

Numéro du rôle : 2764
Arrêt n° 117/2004 du 30 juin 2004

A R R E T

---

*En cause* : la question préjudicielle relative à l'article 74 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, posée par le Conseil d'Etat.

La Cour d'arbitrage,

composée des présidents A. Arts et M. Melchior, et des juges L. Lavrysen, A. Alen, J.-P. Snappe, E. Derycke et J. Spreutels, assistée du greffier P.-Y. Dutilleux, présidée par le président A. Arts,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

\*

\*   \*   \*

### *I. Objet de la question préjudicielle et procédure*

Par arrêt n° 121.434 du 7 juillet 2003 en cause de K. Gillis contre la Région flamande, dont l'expédition est parvenue au greffe de la Cour d'arbitrage le 15 juillet 2003, le Conseil d'Etat a posé la question préjudicielle suivante :

« L'article 74 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme (repris en annexe de l'article 12 du décret coordonné du 22 octobre 1996 relatif à l'aménagement du territoire) viole-t-il les articles 10 et 11 de la Constitution (...) parce que (ou lorsqu'il est interprété en ce sens que) les propriétaires fonciers qui avaient obtenu un permis de lotir entre 1962 et 1966 n'ont dû vendre qu'une seule parcelle pour 1970, alors que le requérant a dû vendre un tiers; et les propriétaires fonciers qui ont obtenu un permis de lotir entre 1966 et 1970 ont reçu un délai de cinq ans pour vendre un tiers et se sont dès lors encore vu offrir la possibilité de répondre aux desiderata du Gouvernement, alors que cela était quasiment impossible pour le requérant ? »

Des mémoires ont été introduits par :

- les ayants cause de K. Gillis (décédé) : S. Gillis, demeurant à 3020 Herent, Kastanjebosstraat 2, L. Gillis, demeurant à 2840 Rumst, Lage Vosbergstraat 16, R. Gillis, demeurant à 2850 Duffel, Meertsveldstraat 5 B1, K. Gillis, demeurant à 3010 Kessel-Lo, Sneppenstraat 46, K. Gillis, demeurant à 1910 Kampenhout, Schoonstraat 88, et H. Gillis, demeurant à 3272 Testelt, Stationswijk 73;

- le Gouvernement flamand.

S. Gillis et autres ont introduit un mémoire en réponse.

A l'audience publique du 2 juin 2004 :

- ont comparu :

. Me J. Durnez, avocat au barreau de Louvain, pour S. Gillis et autres;

. Me P. Van Orshoven, avocat au barreau de Bruxelles, pour le Gouvernement flamand;

- les juges-rapporteurs A. Alen et J.-P. Snappe ont fait rapport;

- les avocats précités ont été entendus;

- l'affaire a été mise en délibéré.

Les dispositions de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour d'arbitrage relatives à la procédure et à l'emploi des langues ont été appliquées.

## II. *Les faits et la procédure antérieure*

K. Gillis a introduit une demande de permis de lotir, le 11 juin 1998, auprès du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Rumst. Par une décision du 31 mai 1999, le collège a refusé le permis de lotir demandé. Le recours formé contre cette décision auprès de la députation permanente de la province d'Anvers a été rejeté le 17 février 2000. Le recours contre la décision de la députation permanente, introduit auprès du ministre flamand compétent pour l'aménagement du territoire, a été rejeté le 13 octobre 2000.

Le 11 janvier 2001, K. Gillis a introduit devant le Conseil d'Etat un recours en annulation de la décision précitée du 13 octobre 2000.

A sa demande, le Conseil d'Etat a posé la question formulée plus haut.

K. Gillis est décédé le 12 mai 2003. Ses enfants ont toutefois demandé au Conseil d'Etat de reprendre l'instance.

## III. *En droit*

- A -

A.1. Les parties requérantes devant le juge *a quo* font valoir que les permis de lotir et les accords de lotissement qui sont antérieurs à la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme (ci-après : loi organique de l'urbanisme) sont comparables, étant donné qu'ils concernent tous deux des lotissements qui ont été autorisés. Ces deux catégories sont néanmoins traitées différemment : premièrement, les propriétaires fonciers ayant obtenu un permis de lotir entre 1962 et 1966 ne devaient vendre qu'une parcelle pour conserver leur permis, alors que les propriétaires fonciers qui étaient en possession d'un accord de lotissement valide devaient vendre un tiers des parcelles; deuxièmement, les propriétaires fonciers ayant obtenu un permis de lotir entre 1966 et 1970 ont bénéficié d'un délai de cinq ans pour vendre un tiers des parcelles, alors que les titulaires d'un accord de lotissement n'ont pas obtenu cette possibilité.

