CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 114.576 du 16 janvier 2003

A.68.497/XIII-2623

En cause : **LEBOUTTE** Jean-Luc,

rue Charles Morren 7
4000 Liège,

contre :

1. **la Ville de Liège**,
2. **la Région wallonne**,
   représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

LAPORT Philippe,

ayant élu domicile chez
Me Vincent THIRY, avocat,
Mont-Saint-Martin 74
4000 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 9 avril 1996 par Jean-Luc LEBOUTTE qui demande l'annulation du permis de bâtir délivré par la ville de Liège le 4 janvier 1996 à Monsieur et Madame Philippe LAPORT, relatif à un bien sis rue des Anges 17 à 4000 Liège et tendant à "aménager une habitation - créer une terrasse (régularisation)";

Vu la requête introduite le 22 juillet 1996 par laquelle Philippe LAPORT demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 29 juillet 1996 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. KOVALOVSZKY, premier auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 27 mai 2002 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire du requérant;

Vu l'ordonnance du 21 novembre 2002, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 19 décembre 2002;

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

Entendu, en leurs observations, Me M. WILLEMET, loco Me P. HOFFELINCK, avocat, comparaissant pour le requérant, Me Fr. LAPOTRE, loco Me P. FRANCOIS, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me V. GILLET, loco Me V. THIRY, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. KOVALOVSZKY, premier auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours peuvent être résumés comme suit :

1. Le 8 février 1995, Philippe LAPORT et son épouse introduisent une demande de permis de bâtir de régularisation relatif à un bien sis à Liège, rue des Anges, 17, cadastré section D, n° 40z4. L'objet de la demande est décrit comme suit :

" incorporer et aménager les garage et remise dans la surface habitée par un ménage, éclairer davantage naturellement, rendre accessible via le bâtiment et la terrasse le jardin enclavé joignant la parcelle à l'arrière".

L'immeuble concerné est situé à l'arrière de la propriété des demandeurs de permis. Selon les plans annexés à la demande, les travaux ont consisté pour l'essentiel :

- à transformer le garage et la remise qui constituaient le rez-de-chaussée, en une pièce de séjour, une cuisine et un vestiaire;
- à aménager, à l'étage, deux chambres, un dressing et deux salles de bains, en lieu et place des pièces qui y existaient, à savoir une pièce de séjour, une cuisine et une salle à manger, un débarras et une salle de bains;
- à construire une terrasse à l'arrière du bâtiment;
- à percer le bâtiment de portes et de fenêtres à l'arrière.

2. Il est accusé réception de la demande en date du 21 février 1995.

3. Le 10 mars 1995, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Liège émet, sur la demande, un avis favorable, en précisant : "La dérogation à l'article 313 du C.W.A.T.U.P. est proposée compte tenu qu'il s'agit d'une terrasse s'incorporant parfaitement au bâti existant".

4. Le 19 décembre 1995, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable, motivé comme suit :

" Vu l'avis de la DMSF.
Le projet dont question est admissible compte tenu des éléments d'appréciation suivants :
1. La parcelle en cause est reprise en zone d'habitat d'intérêt culturel, historique et esthétique au plan de secteur de LIEGE approuvé par AERW du 26.11.1987 et dans le centre ancien protégé.
2. Les ouvrages à réaliser, conformes aux dispositions de l'article 170 du CWATUP, sont de nature à s'intégrer correctement dans le site bâti existant, tant en ce qui concerne leur implantation qu'au niveau architectural et esthétique.
3. En fonction des renseignements en ma possession et notamment, des indications de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, le projet n'est pas susceptible de nuire de manière sensible aux intérêts des voisins immédiats.
4. Les conditions d'infrastructure sont suffisamment rencontrées.
5. La dérogation à l'article 313 du CWATUP est accordée sur base de la motivation formulée par le Collège en date du 10.3.1995".

5. Le 4 janvier 1996, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué par le présent recours;

Considérant que la première partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité du recours; qu'elle soutient que le permis de bâtir attaqué a été délivré le 4 janvier 1996, tandis que le recours n'a été introduit que le 11 avril 1996; qu'elle relève que le requérant savait qu'une demande de permis avait été introduite, puisqu'il l'avait interrogée par l'intermédiaire de son conseil le 24 février 1995 et en déduit que, eu égard aux circonstances de la cause, il incombe au requérant de démontrer que le recours n'a pas été introduit tardivement;

Considérant qu'en réplique, le requérant fait valoir que le permis litigieux n'a fait l'objet d'aucune publication et qu'il a pris connaissance du permis de bâtir à la maison communale le 7 février 1996;

Considérant que la circonstance que le requérant s'est adressé à l'administration communale de la ville de Liège le 24 février 1995 pour savoir si, dans le dossier concerné, une dérogation a été apportée au règlement sur les bâtisses et les logements, est sans incidence sur le point de départ du délai de recours du permis de bâtir délivré le 4 janvier 1996; qu'aucun élément du dossier ne révèle que le requérant, qui n'avait pas l'obligation de se rendre régulièrement à l'administration communale pour s'informer de la suite réservée à la demande, aurait eu connaissance dudit permis avant la date qu'il renseigne; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que la première partie adverse et l'intervenant soulèvent une seconde exception d'irrecevabilité du recours; qu'ils contestent l'intérêt à agir du requérant;

