardins ³³⁸.

En revanche, ce n'était pas la procédure – plus lourde – de modification du permis de lotir, comme le soutenait le requérant devant le Conseil d'Etat, mais bien la procédure de dérogation au permis de lotir qui devait être suivie, comme cela avait été le cas en l'espèce, pour modifier l'implantation de la construction par rapport aux prescriptions du permis de lotir ³³⁹.

Par ailleurs, est admissible sans dérogation aux prescriptions du permis de lotir relatives aux gabarits des constructions dans le lotissement la demande tendant à aménager l'espace sous toiture en appartement avec lucarnes avant et arrière. En effet, «l'aménagement de combles ne peut en aucune façon déterminer le gabarit d'un immeuble»; pour l'application des prescriptions du permis de lotir relatives aux gabarits, «seul le volume extérieur doit être pris en considération; la présence d'un niveau habitable sous toiture ne constitue donc pas une infraction au permis de lotir» ³⁴⁰.

67. Le Conseil d'Etat a également rappelé que «si une dérogation à certaines des prescriptions d'un permis de lotir peut être accordée, une telle dérogation doit nécessairement demeurer exceptionnelle et ne peut donc pas être revendiquée comme un droit par le demandeur» ³⁴¹.

Il a, d'autre part, souligné qu'en raison de ce caractère exceptionnel, les dérogations à un permis de lotir ne peuvent être octroyées «que moyennant une motivation qui fasse apparaître la nécessité de recourir au mécanisme

exceptionnel de la dérogation» ³⁴². Tel par exemple n'est pas le cas de la motivation selon laquelle «les (quatre) dérogations accordées ne nuiront pas aux tiers, les constructions autorisées s'intègrent à la construction existante et les dérogations concernent des travaux de régularisation qui sont 'l'héritage du passé'»; en effet, si ces arguments «peuvent éventuellement justifier leur compatibilité avec la destination générale de la zone considérée» ³⁴³, ils ne démontrent pas la nécessité de recourir à une mesure exceptionnelle; ils font en outre «clairement apparaître que la décision a été guidée par le poids des faits accomplis, ce qui ne peut justifier une mesure exceptionnelle» ³⁴⁴.

Tel n'est pas non plus le cas de la motivation suivante : «considérant la motivation du maître de l'ouvrage», qui est étrangère au bon aménagement des lieux ³⁴⁵. Doit aussi être annulé le permis d'urbanisme dérogatoire dont la motivation (relative, en l'espèce, à la perte d'ensoleillement du voisin) est entachée d'une erreur de fait ³⁴⁶.

Comme on le voit, l'exigence d'une motivation formelle sérieuse et adéquate est «renforcée dans le cadre des permis dérogatoires, ce que les autorités administratives, de manière persistante, paraissent perdre de vue» ³⁴⁷. Cette sévérité du juge administratif s'explique non seulement parce qu'un texte dérogatoire est toujours d'interprétation restrictive et en raison du risque d'arbitraire inhérent à tout processus de dérogation, mais aussi, certainement, par la volonté du législateur de procurer aux colotis un maximum de sécurité juridique.

C. MODIFICATION DU PERMIS DE LOTIR

68. Commençons par rappeler que si le permis de lotir est comparable à un plan communal d'aménagement (voy. *supra*, n^{os} 4-5), il bénéficie d'une stabilité que celui-ci n'a pas dans la mesure où, même en présence d'un plan d'aménagement postérieur dont les prescriptions sont contraires aux siennes, il demeure d'application tant qu'il n'a pas été modifié (à la demande d'un ou de plusieurs colotis) ou révisé (à l'initiative des autorités publiques) ³⁴⁸.

avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural ou l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions» (Ph. Bouillard, Commentaire de l'article 113 du CWATUP, dans *Commentaire systématique du nouveau CWATUP*, Kluwer, mise à jour : 10 juillet 1999).

³³⁴ Arrêt du 10 juillet 1998, n^o 75.053, *Mussche e.a.*

³³⁵ Arrêt du 20 octobre 1997, n^o 68.938, *Loyaerts e.a.*

³³⁶ Arrêt du 7 mars 2001, n^o 93.779, *Verhemeldonck*.

³³⁷ *Idem* et arrêt du 11 mai 2001, n^o 95.324, *De Busschere*.

³³⁸ Arrêt du 11 mai 2001 précité.

³³⁹ Arrêt du 9 juin 1997, n^o 66.639, *Hugelier e.a.*

³⁴⁰ Arrêt du 29 septembre 1998, n^o 75.998, *Buhler*.

³⁴¹ Arrêt du 2 octobre 2001 précité. Voy. déjà en ce sens l'ancien arrêt du 12 juin 1992, n^o 39.722, *Leclère*. L'article 114 du nouveau CWATUP énonce expressément ce caractère «exceptionnel» de la dérogation à un PCA ou à un permis de lotir.

³⁴² Arrêt du 25 septembre 2002, n^o 110.657, *Meeus*; arrêts du 8 septembre 1999, n^o 82.205, *Dauphin e.a.*; du 18 mai 2000, n^o 87.380, *Evrard et Demande*, et du 4 décembre 2000, n^o 91.275, *Thiry et Thiry* (à propos d'une dérogation à un PCA). Voy. aussi l'arrêt du 2 mai 2002, n^o 106.296, *Debruyne e.a.* : «une motivation particulière s'imposait, nonobstant le caractère mineur ou non de la dérogation demandée».

³⁴³ En vertu de l'article 113 du CWATUP en vigueur depuis le 1^{er} mars 1998 en Région wallonne, les dérogations ne peuvent être accordées que «dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions».

³⁴⁴ Arrêt du 25 septembre 2002 précité.

³⁴⁵ Arrêt du 28 juin 1999, n^o 81.369, *Vanhullebusch*.

³⁴⁶ Arrêt du 9 juin 1997, n^o 66.639, *Hugelier e.a.*

³⁴⁷ Ph. BOUILLARD, «Les communes à l'épreuve du droit de l'urbanisme : regards sélectifs sur la jurisprudence récente», *Rev.dr.com.*, 2002, pp. 217 et s., spéc. p.228.

³⁴⁸ Arrêt du 30 novembre 2000, n^o 91.262, *Van Den Bergh et De Vil*. Il est à noter que le DRO, en Région flamande, a élargi depuis le 1^{er} mai 2000 les possibilités de modifier ou réviser les permis de lotir (voy. not. l'article 132,

La période passée en revue confirme le constat que nous faisons dans nos précédentes chroniques³⁴⁹ : le nombre de litiges concernant des modifications de permis de lotir est nettement plus important que celui des litiges ayant trait à des dérogations. Cela s'explique aisément : étant donné l'interprétation restrictive – justifiée – de la possibilité de déroger à un permis de lotir, celui qui envisage de demander un permis de bâtir ou d'urbanisme qui n'est pas conforme au permis de lotir préfère généralement emprunter la voie de la modification préalable de ce dernier.