Selon les parties requérantes, la différence ainsi créée n'est pas proportionnée à l'objectif poursuivi par le législateur - éviter la spéculation foncière et les lotissements qui s'éternisent -, parce que ce but aurait également pu être atteint en laissant un minimum de temps aux propriétaires fonciers qui étaient en possession d'un accord de lotissement.

A.2. Selon le Gouvernement flamand, la question préjudicielle repose sur une lecture erronée de la disposition en cause parce que le juge *a quo* considère à tort que les propriétaires fonciers qui ont obtenu un permis de lotir entre 1966 et 1970 ont bénéficié d'un délai de cinq ans pour vendre le tiers de leurs parcelles. L'article 74 de la loi organique de l'urbanisme, tel qu'il a été inséré par l'article 27 de la loi du 22 décembre 1970 modifiant la loi du 29 mars 1962, doit en effet être lu en tenant compte de la limitation de la durée de validité du permis de lotir, également instaurée par la loi du 22 décembre 1970.

En ce qui concerne les petits lotissements, l'article 57, § 4, alinéa 1er, première phrase, de la loi organique de l'urbanisme, inséré par l'article 17 de la loi du 22 décembre 1970, dispose que le permis est périmé lorsque « la vente ou la location pour plus de neuf ans, la constitution d'emphytéose ou de superficie d'au moins un tiers des lots n'a pas été enregistrée dans le délai de cinq ans de sa délivrance ». Pour les grands lotissements, le permis est périmé, selon l'article 57bis, § 4, de la loi organique de l'urbanisme, inséré par l'article 15 de la loi du 22 décembre 1970, « lorsque le titulaire du permis n'a pas exécuté les travaux et les charges imposés ou fourni les garanties financières exigées dans les cinq ans de sa délivrance ». Ce régime de péremption est entré en vigueur le 15 février 1971, c'est-à-dire dix jours après la publication de la loi du 22 décembre 1970 au *Moniteur belge*.

Selon le Gouvernement flamand, au moment où la loi du 22 décembre 1970 est entrée en vigueur - le 15 février 1971 -, tous les permis de lotir accordés entre le 1er janvier 1966 et le 15 février 1966, c'est-à-dire tous les permis vieux de plus de cinq ans, ont expiré si la vente d'un tiers au moins des parcelles n'avait pas encore été enregistrée à cette date. Ce n'est que pour les lotissements autorisés après le 15 février 1966 que le

lotisseur pouvait encore procéder à la vente et à l'enregistrement, et ce jusqu'au cinquième anniversaire de l'obtention du permis. Selon le Gouvernement flamand, personne n'a donc reçu, au moment de la sanction et de la publication de la loi du 22 décembre 1970, un délai de cinq ans pour vendre un tiers des parcelles, étant donné que le délai de cinq ans visé à l'article 74, § 3, 2°, de la loi organique de l'urbanisme prend cours à compter de la date du permis de lotir, lequel devait, par hypothèse, avoir été délivré au plus tôt le 15 février 1966 et au plus tard en 1970.

Le Gouvernement flamand observe qu'il était impossible pour les parties requérantes devant le juge *a quo* de se conformer, au moment de la sanction et de la publication ou de l'entrée en vigueur de la loi du 22 décembre 1970, aux dispositions transitoires qui leur étaient applicables, concernant les lotissements antérieurs à la loi organique de l'urbanisme : l'article 74, § 1er, alinéa 4, de la loi organique de l'urbanisme exige en effet que la vente d'un tiers des parcelles ait été enregistrée avant le 1er octobre 1970.

Il en était de même pour les lotisseurs qui avaient obtenu un permis de lotir entre 1962 et le 31 décembre 1965 et qui n'avaient pas enregistré, avant le 1er octobre 1970, la vente d'au moins une parcelle : au moment de la sanction, de la publication ou de l'entrée en vigueur de la loi, eux non plus ne pouvaient plus enregistrer la vente d'un lot.

