

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 187.270 du 22 octobre 2008

G/A. 188.329/XIII-4984

En cause : **RENARD** Jean,
ayant élu domicile chez
Me Eric LAMBERT, avocat,
rue de Namur 69
4000 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 19 mai 2008 par Jean RENARD qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution de la décision du 20 mars 2008 du Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial, rejetant son recours à l'encontre de la décision du 24 janvier 2008 du collège communal de Liège lui refusant un permis de location pour deux logements individuels aménagés dans un immeuble sis à Grivegnée, rue Bonne Femme, 27;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 22 septembre 2008, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 7 octobre 2008 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me E. LAMBERT, avocat, comparaissant pour le requérant et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

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

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le requérant habite campagne de Bellaire 68 à Fléron-Rétinne. Il est également propriétaire d'un immeuble sis rue Bonne Femme 27 à Grivegnée divisé en plusieurs logements donnés en location.

2. Le 7 mai 2007, Jean RENARD dépose à l'administration communale de Liège une déclaration de location pour le premier et le second entresols arrières de l'immeuble sis rue Bonne Femme. La déclaration relative à chacun des deux logements est accompagnée d'un rapport de visite et d'une attestation de conformité rédigés par une architecte.

3. Le 28 septembre 2007, Jean RENARD introduit auprès de l'administration communale de Liège une demande de permis d'urbanisme en vue d'être autorisé à aménager la maison d'habitation sis rue Bonne Femme 27 en 4 logements.

4. Le 29 novembre 2007, le collège communal de Liège refuse le permis demandé en raison de sa non-conformité au plan communal d'aménagement 66/3 de Grivegnée et autres règlements régionaux et communaux d'urbanisme notamment quant à la ventilation et la luminosité des pièces destinées à la location. Le requérant n'introduit aucun recours à l'encontre de ce refus.

5. Le 24 janvier 2008, le collège communal refuse au requérant le permis

de location sollicité pour le premier entresol arrière aménagé en studio de l'immeuble litigieux. Le refus est motivé comme suit :

- " (...) Considérant que l'article 13 du Décret du 20 juillet 2005 modifiant le Code wallon du logement (M.B. 25 août 2005) prévoit que l'octroi du permis de location est soumis à une nouvelle condition, à savoir le respect des dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme (article 10 alinéa 2, 4/ du Code wallon du Logement);
Considérant que cette disposition est entrée en vigueur le 25 août 2005;
Considérant en l'occurrence, le Collège communal, en sa séance du 29 novembre 2007, a refusé le permis d'urbanisme à M. Jean Renard pour l'immeuble sis rue Bonne Femme n° 27 à 4030 LIEGE (Pu n° 74176-L17835);
Considérant qu'aucune régularisation n'est intervenue à ce jour; que l'immeuble qui comprend deux logements soumis à permis de location est en situation infractionnelle au regard de la police de l'urbanisme;
REFUSE le permis de location concernant le logement individuel identifié ci-après :
il s'agit d'un studio au 1^{er} entresol arrière.
Pour le motif suivant :
- il a été créé dans l'immeuble concerné plusieurs nouveaux logements sans l'obtention préalable du permis d'urbanisme requis par l'article 84 du CWATUP".

6. Le même jour, le collège communal prend une décision identique à l'égard du permis de location demandé pour le studio situé au second entresol arrière.

7. Le 14 février 2008, le conseil du requérant introduit un recours auprès de l'administration de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine rédigé comme suit :