La jurisprudence analysée confirme tout autant la sévérité du Conseil d'Etat dans son contrôle du respect des compétences et procédures instituées par la loi en matière de modification du permis de lotir. Cette sévérité s'explique par la volonté initiale du législateur, lorsqu'il a créé le permis de lotir, de procurer aux acquéreurs de lots un maximum de sécurité juridique et par le fait que la possibilité de modifier les permis de lotir autrement que de l'accord unanime des propriétaires des lots, qui fut insérée dans la législation en 1970, ne constitue qu'une dérogation au principe de l'intangibilité des droits acquis résultant du permis de lotir³⁵⁰.

69. Comme précédemment, le Conseil d'Etat a rappelé que les formalités particulières prescrites par la législation constituent des «*formalités substantielles prescrites à peine d'irrecevabilité de la demande de modification*»³⁵¹.

Tel est particulièrement le cas de l'envoi par courrier recommandé d'une copie certifiée conforme de la demande de modification à tous les colotis qui ne l'ont pas contresignée pour accord³⁵², vu qu'elle a pour but, d'une part, de mettre ceux-ci à même d'apprécier correctement la portée de cette demande et, dès lors aussi, l'opportunité d'introduire une réclamation à son encontre et, d'autre part, de les avertir précisément du moment auquel commence à courir le délai de 30 jours dans lequel ils peuvent s'opposer à la modification demandée³⁵³.

Doit également être annulé le permis de lotir modificatif lorsque le plan de lotissement modificatif envoyé aux colotis contient des erreurs de telle sorte qu'il ne leur permettrait pas d'apprécier correctement la portée de la modification demandée³⁵⁴.

Quant à l'accord des colotis, il peut être exprimé par la seule mention «*pour accord, lu et approuvé*» figurant au-dessus de leur signature sur le plan modificatif annexé à la demande de modification du permis de lotir³⁵⁵.

70. Compte tenu de ces règles particulières applicables à la modification du permis de lotir, la question – importante – se pose parfois de savoir si l'on a affaire à une demande de modification d'un permis de lotir ou à une simple demande de permis de lotir.

C'est ainsi qu'il a été jugé qu'«*une simple comparaison des plans de situation, l'un joint au permis de lotir du 3 juin 1992, l'autre joint au permis de lotir attaqué (de 1996), montre que la parcelle 186 l recouvre la quasi-totalité de la parcelle anciennement cadastrée 186 k et qui constituait l'essentiel du lot 3 du permis de lotir du 3 juin 1992, cette situation étant due à une modification dans la numérotation des parcelles cadastrales*» ; le permis de lotir attaqué était donc un permis de lotir modificatif et a été annulé, faute d'avoir été soumis aux prescriptions particulières de procédure relatives à la délivrance des permis de lotir modificatifs³⁵⁶.

71. A côté des règles de procédure spécifiques à la délivrance d'un permis de lotir modificatif, toutes les autres «*dispositions réglant le permis de lotir sont applicables à sa modification*» (article 103 du CWATUP ; article 103 de l'OPU ; article 132, § 2, du DRO).

Ainsi en va-t-il de l'obligation de respecter le plan de secteur, même si le permis de lotir originaire est devenu «*définitif*»³⁵⁷, de l'obligation de motivation formelle³⁵⁸ ou de l'obligation d'impartialité de l'autorité délivrante³⁵⁹.

72. En ce qui concerne les obligations conventionnelles auxquelles il est interdit de porter atteinte par une mo-

§ 3 et § 4). De même d'ailleurs que l'article 54, al.1, 1°, du CWATUP 2002, qui est en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2002.

³⁴⁹ A.P.T., 1989, pp.138-139, n° 53 ; A.P.T., 1996, p.283, n° 50.

³⁵⁰ La sévérité du Conseil d'Etat s'explique aussi, dans une certaine mesure, par le fait que ces règles de compétence et de procédure tendent à permettre à l'autorité délivrante d'être correctement éclairée et donc de statuer en connaissance de cause (E. ORBAN de XIVRY, «*La procédure de modification du permis de lotir et la validité des délégations de pouvoirs prévues à cet effet*», *Les cahiers de l'urbanisme*, numéro hors série, mars 2001, pp.114 et s., spéc. p.121).

³⁵¹ Arrêt du 25 novembre 1998, n° 77.206, *Van Heule*.

³⁵² Y compris aux colotis dont le lot n'est pas mitoyen du lot concerné par la modification, vu que les colotis ont par essence tous intérêt au maintien des prescriptions du permis de lotir sans devoir justifier d'autre raison (pour réagir) que leur qualité de coloti (arrêt du 22 mars 2002, n° 105.036, *Hellemans e.a.*).

³⁵³ Arrêt du 25 novembre 1998, n° 77.206, *Van Heule*. En l'espèce, une copie simple de la demande, non certifiée conforme à l'original, ayant seulement été envoyée aux deux requérants, le Conseil d'Etat déclara illégale la modification du permis de lotir octroyée. Dans le même sens : arrêt du 22 mars 2002, n° 105.036, *Hellemans e.a.*

³⁵⁴ Arrêt du 22 mars 2002, n° 105.036, *Hellemans e.a.* Voy. toutefois, au contentieux de la suspension, l'ancien arrêt du 12 octobre 1994, n° 49.639, *Bienvenu et Bablière*, selon lequel «*s'il est exact que certains renseignements manquaient alors qu'ils auraient dû être mentionnés, le moyen n'est pas sérieux lorsqu'il n'apparaît pas, et qu'il n'est du reste pas allégué, que l'absence de ces renseignements aurait induit l'autorité ou les requérants en erreur sur la portée de la modification du permis de lotir qui était sollicitée*».

³⁵⁵ Brux., 2^e ch., 13 février 1998, *Rev.not.b.*, 1999, p.191.

³⁵⁶ Arrêt du 14 mai 1997, n° 66.234, *Godard e.a.* Voy. aussi l'ancien arrêt du 28 avril 1994, n° 47.042, *Van Den Notelaer*, selon lequel lorsqu'un terrain fait partie d'un ensemble plus vaste pour lequel un permis de lotir a été octroyé, il ne peut pas faire l'objet à son tour d'un permis de lotir autonome : la procédure de modification du permis de lotir doit être respectée.

³⁵⁷ Arrêt du 21 décembre 1998, n° 77.776, *Jonckheer* ; arrêt du 11 mars 1999, n° 79.235, *commune de La Hulpe* (solution implicite) ; arrêt du 20 février 2001, n° 93.407, *Mortier* ; arrêt du 5 juin 2001, n° 96.105, *Jonckheer* ; arrêt du 2 octobre 2001, n° 99.375, *Petre*.