Selon le Gouvernement flamand, la question préjudicielle n'appelle par conséquent pas de réponse.

A.3. En ordre subsidiaire, le Gouvernement flamand soutient que la disposition en cause est raisonnablement justifiée.

Premièrement, les lotissements qui sont respectivement antérieurs et postérieurs à la loi organique de l'urbanisme ne sont pas comparables, selon le Gouvernement flamand, parce que les premiers n'ont pas réellement été autorisés, contrairement à ceux de la deuxième catégorie. Avant l'entrée en vigueur de la loi organique de l'urbanisme, il n'existait en effet pas de véritable permis de lotir urbanistique qui levât l'interdiction de vendre des terrains comme terrains à bâtir. La seule chose qui existât, c'était des avis techniques, appelés accords de lotissement, qui visaient à garantir à l'acheteur d'une parcelle que la demande de permis de bâtir qu'il introduirait ne serait pas refusée en raison des dimensions trop réduites de la parcelle.

Deuxièmement, la disposition contestée rend le régime de péremption des permis de lotir instauré par la loi du 22 décembre 1970 immédiatement applicable, fût-ce de manière différenciée, à tous les permis accordés précédemment. Le critère de distinction est, à cet égard, la date à laquelle le permis de lotir a été accordé ou l'accord de lotissement délivré. Plus on remonte dans le temps, plus sont sévères les conditions posées par la disposition litigieuse pour que les ventes conclues par le lotisseur soient considérées comme un véritable début de réalisation du lotissement.

Pour les accords de lotissement, il est exigé que la vente d'un tiers des parcelles ait été enregistrée avant le 1er octobre 1970, c'est à dire à une date antérieure à l'entrée en vigueur du nouveau régime. Les propriétaires de parcelles pour lesquelles un accord existait ont ainsi disposé d'au moins huit ans et cinq mois pour entreprendre le lotissement.

S'agissant des permis accordés entre le 22 avril 1962 et le 31 décembre 1965, la condition posée est l'enregistrement de la vente d'une parcelle avant le 1er octobre 1970. Comparés aux propriétaires qui avaient obtenu un accord de lotissement avant l'entrée en vigueur de la loi organique de l'urbanisme, ces lotisseurs disposaient d'un délai moins long pour entreprendre la réalisation du lotissement. Une condition moins stricte était dès lors justifiée.

Pour les permis accordés à partir du 1er janvier 1966 est exigé l'enregistrement de la vente d'un tiers des parcelles dans les cinq ans à compter de la date du permis. Il s'ensuit que les lotissements autorisés entre le 1er janvier 1966 et le 15 février 1966 qui ne satisfaisaient pas à cette condition étaient périmés de plein droit au moment de l'entrée en vigueur de la loi du 22 décembre 1970, c'est-à-dire le 15 février 1971. Pour les autres lotissements, c'est le régime définitif de la péremption qui a été repris - sauf quelques exceptions limitées.

Par conséquent, selon le Gouvernement flamand, se sont les détenteurs d'accords de lotissement qui ont reçu le plus de temps pour vendre un tiers des parcelles.

A.4. Les parties requérantes devant le juge *a quo* conviennent que le délai de cinq ans pour vendre un tiers des parcelles dont bénéficiaient les propriétaires fonciers ayant obtenu un permis de lotir entre 1966 et 1970 prenait cours à compter de la délivrance du permis et non à compter de l'entrée en vigueur de la loi du 22 décembre 1970. Le Conseil d'Etat n'a rien dit d'autre dans sa question préjudicielle. Le cas échéant, la question préjudicielle pourrait être reformulée pour préciser que le délai de cinq ans doit être calculé à compter de la délivrance du permis.

Le résultat est, en tout état de cause, que les propriétaires fonciers qui ont obtenu un permis de lotir entre 1966 et 1970 disposaient d'un délai minimum pour enregistrer la vente d'un tiers de leurs parcelles alors qu'aucun délai n'a été accordé aux propriétaires fonciers qui avaient obtenu un accord de lotissement, lequel, par définition, est antérieur à la loi organique de l'urbanisme.