Considérant que la première partie adverse estime que le requérant "n'est pas voisin direct de l'immeuble sur lequel porte le permis de régularisation critiqué"; qu'elle ajoute que l'acte attaqué est un permis de régularisation portant sur des aménagements intérieurs et sur la création d'une terrasse, alors que, de longue date, l'immeuble était affecté à l'habitation et que le requérant n'établit pas que les travaux modifieraient à eux seuls les effets que l'utilisation du bâtiment pouvait entraîner pour la tranquillité des habitations voisines; qu'en outre, elle soutient que l'intérêt direct d'un voisin à poursuivre l'annulation d'un permis de bâtir peut procéder de l'incommodité qu'il subit en raison de la construction du bâtiment mais non de celle que lui causerait l'habitation de celui-ci et qu'en l'espèce, l'immeuble est repris à la matrice cadastrale de Liège comme maison et non comme écurie;

Considérant que l'intervenant conteste l'intérêt du requérant en se fondant notamment sur le jugement du juge de paix du deuxième canton de Liège du 10 juillet 1996, qui, saisi par le requérant en vue de faire interdire à Christiane FRANCK, locataire du bien concerné, de recevoir quiconque sur sa terrasse après 22 heures, n'a pas fait droit à la demande en excluant l'existence d'un trouble de jouissance; que de l'avis de l'intervenant, au stade actuel, il est donc judiciairement décidé que le requérant ne subit aucun trouble de jouissance imputable à l'occupation de l'immeuble qui a bénéficié du permis de bâtir;

Considérant que si le requérant n'est pas un voisin "immédiat" de l'immeuble concerné par le permis attaqué, il en est incontestablement un voisin proche, moins de dix mètres séparant les deux propriétés; que le requérant a, depuis le fond de sa parcelle, une vue directe sur l'arrière dudit immeuble, c'est-à-dire là où sont percées les portes et fenêtres et où est construite la terrasse; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation de l'article 59 du règlement de la ville de Liège sur les bâtisses et les logements adopté par le conseil communal le 3 mai 1948; qu'à l'appui du moyen, il soutient que la première partie adverse a implicitement admis que l'arrière-bâtiment de la propriété de l'intervenant soit occupé par toute personne, sans qualité particulière, alors que l'article 59 du règlement précité dispose comme suit :

" Des arrière-bâtiments ne peuvent être construits que pour les besoins de l'industrie et du commerce. En conséquence, l'établissement de logements ne peut y être admis que s'ils sont destinés à un concierge, gardien ou chauffeur attaché à la maison";

Considérant que cette disposition tend à déterminer l'affectation des bâtiments concernés en les réservant, sauf exceptions, aux besoins de l'industrie et du commerce; qu'à l'époque à laquelle fut édicté ledit règlement, le conseil communal n'était pas compétent pour fixer, par voie de règlement, la destination d'une zone et déterminer l'implantation des immeubles à ériger sur les parcelles comprises dans celle-ci, ces décisions ne pouvant être prises que sur la base de la législation relative à l'aménagement du territoire, à savoir l'arrêté-loi du 2 décembre 1946; que celui-ci n'avait pas investi l'autorité locale d'une telle compétence; que vu l'illégalité de la disposition dont la violation est invoquée, son application doit être écartée en raison de l'article 159 de la Constitution; que le moyen est irrecevable;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation de l'article 170 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, tel qu'il était en vigueur à l'époque à laquelle fut pris l'acte attaqué (CWATUPa); qu'il fait valoir que cette décision autorise l'aménagement d'arrière-bâtiments en zone d'habitat alors que les transformations sont manifestement incompatibles avec le voisinage immédiat; qu'à l'appui du moyen, le requérant souligne que les jardins de la rue Charles Morren et de la rue des Anges constituaient, avant l'aménagement concerné, un havre de paix;

Considérant qu'en vertu de l'article 170 du CWATUPa, les zones d'habitat sont destinées à la résidence; que les constructions destinées aux logements et à l'usage

d'une résidence peuvent donc y être autorisées; que seules les constructions destinées aux activités de commerce, de service, d'artisanat et de petite industrie doivent être compatibles avec le voisinage immédiat pour être autorisées en zone d'habitat;

Considérant qu'en l'espèce, dès lors que le bâtiment concerné est affecté à la résidence, l'acte attaqué ne viole manifestement pas la disposition visée au moyen; que le requérant n'établit nullement que l'autorité aurait commis une erreur manifeste d'appréciation quant à la compatibilité des aménagements autorisés avec le bon aménagement des lieux; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen "de la méconnaissance de la notion de bon aménagement du territoire"; qu'il soutient que "l'installation d'une habitation à l'arrière d'un bâtiment, dans un quartier paisible, n'est manifestement pas conforme à (un) bon aménagement (du territoire)";

Considérant que le requérant n'établit pas l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation; qu'en particulier, l'on n'aperçoit pas comment la terrasse, autorisée à l'arrière du bâtiment, laquelle se situe à plus de quarante mètres de l'habitation du requérant, pourrait être considérée comme manifestement incompatible avec le bon aménagement des lieux; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant a déclaré renoncer au quatrième moyen de sa requête,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 173,53 euros, sont mis à charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII[e] chambre, le seize janvier deux mille trois par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M[me]	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M[me]	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.