³⁵⁸ Arrêt du 24 juin 1998, n° 74.518, *Boschmans e.a.* ; arrêt du 3 décembre 1998, n° 77.367, *Van Mol* ; arrêt du 11 avril 2000, n° 86.757, *Meynen*. Voy. aussi *supra*, n° 36.

³⁵⁹ Arrêt du 18 octobre 2001, n° 99.919, *Fortemps*.

dification du permis de lotir à moins que la demande de modification ait recueilli l'accord unanime de tous les colotis, la jurisprudence passée en revue a confirmé que c'est au requérant coloti qui entend s'opposer à la modification à démontrer l'existence de telles obligations conventionnelles³⁶⁰.

Il a ainsi été jugé que *«par la reproduction dans les actes (authentiques de cession) ou dans l'acte de division des prescriptions urbanistiques du permis de lotir, il est possible de conférer auxdites prescriptions, en sus de leur valeur réglementaire, une valeur conventionnelle au sens de l'article 54, §2, al.1, du CWATUP (ancien) empêchant leur modification sans l'accord unanime des propriétaires des lots»*³⁶¹.

Cette jurisprudence est toujours valable dans les régions bruxelloise et flamande mais ne l'est plus en Région wallonne depuis le 1^{er} mars 1998, date à laquelle est entré en vigueur le nouveau CWATUP promulgué par le décret wallon du 27 novembre 1997, dont l'article 102, al.2, impose des contraintes supplémentaires. Cette disposition s'énonce en effet comme suit : *«Ne peut être considérée comme convention visée à l'alinéa 1^{er} la seule retranscription des prescriptions urbanistiques du permis de lotir dans un acte authentique ou une convention sous seing privé»*. Le notaire qui prépare l'acte authentique de division et des charges du lotissement doit donc, en Région wallonne, faire explicitement état de la volonté du lotisseur de transformer ces prescriptions urbanistiques en servitudes conventionnelles ou en obligations personnelles conventionnelles et veiller à en faire explicitement mention dans la clause «servitudes» et/ou «obligations personnelles» des divers actes de cession des lots.

La jurisprudence judiciaire va dans le même sens que la jurisprudence administrative. Ainsi a-t-il été jugé que *«les servitudes légales d'utilité publique peuvent, sous certaines conditions, se voir en outre conférer le caractère de servitudes conventionnelles (cf. Cass., 6 octobre 1966, J.T., 1966, p.185), lorsqu'est établie la volonté d'imposer aux acquéreurs successifs des biens immeubles le respect de ces prescriptions administratives, en leur conférant le caractère d'obligations de droit privé»* et que tel n'est pas le cas lorsqu' *«aucun des actes de division, de partage, d'échange ou de vente produits aux débats ne reprend le contenu des prescriptions urbanistiques d'une manière propre à leur donner le caractère*

*d'obligation contractuelle (et) qu'il y est uniquement fait référence à la situation de ces biens dans un lotissement autorisé (et) à la simple prise de connaissance du permis de lotir»*³⁶².

73. En vertu de la législation urbanistique, la décision modifiant le permis de lotir et, le cas échéant, le nouveau plan de division du lotissement doivent être annexés à l'acte notarié de division et des charges modificatif *«pour être transcrits avec lui»* à la conservation des hypothèques (article 106 du CWATUP; article 106 de l'OPU; article 132, §2, du DRO). Cette transcription ne constitue toutefois *«pas une condition de validité, d'opposabilité ou de force exécutoire du permis de lotir modificatif»*, mais seulement une condition d'opposabilité civile de la modification intervenue, en manière telle que l'absence de transcription du permis de lotir modificatif n'empêche pas la délivrance d'un permis d'urbanisme conforme au permis de lotir modificatif³⁶³.

D. RÉVISION DU PERMIS DE LOTIR

74. Dans un arrêt du 20 mai 1997, la Cour d'appel de Gand a rappelé qu'à l'égard des terrains situés dans un lotissement autorisé non périmé, un plan d'aménagement dont les dispositions sont contraires à celles du permis de lotir – en l'espèce, il s'agissait du plan de secteur postérieur qui classait lesdits terrains en zone naturelle – demeure sans aucun effet s'il n'est pas accompagné d'une décision expresse ordonnant la révision du permis de lotir conformément à la procédure légale³⁶⁴.

Une autre affaire, jugée par le Conseil d'Etat, a mis en évidence que lorsqu'une commune veut prolonger une rue à travers un terrain affecté au parcage des voitures, elle doit nécessairement recourir à la procédure légale de révision du permis de lotir puisqu'elle modifie l'affectation desdits terrains³⁶⁵.

Il nous faut signaler ici que depuis l'entrée en vigueur du décret flamand du 18 mai 1999 promulguant la nouvelle législation urbanistique en Région flamande, soit depuis le 1^{er} mai 2000, le permis de lotir peut également être révisé sans que ne soit entré en vigueur un plan d'aménagement contraire à ses prescriptions : en vertu de l'article 132, §4, dudit décret, en effet, le permis de lotir peut faire l'objet d'une révision à l'initiative du collège des bourgmestre et échevins pour autant que quinze années se soient écoulées depuis sa délivrance et pour autant que les propriétaires de plus de la moitié des lots

³⁶⁰ Pour la jurisprudence antérieure, voy. notre précédente chronique, A.P.T., 1996, p.284, n° 52.

³⁶¹ Arrêt du 2 octobre 2001, n° 99.375, *Petre*. Par son arrêt du 24 avril 1997, n° 66.068, *Vannerem*, le Conseil d'Etat a par ailleurs précisé que comme le permis de lotir a un caractère réglementaire, la simple référence dans un contrat à ses prescriptions urbanistiques n'a pas pour effet de donner à celles-ci une valeur conventionnelle, *«même si, à l'époque de la vente du lot, en 1965, la loi exigeait l'accord de tous les propriétaires de lots pour procéder à la modification du permis de lotir»*, d'autant moins que le contrat contient en outre *«l'engagement des acquéreurs de se conformer «à toutes autres (conditions et prescriptions) qui leur seraient imposées (par l'autorité)», nécessairement de manière unilatérale»*.

³⁶² Brux., 2^e ch., 13 février 1998, *Rev.not.b.*, 1999, p.191.

³⁶³ *Idem*.

³⁶⁴ Gand, 17^e ch., 20 mai 1997, *A.J.T.*, 1997-98, p.293 (le pourvoi contre cet arrêt a été rejeté par Cass., 1^{re} ch., 9 mars 2000, *P. & B. – R.D.J.P.*, 2001, p.103; *Amén.*, 2001, p.184). Sur les effets d'une telle décision ordonnant la révision du permis de lotir, voy. notre précédente chronique, A.P.T., 1996, p. 285, n° 55 et la note infrapaginale 230.