A.5. Selon les parties requérantes, le Gouvernement flamand néglige aussi le fait que la loi organique de l'urbanisme disposait à l'origine qu'un accord de lotissement antérieur à la loi pouvait être exécuté sans condition et sans permis. Ce n'est qu'en 1970 que le législateur a créé une situation irréversible pour les requérants, en décidant qu'un tiers des parcelles devait avoir été vendu.

- B -

### *Quant à l'objet de la question préjudicielle*

B.1. La question préjudicielle porte sur l'article 74 de la loi du 29 mars 1962 « organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme » (ci-après : loi organique de l'urbanisme), modifié par l'article 27 de la loi du 22 décembre 1970 modifiant la loi du 29 mars 1962. Cette disposition énonce :

« § 1er. 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.

Sauf en cas de force majeure, l'accord est toutefois périmé lorsque, à la date du 1er octobre 1970, il n'a été entrepris aucun des travaux qui y sont prévus en vue de l'ouverture de voies de communication nouvelles, de la modification ou de la suppression de voies de communication existantes, projetées et admises dans l'accord.

Si des travaux ont été entrepris, le permis sera périmé lorsqu'ils n'auront pas été achevés avant le 31 décembre 1972.

Si les lotissements devaient être réalisés le long d'une voirie existante suffisamment équipée, l'accord est de même périmé lorsque la vente d'au moins un tiers des parcelles n'a pas été enregistrée avant le 1er octobre 1970.

§ 2. Sont périmés, sauf cas de force majeure :

1. les permis de lotir délivrés avant le 1er janvier 1965 et prévoyant l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification de voies de communication existantes ou

la suppression de celles-ci, lorsqu'aucun travail d'aménagement de ces voies prévu par le permis n'a été entrepris à la date du 1er octobre 1970.

Si des travaux ont été entrepris, le permis sera périmé lorsqu'ils n'auront pas été achevés avant le 31 décembre 1972;

2. les permis délivrés à partir du 1er janvier 1965 et pour lesquels les travaux d'aménagement prévus n'ont pas été achevés dans un délai de trois ans à partir du 1er octobre 1970. Ce délai est éventuellement prorogé jusqu'au cinquième anniversaire de la délivrance du permis.

L'exécution par phases peut être demandée par le bénéficiaire lorsque l'importance du lotissement le justifie. Les décisions de refus peuvent faire l'objet des recours prévus par l'article 55.

§ 3. Sont de même périmés :

1. les permis de lotir délivrés avant le 1er janvier 1966, qui concernent les lotissements à réaliser le long d'une voirie existante suffisamment équipée, lorsque la vente d'au moins une des parcelles n'a pas été soumise à la formalité de l'enregistrement avant le 1er octobre 1970;

2. les permis de lotir délivrés à partir du 1er janvier 1966, qui concernent les lotissements à réaliser le long d'une voirie existante suffisamment équipée, lorsque la vente ou la location pour plus de neuf ans d'au moins un tiers des parcelles n'a pas été soumise à la formalité de l'enregistrement dans un délai de cinq ans à partir de la date du permis.

Dans les deux cas, la preuve de la vente ou de la location est à fournir conformément aux dispositions de l'article 57, § 4. »

*Quant à la portée de la question préjudicielle*

B.2. Le libellé de la question préjudicielle fait apparaître que le juge *a quo* soumet à la Cour une double différence de traitement.

En premier lieu, la question invite à comparer, d'une part, les accords de lotissement antérieurs au 22 avril 1962, qui sont périmés lorsque la vente d'au moins un tiers des parcelles n'a pas été enregistrée avant le 1er octobre 1970, et, d'autre part, les permis de lotir délivrés entre le 22 avril 1962 et le 31 décembre 1965, qui ne sont périmés que lorsque la vente d'au moins une des parcelles n'a pas été enregistrée avant le 1er octobre 1970.

En second lieu, le juge *a quo* soumet à la Cour la différence de traitement entre, d'une part, les accords de lotissement précités et, d'autre part, les permis de lotir délivrés entre le 1er janvier 1966 et le 15 février 1971, qui sont périmés lorsque la vente d'au moins un tiers des parcelles n'a pas été enregistrée dans un délai de cinq ans, à compter de la date du permis.

