

2. La renonciation au bénéfice d'un permis de lotir est admise depuis longtemps par les cours et tribunaux et le Conseil d'Etat moyennant le respect de plusieurs conditions⁽¹⁾, sans cependant que la question spécifique du retrait d'un lot du lotissement ait été abordée par le passé.

L'arrêt commenté refuse, par principe, d'assimiler un tel retrait à une renonciation, une telle opération s'assimilant à une modification du plan de lotissement. Le Conseil d'Etat s'assure de la sorte que l'autorité administrative vérifie préalablement la conformité d'un tel retrait avec le bon aménagement des lieux, ce qui n'aurait pas été le cas si l'opération s'était analysée en une renonciation⁽²⁾.

Une telle préoccupation paraît légitime car elle permet de fournir aux acquéreurs des lots voisins l'assurance du respect des dispositions du plan de lotissement ou, à tous le moins, le respect des garanties procédurales liées à leur modification. On observera toutefois que les règles applicables en matière de péremption des permis de lotir ne s'inspirent pas de semblable préoccupation, puisqu'en vertu de l'article 98 du C.W.A.T.U.P., les permis de lotir qui n'impliquent pas d'ouverture ou de modification de voirie ou de charges d'urbanisme sont périmés pour les lots restants lorsqu'un tiers des lots composant le lotissement n'a pas été vendu dans les cinq ans.

J. VAN YPERSELE

ORDRE DE DÉMOLITION D'UN IMMEUBLE MENAÇANT RUINE – DEGRÉ DE PRÉCISION – RAPPORTS AVEC LA POLICE DU LOGEMENT ET CELLE DE L'URBANISME – AUDITION PRÉALABLE OBLIGATOIRE DU PROPRIÉTAIRE

C.E., n° 138.907, 30 décembre 2004, LAMBIN.

Dans cet arrêt rendu au contentieux de la suspension d'extrême urgence et qui fera éventuellement l'objet d'un commentaire plus approfondi dans un prochain numéro, le Conseil d'Etat considère comme illégal un ordre communal de démolition d'un immeuble menaçant ruine, essentiellement pour défaut d'audition préalable du propriétaire (violation du principe « audi alteram partem »). Il y évoque également les rapports qui sont susceptibles d'exister entre un tel ordre et, d'une part, l'article 83 du Code wallon du logement (gestion provisoire de l'immeuble accordée à la commune) et, d'autre part, l'article 84 du C.W.A.T.U.P. (nécessité d'obtenir un permis d'urbanisme avant la démolition). Enfin, sanctionnant « l'imprécision totale de l'arrêté quant aux travaux à effectuer sur des immeubles de grande valeur patrimoniale » – cette dernière a priori entendue dans le sens collectif du terme –, le Conseil d'Etat y admet l'existence d'un risque de préjudice grave difficilement réparable dans le chef du propriétaire, malgré l'absence de mesure de sécurité prise par ce dernier pendant un certain nombre d'années.

M. DELNOY

MODIFICATION PARTIELLE DE PLAN DE SECTEUR – MODIFICATION VISANT À PERMETTRE LA RÉGULARISATION – NÉCESSAIRE MOTIVATION PAR DES RAISONS IMPÉRIEUSES ET GRAVES – MOTIVATION AU REGARD DES RÉCLAMATIONS

C.E., n° 139.156, 12 janvier 2005, DOMBIER ET CRTS.

Dans cette affaire, les riverains d'une carrière, poursuivaient devant le Conseil d'Etat l'annulation de l'arrêté ministériel qui, sous l'empire du C.W.A.T.U.P.a, avait adopté définitivement une modification du plan de secteur de Bastogne inscrivant en zone d'extraction des terrains situés en zone agricole, en zone forestière et en zone d'habitat à caractère rural. La procédure de révision tendait, essentiellement, à permettre la régularisation de l'exploitation qui empiétait bien au delà de la zone d'extraction. Les requérants dénonçaient, notamment un défaut de motivation de l'arrêté ministériel. Le Conseil d'Etat annule l'arrêté ministériel en rappelant les principes qui gouvernent la matière, plus particulièrement lorsque la modification a notamment pour objectif de permettre la régularisation d'une situation infractionnelle. Il a paru utile de reproduire les considérants essentiels de cet arrêt.

Le Conseil d'Etat rappelle d'abord que la loi du 29 juillet 1991 « n'est applicable qu'aux actes juridiques unilatéraux de portée individuelle émanant d'une autorité administrative et qui ont pour but de produire des effets juridiques à l'égard d'un ou de plusieurs administrés ou d'une autorité administrative; que tel n'est pas le cas d'un arrêté adoptant définitivement la modification partielle d'un plan de secteur ».

(1) Sur les conditions de la renonciation au bénéfice d'un permis de lotir, v. notamment Cass., 13 avril 1984, *R.W.*, 1984-1985, col. 1645; *Pas.*, 1984, I, p. 1020; P. NIHOUL, « De la renonciation au permis de lotir », *Amén.*, 1992, pp. 46 à 50. Pour être admise, la renonciation doit notamment être acceptée par l'ensemble des propriétaires des lots, avoir été actée par l'autorité compétente et être antérieure à la mise en œuvre du permis de lotir. Pour apprécier la « mise en œuvre » du permis de lotir, il y a lieu de se rapporter non pas au moment de la vente des lots mais au moment de la délivrance des permis d'urbanisme et, même plus tard, au moment où les travaux sont entrepris pour les réaliser (M. PÂQUES, *Chronique de droit à l'usage du Notariat*, vol. XVI, 1992, Université de Liège, 1992, p. 63, n° 107; P. NIHOUL, « De la renonciation au permis de lotir », *Amén.*, 1992, p. 46; C.E., n° 34.128, 23 février 1990, *Mercier*, *Amén.*, 1990, p. 107).

(2) C.E., n° 37.999, 31 octobre 1991, *d'Orjo de Marchovolette*, *Amén.*, 1991, pp. 44 et s.