³⁶⁵ Arrêt du 29 mars 2000, n° 86.399, *s.a. Woningbureau Huyzentruyt*. Il s'agit-là de la motivation non pas du juge administratif lui-même, mais de l'acte attaqué devant lui et non annulé par lui, qui était un acte du ministre régional de tutelle annulant la décision communale évoquée dans le texte.



n'aient pas introduit une objection déclarée fondée «*démontrant l'incompatibilité (du projet de révision) avec le lotissement ou son environnement*».

E. PÉREMPTION DU PERMIS DE LOTIR

75. Dans un arrêt du 20 mai 1997, la Cour d'appel de Gand a rappelé, comme bien d'autres arrêts l'avaient fait auparavant³⁶⁶, que «*la péremption du permis de lotir a été instaurée par la loi du 22 décembre 1970 principalement pour lutter contre la spéculation immobilière via les lotissements*»³⁶⁷, mais aussi que, lorsqu'il s'agit d'un lotissement situé au bord d'une voirie suffisamment équipée et donc n'impliquant pas des travaux de voirie ni aucune charge, «*la péremption du permis de lotir n'opère que pour les lots non vendus*» : le permis de lotir ne peut donc être périmé qu'à l'égard du lotisseur, vu que lui seul peut agir utilement en vue d'échapper à la péremption, et non à l'égard des acquéreurs de lots, vu qu'ils sont sans aucun pouvoir pour contrer cette péremption; le permis de lotir donne dès lors à ceux-ci un droit acquis individuel que la péremption du permis de lotir ne peut pas atteindre^{368 369}.

76. La jurisprudence est plus abondante en ce qui concerne les lotissements impliquant des travaux de voirie ou des charges qui, pour rappel, sont périmés si, dans les cinq ans de sa délivrance, «*le titulaire du permis n'a pas exécuté les travaux et les charges imposés ou fourni les garanties financières exigées*» (articles 99 à 101 du CWATUP et de l'OPU, et articles 130 et 131 du DRO)³⁷⁰. Ces règles ne s'appliquent toutefois pas à un permis de lotir n'autorisant que la création d'une voirie privée, c'est-à-dire non destinée à être accessible à tous³⁷¹.

C'est au lotisseur qu'incombe la charge de la preuve de la réalisation des travaux de voirie et/ou des charges imposés par le permis de lotir ou encore du dépôt d'une garantie financière couvrant l'ensemble de ces travaux et charges. L'attestation délivrée à cet égard par les services administratifs de la commune ou même par le collège des bourgmestre et échevins est souvent insuffisante; une telle attestation, a jugé le Tribunal de première instance de Namur, ne peut prévaloir sur la constatation que les travaux n'ont pas été totalement réalisés et est donc insuffisante pour faire échapper à la péremption tant le lotisseur

que les acquéreurs de lots, laquelle péremption opère de plein droit et est d'ordre public^{372 373}. Tout au plus peut-elle permettre au lotisseur-vendeur d'engager la responsabilité civile de la commune qui l'a induit en erreur avec pour conséquence qu'il s'est vu sanctionner par l'annulation de la vente des lots³⁷⁴.

De même, le fait que la commune a délivré plusieurs permis d'urbanisme dans un lotissement et qu'elle a même fait l'acquisition d'un lot n'empêche pas la péremption d'opérer d'office lorsque les travaux de voirie prescrits par le permis de lotir n'ont pas été achevés dans les cinq ans de sa délivrance³⁷⁵.

L'acte de division et des charges du lotissement et les actes de vente des lots peuvent donc, le cas échéant, contenir une clause indiquant que le lotisseur ne donne aucune garantie quant à la légalité du certificat de réalisation des travaux et charges délivré à telle date par le collège des bourgmestre et échevins. Inversement, il pourrait y être inséré une clause expliquant pourquoi le lotisseur dénie toute valeur au procès-verbal de péremption de son permis de lotir qui lui a été notifié à telle date par telle autorité et pourquoi, dès lors, il passe outre en vendant tout de même ses lots³⁷⁶.

77. Vu que «*la péremption du permis de lotir s'opère de plein droit*», par la seule expiration du délai prévu par la loi³⁷⁷, la notification au lotisseur de la péremption de son permis «*est sans effet sur la péremption elle-même; elle n'a, en effet, qu'une valeur d'information*»³⁷⁸; en outre, elle «*ne s'appliqu(ait) pas à la péremption d'un permis de lotir impliquant l'ouverture de nouvelles voies de communication*» vu que la loi ne prévoyait pas une tel-

³⁶⁶ Voy. notre précédente chronique, A.P.T., 1996, p.285-286, n° 56 et les arrêts cités.

³⁶⁷ Gand, 17^e ch., 20 mai 1997, A.J.T., 1997-98, p.293 (le pourvoi contre cet arrêt a été rejeté par Cass., 1^e ch., 9 mars 2000, P. & B. – R.D.J.P., 2001, p.103; Amén., 2001, p.184).

³⁶⁸ Idem.

³⁶⁹ Rappelons qu'il ne faut pas seulement qu'un tiers des lots d'un tel lotissement ait été vendus mais aussi que leur vente ait été enregistrée : sur ce point, voy. O. JAMAR, note sous Brux., 10 septembre 1996, Amén., 1997, p. 59.

³⁷⁰ Arrêt du 25 octobre 2001, n° 100.288, asbl Atelier d'artisanat La Baraque e.a.

³⁷¹ Arrêt du 27 janvier 1999, n° 78.370, Fortemps. Voy. aussi l'arrêt du 14 mars 1997, n° 65.228, Coppieters (en matière de permis d'urbanisme).

³⁷² Civ. Namur, 5^e ch., 4 décembre 1997, Amén., 1998, p.165. Dans le même sens, voy. C.E., 7 juin 2000, n° 87.883, Smekens, à propos d'une affaire où la cession à la commune des terrains requis par les travaux de voirie avait eu lieu avant l'échéance du délai de péremption, mais pas les travaux de voirie eux-mêmes et où la commune délivra tardivement le certificat de réalisation des travaux.

³⁷³ La différence de régime avec les lotissements sans travaux de voirie ni charge – où les acquéreurs de lots échappent à la péremption – s'explique par le fait qu'ici, aucun lot ne peut être vendu aussi longtemps que les travaux et les charges n'ont pas été réalisés. Si certains lots ont malgré tout été vendus, ils l'ont été en violation des dispositions impératives de la loi, de sorte que les contrevenants peuvent être condamnés à remettre les choses dans leur état antérieur.

³⁷⁴ La contradiction entre les documents délivrés par la commune s'expliquait, en l'espèce, par la circonstance qu'aucun agent communal ne fut dépêché sur place au moment de la délivrance de l'attestation de bonne réalisation des travaux et charges imposés par le permis de lotir au contraire de ce qu'elle fit, quelques années plus tard, lorsque le lotisseur l'invita à procéder à la reprise des voiries nouvelles dans le domaine public communal. Voy., dans le même sens, Brux., 10 septembre 1996, Amén., 1997, p.59, obs. O. JAMAR.