B.3. Selon le Gouvernement flamand, la question préjudicielle procède d'une lecture erronée de la disposition litigieuse, en ce que le juge *a quo* considérerait à tort que les propriétaires fonciers qui ont obtenu un permis de lotir entre le 1er janvier 1966 et le 15 février 1971 ont reçu, lors de l'entrée en vigueur de la loi du 22 décembre 1970, un délai de cinq ans pour vendre un tiers de leurs parcelles, alors que ce n'est que pour les lotissements autorisés après le 15 février 1966 que le lotisseur pouvait encore procéder à la vente et à l'enregistrement, et ce, jusqu'au cinquième anniversaire du permis. Selon le Gouvernement flamand, la question préjudicielle n'appellerait dès lors aucune réponse.

B.4. La Cour constate que la question préjudicielle parle, en termes généraux, des « propriétaires fonciers qui ont obtenu un permis de lotir entre 1966 et 1970 » et qui « ont reçu un délai de cinq ans pour vendre un tiers », sans préciser comment cette disposition doit être interprétée.

A supposer même que l'article 74 de la loi organique de l'urbanisme doive être interprété comme le suggère le Gouvernement flamand, il existe, dans cette lecture aussi, une différence de traitement, en ce que, lors de l'entrée en vigueur de la loi du 22 décembre 1970, les accords de lotissement étaient périmés d'office lorsque la vente d'au moins un tiers des parcelles n'avait pas été enregistrée avant le 1er octobre 1970, alors que les titulaires de permis de lotir délivrés après le 15 février 1966 disposaient encore d'un délai limité pour enregistrer la vente d'un tiers des parcelles, délai dont la durée variait en fonction de la date à laquelle le permis avait été délivré.

Contrairement à ce qu'allègue le Gouvernement flamand, la question préjudicielle appelle dès lors une réponse. Il n'y a pas lieu, par ailleurs, d'accéder à la demande de la partie requérante devant le Conseil d'Etat de reformuler cette question.

*Quant au fond*

B.5. L'article 74 de la loi du 29 mars 1962, tel qu'il a été modifié par l'article 27 de la loi du 22 décembre 1970, instaure un régime transitoire relatif à la péremption des accords de lotissement et des permis de lotir antérieurs à l'entrée en vigueur de la loi du 22 décembre 1970. (voir *Doc. parl.*, Sénat, 1968-1969, n° 559, p. 15)

Ce régime transitoire tient au fait que la loi du 22 décembre 1970 a limité la durée de validité des permis de lotir et a donc mis fin aux lotissements « perpétuels ». S'agissant des lotissements qui n'impliquent pas l'ouverture de nouvelles voies de communication ou la modification du tracé, l'élargissement ou la suppression de voies existantes - le lotissement dit « petit » - l'article 57, § 4, alinéa 1er, première phrase, de la loi organique de l'urbanisme, tel qu'il a été modifié par l'article 14 de la loi du 22 décembre 1970, précise ce qui suit :

« Lorsque le lotissement n'implique pas l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, le permis est périmé pour la partie restante lorsque la vente ou la location pour plus de neuf ans, la constitution d'emphytéose ou de superficie d'au moins un tiers des lots n'a pas été enregistrée dans le délai de cinq ans de sa délivrance. »

B.6. En ce qui concerne les « petits » lotissements, l'article 74 de la loi organique de l'urbanisme établit une distinction entre, d'abord, les accords de lotissement antérieurs au 22 avril 1962 - date d'entrée en vigueur de la loi organique de l'urbanisme - qui sont périmés « lorsque la vente d'au moins un tiers des parcelles n'a pas été enregistrée avant le 1er octobre 1970 » (article 74, § 1er, alinéa 4), ensuite, les permis de lotir délivrés entre le 22 avril 1962 et le 31 décembre 1965, qui sont périmés « lorsque la vente d'au moins une des parcelles n'a pas été soumise à la formalité de l'enregistrement avant le 1er octobre 1970 » (article 74, § 3, alinéa 1er, 1°), et, enfin, les permis de lotir délivrés entre le 1er janvier 1966 et le 15 février 1971 - date d'entrée en vigueur de la loi du 22 décembre 1970 - qui sont périmés « lorsque la vente ou la location pour plus de neuf ans d'au moins un tiers des parcelles n'a pas été soumise à la formalité de l'enregistrement dans un délai de cinq ans à partir de la date du permis » (article 74, § 3, alinéa 1er, 2°).