³⁷⁵ Arrêt du 15 octobre 2002, n° 111.492, s.a. Imco. Il n'y a en effet pas d'égalité dans l'illégalité. Dans le même sens, voy. l'arrêt du 23 janvier 2002, n° 102.803, s.a. Dilleninvest, rendu à propos d'un ancien permis de lotir, délivré avant le 1^{er} janvier 1965.

³⁷⁶ Certes, dans ce second cas, le lotisseur pourrait être tenté d'agir préalablement devant le tribunal de première instance. Il n'est cependant pas certain qu'il obtienne un jugement coulé en force de chose jugée avant que son permis de lotir ne soit cette fois-ci réellement périmé.

³⁷⁷ L'article 101 de l'OPU et l'article 101 du CWATUP l'énoncent expressément.

³⁷⁸ Liège, 3^e ch., 8 décembre 1999, R.G. 1998/1252, en cause Peter et Bauhuin c. commune d'Attert et Région wallonne, inédit.



le notification lorsque le lotissement n'implique pas l'ouverture de nouvelles voies de communication ni aucune charge³⁷⁹. «*Même dans le cas où la loi prévoit la notification de la péremption, elle ne vise expressément que la notification au lotisseur, et est dénué de tout fondement le reproche articulé contre les autorités publiques en tant qu'il viserait une obligation générale d'information aux candidats acheteurs*»³⁸⁰.

A par ailleurs commis une illégalité le collège des bourgmestre et échevins qui, par une délibération du 23 juin 1970, a autorisé la réalisation d'un lotissement par phases avant que la loi du 22 décembre 1970 ne prévoie la possibilité d'une telle réalisation d'un lotissement par phases en vue de permettre au lotisseur d'échapper plus aisément à la péremption de son permis de lotir lorsqu'il s'agit d'un très grand lotissement. Une telle décision illégale n'a dès lors pas pu empêcher la péremption du permis de lotir, vu que cette péremption opère de plein droit³⁸¹.

Dans le même sens, il a été jugé que «*pour que l'on puisse invoquer (la disposition légale) selon laquelle le délai de péremption peut être calculé différemment selon les phases autorisées du lotissement, il faut démontrer que l'autorité a bien voulu autoriser le lotissement en phases différentes*»³⁸².

78. Enfin, à plusieurs reprises, le Conseil d'Etat a rappelé que les règles impératives de la loi du 22 décembre 1970 qui ont instauré la péremption des diverses sortes de permis de lotir s'appliquent également aux lotissements autorisés entre 1962 et 1970, à un moment où cette péremption n'existait pas, les règles – transitoires – les concernant étant seulement un peu différentes selon que le permis de lotir a été délivré ou non avant le 1^{er} janvier 1965 mais avant le 1^{er} octobre 1970³⁸³.

Mais, dans les deux cas, la péremption opère en totalité, y compris pour les lots qui ont été vendus avant la date fixée par le législateur pour la péremption et pour lesquels un permis de bâtir a été délivré nonobstant l'inachèvement des travaux de voirie, et qui ne sont dès lors plus régis, une fois la péremption du permis de lotir acquise, que par les prescriptions des plans d'aménagement et par l'appréciation du bon aménagement des lieux par l'autorité délivrante.

³⁷⁹ Bruxelles, 4^e ch., 10 septembre 1996, *Amén.*, 1997, p.59, obs. O. JAMAR. Tel n'est plus le cas depuis l'entrée en vigueur de l'OPU, du nouveau CWATUP et du DRO, qui ont déplacé la disposition relative à la notification de la péremption après les dispositions relatives à la péremption des permis de lotir impliquant des travaux de voirie (article 101 de l'OPU, article 101 du CWATUP et article 130, §2, al.3, du DRO).

³⁸⁰ *Idem.*

³⁸¹ *Idem.* Le DRO ne prévoit plus la possibilité de diviser la réalisation du permis de lotir en phases.

³⁸² Arrêt du 15 octobre 2002, n° 111.492, s.a. *Imco*.

³⁸³ Arrêt du 7 juin 2000, n° 87.883, Smekens; arrêt du 23 janvier 2002, n° 102.803, s.a. *Dilleninvest*; arrêt du 15 octobre 2002, n° 111.492, s.a. *Imco*.

F. RENONCIATION AU PERMIS DE LOTIR

79. Au cours de la période recensée, le Conseil d'Etat a rappelé qu'un permis de lotir étant non seulement un acte réglementaire mais aussi un acte individuel permissif (voy. *supra*, n° 6), son titulaire peut y renoncer³⁸⁴. Cependant, a-t-il aussitôt ajouté, une renonciation ne se présume pas de sorte qu'il n'est pas permis de l'invoquer si on n'en apporte pas des preuves suffisantes : «*Si une certaine équivoque pèse sur l'intention du bénéficiaire du permis de lotir d'en exiger l'application aux parcelles 7 à 9, il ne se déduit de manière certaine d'aucun acte que le bénéficiaire du permis aurait entendu y renoncer*»³⁸⁵.

Dans le même arrêt, il a également rappelé l'enseignement de l'important arrêt du 30 octobre 1991, n° 37.999, d'Orjo de Marchovelette, que nous avons recensé dans notre précédente chronique³⁸⁶ en en reprenant quasi textuellement les termes : «*Si l'autorité compétente (...) ne doit pas accepter la renonciation moyennant le respect de formalités précises, il s'impose toutefois qu'une telle renonciation soit effectuée dans des conditions telles que le statut juridique des parcelles en cause puisse être déterminé sans la moindre ambiguïté, ce qui implique que le collège des bourgmestre et échevins (d'une part) soit informé de la renonciation et (d'autre part) qu'il en prenne acte*³⁸⁷, au besoin en adoptant d'autres mesures d'aménagement»^{388 389}.

17 juin 2003

LISTE DES ARRÊTS DU CONSEIL D'ETAT

1996

C.E., *Normand*, n° 62.015, du 27 septembre 1996

C.E., *De Mol*, n° 62.071, du 1^{er} octobre 1996

C.E., *Du Monceau et cts*, n° 63.272, du 22 novembre 1996

C.E., *Kips*, n° 63.576, du 13 décembre 1996

C.E., *Foo et cts*, n° 63.631, du 17 décembre 1996

1997

C.E., *Kawan*, n° 64.253, du 29 janvier 1997

C.E., *Lazuckiewicz et Kovalicek*, n° 64.356, du 4 février 1997

C.E., *Godard et cts*, n° 64.357, du 4 février 1997

C.E., *Van Schoote*, n° 64.586, du 18 février 1997

C.E., *Coppieters*, n° 65.228, du 14 mars 1997

C.E., *Buyse*, n° 65.291, du 18 mars 1997

³⁸⁴ Arrêt du 27 janvier 1999, n° 78.370, *Fortemps*.

³⁸⁵ *Idem.*

³⁸⁶ A.P.T., 1996, pp.288-289, n°s 63 et 64.

³⁸⁷ Le Conseil d'Etat n'exige pas une telle prise d'acte pour la renonciation à un permis d'urbanisme : voy. l'arrêt du 2 octobre 2001, n° 99.375, *Pentre*.

³⁸⁸ Curieusement, dans cet arrêt du 27 janvier 1999, le Conseil d'Etat semble avoir perdu de vue qu'une renonciation au permis de lotir doit concerner tous les lots et ne peut pas intervenir après le début de la réalisation du lotissement (en ce sens, voy. not. l'arrêt du 23 février 1990, n° 34.128, *Mercier*).

³⁸⁹ Pour un cas de refus de prendre acte de la renonciation, voy. l'arrêt du 30 avril 2002, n° 106.213, *Strauven*, qui n'est toutefois qu'un arrêt rejetant la demande de suspension faute pour le requérant d'avoir démontré un risque de préjudice grave difficilement réparable, de sorte qu'il faudra attendre l'arrêt que rendra le Conseil d'Etat sur le recours en annulation pour savoir ce qu'en pense le juge administratif.



C.E., *Vannerem*, n° 66.058, du 24 avril 1997
 C.E., *Henkes*, n° 66.161, du 6 mai 1997
 C.E., *Godard et cts*, n° 66.234, du 14 mai 1997
 C.E., *Hugeliet et De Craemer* n° 66.639, du 9 juin 1997
 C.E., *Claes et Van Aken*, n° 66.647, du 9 juin 1997
 C.E., *De Coninck et Verherstraeten*, n° 66.649, du 9 juin 1997
 C.E., *Kremer-Wasmuht*, n° 66.863, du 18 juin 1997
 C.E., *Vermeiren et cts*, n° 66.884, du 20 juin 1997
 C.E., *sprl Nationale Foncière*, n° 67.679, du 6 août 1997
 C.E., *asbl Front commun de groupements de défense de la nature*, n° 67.535, du 18 juillet 1997
 C.E., *Bertrand et Caprasse*, n° 68.937, du 20 octobre 1997
 C.E., *Loyaerts et Hanosset*, n° 68.938, du 20 octobre 1997
 C.E., *Palouzie-Dubois*, n° 69.518, du 12 novembre 1997
 C.E., *Maes*, n° 70.155, du 10 décembre 1997

1998

C.E., *Uvijn et cts*, n° 70.806, du 15 janvier 1998
 C.E., *s.c.s. Verschaeye-Grouset & Co*, n° 71.242, du 28 janvier 1998
 C.E., *Van Camp*, n° 71.249, du 28 janvier 1998
 C.E., *Boschmans et cts*, n° 71.255, du 28 janvier 1998
 C.E., *Commune de Zemst*, n° 71.278, du 28 janvier 1998
 C.E., *Schauwyliege et Abraham*, n° 71.282, du 28 janvier 1998
 C.E., *Boschmans et cts*, n° 71.756, du 11 février 1998
 C.E., *Verhoosel*, n° 71.910, du 18 février 1998
 C.E., *De Smet et Bombeek*, n° 72.209, du 4 mars 1998
 C.E., *Piret et Passelecq*, n° 72.398, du 11 mars 1998
 C.E., *Burvenich*, n° 72.587, du 18 mars 1998 (+ 72.588 à 72.592)
 C.E., *Vermeiren et cts*, n° 72.643, du 23 mars 1998
 C.E., *s.a. Immolith*, n° 72.974, du 2 avril 1998
 C.E., *Devos*, n° 73.201, du 22 avril 1998
 C.E., *Pierret*, n° 73.214, du 22 avril 1998
 C.E., *de Liedekerke De Pailhe*, n° 73.226, du 23 avril 1998
 C.E., *Stassin*, n° 73.238, du 23 avril 1998
 C.E., *Wigerinck*, n° 73.298, du 27 avril 1998
 C.E., *Simoens*, n° 73.351, du 28 avril 1998³⁹⁰
 C.E., *asbl Comité régional des résidences de week-end et cts*, n° 73.521, du 7 mai 1998
 C.E., *Froidcourt et cts*, n° 73.524, du 7 mai 1998
 C.E., *asbl La Poudrerie*, n° 73.804, du 19 mai 1998
 C.E., *Van De Velde*, n° 73.911, du 27 mai 1998
 C.E., *Motmans*, n° 74.050, du 3 juin 1998³⁹¹
 C.E., *Verselder*, n° 74.118, du 4 juin 1998
 C.E., *Smet*, n° 74.119, du 4 juin 1998
 C.E., *Theatre*, n° 74.200, du 10 juin 1998
 C.E., *Van Marcke*, n° 74.452, du 24 juin 1998
 C.E., *Boschmans et cts*, n° 74.518, du 24 juin 1998
 C.E., *Commune de Zoersel*, n° 74.528, du 24 juin 1998
 C.E., *asbl Front commun de groupements de défense de la nature*, n° 74.635, du 25 juin 1998
 C.E., *Van De Vloed*, n° 74.758, du 29 juin 1998
 C.E., *Pirlot*, n° 75.014, du 8 juillet 1998
 C.E., *Delrue*, n° 75.036, du 9 juillet 1998³⁹²
 C.E., *Mussche et cts*, n° 75.053, du 10 juillet 1998
 C.E., *Bereal et cts*, n° 75.267, du 16 juillet 1998

³⁹⁰ Voy. aussi C.E., *Simoens*, n° 83.649, du 25 novembre 1999 (arrêt d'annulation d'office rendu en l'absence de demande de poursuite de la procédure de la part de la partie adverse).

³⁹¹ Voy. aussi C.E., *Motmans*, n° 76.854, du 10 novembre 1998 (arrêt de désistement d'instance implicite en l'absence de demande de poursuite de la procédure de la part du requérant).

³⁹² Voy. aussi C.E., *Delrue*, n° 81.342, du 28 juin 1999 (arrêt constatant la perte d'intérêt présumée du requérant en l'absence de mémoire en réplique).