S'agissant des deux premières catégories, la péremption est intervenue d'office si, au 1er octobre 1970, la condition prescrite par la loi n'était pas remplie (*Doc. parl.*, Sénat, 1969-1970, n° 525, p. 80, et *Doc. parl.*, Chambre, 1970-1971, n° 773/2, p. 44).

En ce qui concerne la troisième catégorie, l'article 74, § 3, alinéa 1er, 2°, de la loi organique de l'urbanisme applique la règle inscrite à l'article 57, § 4, alinéa 1er, première phrase, de cette loi aux permis de lotir délivrés entre le 1er janvier 1966 et le 15 février 1971. Lors de l'entrée en vigueur de la loi du 22 décembre 1970, les permis délivrés entre le 1er janvier 1966 et le 15 février 1966 étaient ainsi périmés, pour autant qu'à ce moment, la vente ou la location pour plus de neuf ans d'au moins un tiers des parcelles n'était pas enregistrée, étant donné que, pour ces permis, le délai de cinq années était entièrement expiré. Pour les autres permis de lotir de cette catégorie, le titulaire du permis disposait, pour procéder à la vente et à l'enregistrement, du reste du délai de cinq ans, à compter de la date de délivrance du permis de lotir.

B.7. En adoptant la loi du 22 décembre 1970, le législateur a entendu mettre fin aux permis de lotir à durée indéterminée, afin d'éviter que ces permis puissent être demandés pour des motifs purement spéculatifs (*Doc. parl.*, Sénat, 1968-1969, n° 559, p. 14). L'article 74 vise, quant à lui, à réaliser l'égalité de traitement entre, d'une part, les permis de lotir postérieurs à l'entrée en vigueur de la loi du 22 décembre 1970 et, d'autre part, les accords de lotissement et les permis de lotir antérieurs à cette loi. Selon le législateur, « on ne concevrait pas qu'existassent deux sortes de permis : les uns périmés au bout de cinq ans, les autres d'une validité perpétuelle » (*ibid.*, p. 15).

Cela n'empêche pas qu'il existe une différence de traitement entre les accords de lotissement et, d'une part, les permis de lotir délivrés entre le 22 avril 1962 et le 31 décembre 1965 et, d'autre part, les permis de lotir délivrés entre le 1er janvier 1966 et le 15 février 1971. La Cour doit examiner si cette différence de traitement est raisonnablement justifiée.

B.8. La Cour doit tout d'abord examiner la différence de traitement qui lui est soumise entre les accords de lotissement antérieurs au 22 avril 1962, qui sont périmés lorsque la vente d'au moins un tiers des parcelles n'a pas été enregistrée avant le 1er octobre 1970, et les

permis de lotir délivrés entre le 22 avril 1962 et le 31 décembre 1965, qui ne sont périmés que lorsque la vente d'au moins une des parcelles n'a pas été enregistrée avant le 1er octobre 1970.

B.9. Dans le projet de loi originaire, qui a donné lieu à la loi du 22 décembre 1970, il était prévu, s'agissant de ces deux catégories, que l'accord ou le permis était périmé si, avant le 1er janvier 1970, la vente d'un tiers des parcelles n'était pas enregistrée (*Doc. parl.*, Sénat, 1968-1969, n° 559, pp. 78-79). En ce qui concerne les permis de lotir qui avaient été délivrés entre le 22 avril 1962 et le 31 décembre 1965, cette condition a été ramenée à une seule parcelle, afin de favoriser les « petits » lotissements situés le long de voies publiques existantes (*Doc. parl.*, Sénat, 1969-1970, n° 525, p. 82).

La circonstance que les accords de lotissement n'ont pas bénéficié de cet assouplissement par rapport au projet de loi originaire a été justifiée comme suit : « Le ministre répond qu'une distinction était nécessaire parce qu'avant cette date [22 avril 1962], le permis de lotir n'existait pas et que l'administration délivrait de simples autorisations de principe » (*Doc. parl.*, Chambre, 1970-1971, n° 773/2, p. 44).