C.E., *asbl Front commun de groupements de défense de la nature*, n° 75.710, du 10 septembre 1998
 C.E., *De Joncker*, n° 75.781, du 16 septembre 1998
 C.E., *Verbruggen et Van Hemelrijck*, n° 75.782, du 16 septembre 1998
 C.E., *Buhler*, n° 75.998, du 29 septembre 1998
 C.E., *Fostier*, n° 76.097, du 5 octobre 1998
 C.E., *Commune de Walhain*, n° 76.099, du 5 octobre 1998
 C.E., *Van Copenolle*, n° 76.436, du 14 octobre 1998
 C.E., *s.p.r.l. Dremco*, n° 76.749, du 29 octobre 1998
 C.E., *Barin Turica et Jordant*, n° 76.759, du 29 octobre 1998
 C.E., *Van Heule*, n° 77.206, du 25 novembre 1998
 C.E., *Albrecht*, n° 77.355, du 2 décembre 1998
 C.E., *Van Mol*, n° 77.367, du 3 décembre 1998
 C.E., *Jonckheer*, n° 77.776, du 21 décembre 1998

1999

C.E., *Fortemps*, n° 78.370, du 27 janvier 1999
 C.E., *De Souter et Buelens*, n° 78.486, du 3 février 1999
 C.E., *Declercq et Lemay*, n° 78.490, du 3 février 1999
 C.E., *Declercq et Lemay*, n° 78.491, du 3 février 1999
 C.E., *Van Londersele*, n° 78.509, du 3 février 1999
 C.E., *De Maeseneer et Bonte*, n° 78.642, du 10 février 1999
 C.E., *De Vogelaere et cts*, n° 78.643, du 10 février 1999
 C.E., *Commune de la Hulpe*, n° 79.235, du 11 mars 1999
 C.E., *Humblet*, n° 79.429, du 23 mars 1999
 C.E., *Masschelein*, n° 79.631, du 31 mars 1999
 C.E., *De Ryck*, n° 79.760, du 2 avril 1999
 C.E., *Pas*, n° 79.854, du 21 avril 1999
 C.E., *Verselder et cts*, n° 80.011, du 29 avril 1999
 C.E., *Parmentier*, n° 80.143, du 7 mai 1999
 C.E., *Van Winkel*, n° 80.544, du 31 mai 1999
 C.E., *Van Den Branden et Roggeman*, n° 80.601, du 2 juin 1999
 C.E., *Van Copenolle*, n° 80.835, du 10 juin 1999
 C.E., *Devleminck*, n° 80.944, du 14 juin 1999
 C.E., *Callebaut et Bogemans*, n° 81.211, du 23 juin 1999
 C.E., *Vanhullebusch*, n° 81.369, du 28 juin 1999
 C.E., *Boschmans et cts*, n° 81.370, du 28 juin 1999
 C.E., *Devos*, n° 81.409, du 29 juin 1999
 C.E., *Malmendier*, n° 81.446, du 29 juin 1999
 C.E., *Braeken*, n° 81.906, du 23 juillet 1999
 C.E., *de Liedekerke De Pailhe*, n° 82.092, du 16 août 1999
 C.E., *Van Caneghem*, n° 82.490, du 29 septembre 1999
 C.E., *Barton*, n° 82.493, du 29 septembre 1999
 C.E., *Pierret*, n° 82.897, du 14 octobre 1999
 C.E., *Vincent*, n° 83.011, du 20 octobre 1999
 C.E., *Hulshagen*, n° 83.172, du 27 octobre 1999³⁹³
 C.E., *s.a. Seca*, n° 83.199, du 28 octobre 1999
 C.E., *de Vinck de Winnezele*, n° 83.461, du 10 novembre 1999
 C.E., *Jacobs et Cardoen*, n° 83.764, du 1 décembre 1999

2000

C.E., *D'Huys*, n° 84.703, du 17 janvier 2000
 C.E., *s.a. Immolith et asbl La Poudrerie*, n° 84.961, du 27 janvier 2000
 C.E., *Van Cauwenberghe*, n° 85.037, du 2 février 2000
 C.E., *Zels*, n° 85.374, du 16 février 2000
 C.E., *Van Hespen*, n° 85.589, du 23 février 2000
 C.E., *Clynghens*, n° 85.594, du 23 février 2000
 C.E., *Commune de Plombières*, n° 85.605, du 24 février 2000

³⁹³ Voy. aussi C.E., *Hulshagen*, n° 92.848, du 31 janvier 2001 (arrêt de désistement d'instance implicite en l'absence de demande de poursuite de la procédure de la part du requérant).



C.E., *Berael*, n° 85.700, du 29 février 2000
 C.E., *Versluys et Willeput*, n° 86.397, du 29 mars 2000
 C.E., s.a. *Woningbureau Paul Huyzentruyt*, n° 86.399, du 29 mars 2000
 C.E., *Meynen*, n° 86.757, du 11 avril 2000³⁹⁴
 C.E., *Henderieckx*, n° 87.263, du 15 mai 2000
 C.E., *Smekens*, n° 87.883, du 7 juin 2000
 C.E., *Debaar et cts*, n° 88.459, du 29 juin 2000
 C.E., *Vandaele*, n° 88.481, du 29 juin 2000
 C.E., *Frijns*, n° 88.574, du 30 juin 2000
 C.E., *De Smet*, n° 88.991, du 14 juillet 2000
 C.E., *Henderieckx*, n° 90.014, du 3 octobre 2000
 C.E., *Constant*, n° 90.738, du 10 novembre 2000
 C.E., *Demarco*, n° 90.845, du 16 novembre 2000
 C.E., s.a. *Retim*, n° 90.982, du 22 novembre 2000
 C.E., *Dupuis*, n° 91.145, du 28 novembre 2000
 C.E., *Collette*, n° 91.195, du 30 novembre 2000
 C.E., *Van Den Bergh et De Vil*, n° 91.262, du 30 novembre 2000
 C.E., *Stadler*, n° 91.670, du 18 décembre 2000

2001

C.E., *Roberti de Winghe*, n° 92.147, du 11 janvier 2001
 C.E., *Van Der Meer et cts*, n° 92.451, du 19 janvier 2001
 C.E., *asbl Maison du Sacré-Coeur de Lindthout*, n° 92.670, du 25 janvier 2001
 C.E., *Jacquart*, n° 92.671, du 25 janvier 2001
 C.E., *Mortier*, n° 93.407, du 20 février 2001
 C.E., *Verhemeldonck*, n° 93.779, du 7 mars 2001
 C.E., *Albrecht*, n° 93.834, du 9 mars 2001
 C.E., *Cools et Nijs*, n° 93.838, du 9 mars 2001
 C.E., *Verselder*, n° 94.444, du 29 mars 2001
 C.E., *De Ryck*, n° 94.683, du 11 avril 2001
 C.E., *De Busschere*, n° 95.324, du 11 mai 2001
 C.E., *Blancquaert et Delafonteyne*, n° 95.619, du 18 mai 2001
 C.E., *De Mulder et cts*, n° 96.103, du 5 juin 2001
 C.E., *Jonckheer*, n° 96.105, du 5 juin 2001
 C.E., *Notredame et Gyssels*, n° 96.206, du 7 juin 2001
 C.E., *Bakker*, n° 96.748, du 20 juin 2001
 C.E., *Van Schel et Vandeveldel*, n° 97.860, du 13 juillet 2001
 C.E., *Van Schel et Vandeveldel*, n° 97.861, du 13 juillet 2001
 C.E., *Gybels*, n° 98.092, du 31 juillet 2001
 C.E., *Ville de Durbuy*, n° 98.261, du 10 août 2001
 C.E., *Piotrowski*, n° 98.604, du 29 août 2001
 C.E., *Wauters*, n° 98.839, du 13 septembre 2001
 C.E., s.a. *J.F.P. et s.a. P. Van Hollebeke*, n° 98.914, du 18 septembre 2001
 C.E., *Petre*, n° 99.375, du 2 octobre 2001
 C.E., *Agostino*, n° 99.376, du 2 octobre 2001
 C.E., *Hilbert*, n° 99.679, du 11 octobre 2001
 C.E., *Van Copenolle*, n° 99.917, du 18 octobre 2001
 C.E., *Fortemps*, n° 99.919, du 18 octobre 2001
 C.E., *asbl Atelier d'artisanat La baraque*, n° 100.288, du 25 octobre 2001
 C.E., *Denier et Caberg*, n° 101.580, du 6 décembre 2001
 C.E., *De Ryck*, n° 101.619, du 7 décembre 2001
 C.E., *Lejeune*, n° 101.868, du 14 décembre 2001
 C.E., s.a. *Entreprises et Chemins de fer en Chine*, n° 102.156, du 20 décembre 2001
 C.E., *Henrard et Goffinet*, n° 102.363, du 21 décembre 2001

³⁹⁴ Voy. aussi C.E., *Meynen*, n° 95.947, du 30 mai 2001 (arrêt d'annulation d'office rendu en l'absence de demande de poursuite de la procédure de la part de la partie adverse).

2002

C.E., s.a. *Lindimmo*, n° 102.802, du 23 janvier 2002
 C.E., s.a. *Dilleninvest*, n° 102.803, du 23 janvier 2002
 C.E., s.p.r.l. *Autersrechten-Inningskantoor Limburg*, n° 103.400, du 8 février 2002
 C.E., *Van Walleghe*, n° 104.571, du 12 mars 2002
 C.E., *Hellemans en De Corte*, n° 105.036, du 22 mars 2002
 C.E., *De Grand Ry e.a.*, n° 105.038, du 22 mars 2002
 C.E., *Berte et Smits*, n° 105.414, du 5 avril 2002
 C.E., *Dupuis*, n° 105.504, du 15 avril 2002
 C.E., *Henderieckx e.a.*, n° 105.510, du 16 avril 2002
 C.E., *Yenne*, n° 105.102, du 26 avril 2002
 C.E., *Strauven*, n° 106.213, du 30 avril 2002
 C.E., *Debruyne et Balencourt*, n° 106.296, du 2 mai 2002
 C.E., *Lebichot et Renard*, n° 106.541, du 14 mai 2002
 C.E., *Brogard*, n° 106.904, du 23 mai 2002
 C.E., *Gleason*, n° 107.427, du 6 juin 2002
 C.E., *Rodriguez e.a.*, n° 107.862, du 17 juin 2002
 C.E., *Van Schel e.a.*, n° 107.941, du 18 juin 2002
 C.E., *Van Schel e.a.*, n° 107.942, du 18 juin 2002
 C.E., *Devleminck*, n° 108.494, du 26 juin 2002
 C.E., s.a. *Mafar*, n° 108.961, du 9 juillet 2002
 C.E., *Sommen*, n° 109.112, du 10 juillet 2002
 C.E., *De Win*, n° 109.113, du 10 juillet 2002
 C.E., *Loosen et Lounis*, n° 109.458, du 17 juillet 2002
 C.E., *Gheza*, n° 109.465, du 17 juillet 2002
 C.E., *De Ridder et Gielis*, n° 109.685, du 8 août 2002
 C.E., *Meeus*, n° 110.657, du 25 septembre 2002
 C.E., s.a. *Imco*, n° 111.492, du 15 octobre 2002
 C.E., *Sibille*, n° 111.665, du 17 octobre 2002
 C.E., *Cooreman*, n° 111.617, du 18 octobre 2002
 C.E., *Dernier*, n° 111.886, du 24 octobre 2002
 C.E., *Piotrowski*, n° 111.886, du 24 octobre 2002
 C.E., *De Ryck*, n° 112.410, du 8 novembre 2002
 C.E., s.a. *Groeninghe Ververij et s.a. Groeninghe Holding*, n° 113.331, du 5 décembre 2002
 C.E., *Gerard*, n° 113.330, du 5 décembre 2002
 C.E., *Lambrecht et Maselis*, n° 113.385, du 6 décembre 2002
 C.E., *Mussche e.a.*, n° 113.525, du 11 décembre 2002
 C.E., *ville de Namur*, n° 113.606, du 12 décembre 2002
 C.E., *Maes et s.a. Sogesde*, n° 113.607, du 12 décembre 2002
 C.E., *Darras*, n° 113.938, du 19 décembre 2002
 C.E., *De Smet*, n° 113.939, du 19 décembre 2002

INVENTAIRE DE LA JURISPRUDENCE JUDICIAIRE DEPUIS LE 31 JUILLET 1996

Civ. Tournai, 13 décembre 1993, *Act. dr.*, 1997, p.293, note M. SOMMACAL «De quelques problèmes liés à la violation d'un permis de lotir»
 Bruxelles, 8 février 1996, *J.T.*, 1996, p. 367
 Bruxelles, 10 septembre 1996, *Amén.*, 1997, p. 59 + observations de O. Jamar
 Civ. Ypres, 20 décembre 1996, *R.G.D.C.*, 1997, p. 212
 Liège, 12 février 1997, *Rev. not. b.*, 1997, p. 228
 Gand, 25 avril 1997, *T. Not.*, 1998, 148*
 Gand, 20 mai 1997, *A.J.T.*, 1997-1998, 293, noot DRAYE A. : "Rangschikking du landschappen, waardevermindering en schadevergoeding"
 Civ. Namur, 4 déc. 1997, *Amén.*, 1998, p. 165, observations de O. JAMAR
 Bruxelles, 13 février 1998, *Rev. not. b.*, 1999, p. 191
 Liège, 1^{er} avril 1998, *J.L.M.B.*, 2000, p. 1258



Civ. Nivelles, 19 octobre 1998, *Amén.- Env.*, 1999, p. 159, reflet
Bruxelles, 6 janvier 1999, *A.J.T.*, 1999-2000, p.60
Liège, 3^e ch., 8 décembre 1999, R.G. 1998/1252, en cause *Peter et Baudhuin c. commune d'Attert et Région wallonne*, inédit

Civ. Nivelles, 14 janvier 2000, *Amén.- Env.*, 2000/3, p.250, reflet.
Cass., 9 mars 2000, R.D.J.P., 2001, p. 103; *Pas.* 2000, I, 163
Bruxelles, 3 mai 2000, *Amén.*, 2001, p. 94, reflet; *Ch. dr. immo.* 2000, liv.4