B.10. L'article 74, § 1er, alinéa 1er, de la loi organique de l'urbanisme fait apparaître que l'accord de lotissement donné par l'administration de l'urbanisme avant l'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962 ne peut s'assimiler à un lotissement valablement autorisé. L'accord de lotissement a seulement la valeur d'un avis technique visant à éviter que tout permis de bâtir relatif aux parcelles d'un lotissement envisagé soit refusé. L'enquête à laquelle il était procédé dans le cadre d'un tel accord est différente de la procédure relative à l'obtention d'un permis de lotir.

La péremption de l'accord de lotissement ou du permis de lotir n'exclut pas toute autre possibilité de lotissement, mais permet à l'autorité de procéder à une nouvelle enquête, à la lumière d'aspects urbanistiques qui peuvent s'être modifiés. « La péremption de bon nombre de lotissements antérieurs à la loi de 1962 et non exécutés et de permis de lotir accordés à partir de 1962, sans justification suffisante de leur bien-fondé, permis demandés uniquement dans un but de spéculation, » rétablit, comme le souhaitait le législateur, « l'administration

dans son entière liberté d'appréciation et lui permettra de traiter les nouvelles demandes, eussent-elles pour objet le renouvellement de permis périmés, en tenant compte des indications recueillies à l'occasion de la préparation des projets de plans de secteur » (*Doc. parl.*, Sénat, 1969-1970, n° 525, pp. 80-81).

Eu égard à l'enquête limitée à laquelle les accords de lotissement ont donné lieu en comparaison avec celle des permis de lotir, le législateur a pu, sans méconnaître le principe d'égalité et de non-discrimination, soumettre de tels accords à une condition plus sévère que les permis de lotir délivrés entre le 22 avril 1962 et le 31 décembre 1965.

B.11. La Cour est également interrogée à propos de la différence de traitement entre les accords de lotissement précités et les permis de lotir délivrés entre le 1er janvier 1966 et le 15 février 1971, qui sont périmés lorsque la vente d'au moins un tiers des parcelles n'a pas été enregistrée dans un délai de cinq ans à partir de la date du permis.

B.12. Contrairement aux titulaires d'un permis de lotir délivré entre le 1er janvier 1966 et le 15 février 1971, qui disposaient d'un délai de cinq ans à compter de la délivrance du permis pour se conformer à l'exigence légale, ce qui leur permettait encore de procéder à la vente de parcelles durant une période limitée après l'entrée en vigueur de la loi du 22 décembre 1970, pour autant que le permis fût postérieur au 15 février 1966, il n'était plus possible, s'agissant des accords de lotissement, de satisfaire, après l'entrée en vigueur de la loi du 22 décembre 1970, à la condition légale de l'enregistrement de la vente d'un tiers des parcelles, étant donné que la date à laquelle cette condition devait être remplie, le 1er octobre 1970, était antérieure à l'entrée en vigueur de la loi.

Le législateur souhaitait ainsi éviter l'ouverture d'un nouveau délai permettant encore aux titulaires d'accords de lotissement de vendre un tiers des parcelles. Le législateur estimait que « lorsque la mise en œuvre de permis de lotir [lire : accords de lotissement] qui ont été délivrés en 1962 et qui sont donc déjà vieux de huit ans n'a pas encore débuté, on peut légitimement constater, dans ces cas-là, que l'intention n'a jamais existé de mettre sur le

marché des parcelles constructibles et que le lotissement a tout simplement été demandé à des fins spéculatives » (*Ann.*, Sénat, 14 octobre 1970, p. 39).

B.13. La différence de traitement repose sur un critère objectif, à savoir la nature et la date de délivrance respective de l'accord de lotissement et du permis de lotir, critère qui est pertinent par rapport au but du législateur, qui ne voulait pas voir réapparaître des lotissements dits « dormants ».

Eu égard aux motifs exposés au B.10 et compte tenu de ce que les titulaires d'un accord de lotissement ont disposé d'un délai d'au moins huit ans pour enregistrer la vente d'un tiers des parcelles, la différence de traitement n'est pas sans justification raisonnable.

B.14. La question préjudicielle appelle une réponse négative.

Par ces motifs,

la Cour

dit pour droit :

L'article 74 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ne viole pas les articles 10 et 11 de la Constitution.

Ainsi prononcé en langue néerlandaise et en langue française, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour d'arbitrage, à l'audience publique du 30 juin 2004.

Le greffier,

Le président,

P.-Y. Dutilleux

A. Arts