- " (...)
Que les faits peuvent être résumés comme suit :
Monsieur Jean RENARD est propriétaire d'un immeuble sis rue Bonne Femme 27 à 4030 Grivegnée.
Il a introduit une demande de permis de location portant sur un studio sis au premier entresol arrière.
Cette demande fait suite à une attestation de conformité délivrée par l'architecte agréée Martine CIOMEK, datée du 4 mai 2007.
A la suite d'une interpellation de l'administration de la Ville de Liège, le requérant s'est cru contraint de déposer une demande de permis d'urbanisme en vue de procéder à la régularisation d'une situation de fait perdurant depuis de nombreuses années qui consiste à donner en location cet immeuble par niveau et morceau à différents locataires.
L'administration communale lui a imposé de déposer cette demande en prétextant d'une modification d'affectation des lieux.
Le permis d'urbanisme a été refusé par une décision du Collège communal du 10 décembre 2007 (lire 29 novembre 2007).
Il ressort cependant du dossier annexé au présent recours que la demande d'un permis d'urbanisme de régularisation d'une modification d'affectation n'était pas nécessaire.
Qu'en effet le local pour lequel un permis de location a été demandé était affecté de longue date et bien avant l'entrée en vigueur des dispositions imposant l'obtention d'un permis dans ce cas, à un logement de superficie réduite.

Cela ressort incontestablement des relevés d'occupation de l'immeuble établis par l'administration elle-même.

Ceux-ci constatent la présence de nombreux locataires dans l'immeuble litigieux déjà depuis l'année 1997 et ce, sans discontinuer jusqu'à ce jour.

Il ressort donc de ces documents qu'aucune modification d'affectation des lieux n'a eu lieu en sorte qu'aucun permis d'urbanisme n'était nécessaire.

Que par ailleurs, le rapport de l'architecte démontre incontestablement que les lieux pris en location répondent aux conditions de l'article 10 du Code wallon du Logement et à celles de l'annexe 1 de l'Arrêté du Gouvernement du 11 février 1999 et de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999(...).

Le même jour, le conseil du requérant introduit un recours identique à l'encontre du refus de permis de location pour le second entresol arrière.

8. Le 20 mars 2008, le ministre régional ayant dans ses attributions le logement, le transport et le développement territorial écrit au conseil des requérants en ces termes :

" Suite au recours que vous m'avez adressé en date du 18 février 2008 au nom et pour le compte de Monsieur Jean Renard, j'ai fait procéder à un examen approfondi de votre requête.

A la lecture de l'extrait du procès-verbal de la séance du 24 janvier 2008, je constate que le collège communal de Liège n'a pas autorisé la délivrance des permis de location relatifs aux deux logements individuels situés aux premier et second entresols arrières de l'immeuble sis rue Bonne femme, 27 à Grivegnée, au motif que votre client n'a pas pu produire le permis d'urbanisme autorisant la création de ces logements.

Force est de constater que la décision du Collège se fonde bien sur différentes réglementations impératives.

En effet, l'article 10, § 2, 4/ du Code wallon du Logement impose que le logement pour lequel le permis de location est sollicité ait été créé dans le respect des dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

Or, l'article 84, § 1^{er}, 5/ du CWATUP prévoit en substance l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme pour toute opération de création de logements dans un immeuble existant, qu'il s'agisse d'appartements, de studios, de flats ou de kots. Certes, votre client, Monsieur Renard, a introduit une demande de permis d'urbanisme en date du 28 septembre 2007 ayant pour objet l'aménagement d'une maison d'habitation en quatre logements.

Néanmoins, cette demande de permis lui a été refusée et votre client n'a par ailleurs pas usé du droit prévu à l'article 119, § 1^{er} du CWATUP d'introduire un recours contre le refus qui été opposé à sa demande de permis d'urbanisme.

Basé sur l'absence de permis d'urbanisme ou de demande de régularisation, le refus d'octroi des permis de location par le Collège communal de Liège est donc fondé. J'ai de ce fait le regret de devoir vous informer que je ne peux réserver une suite favorable à votre recours(...).

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que le requérant prend un moyen unique de la violation de l'article 10 du Code wallon du logement et, plus précisément de son alinéa 2, 4^o, lequel dispose que le logement doit avoir été construit, aménagé ou créé dans le respect des

dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme; qu'il estime que la décision attaquée refuse le permis de location pour la raison que le requérant a procédé à une modification de l'affectation de l'immeuble sans qu'aucun permis d'urbanisme ait été délivré conformément à l'article 84, § 1^{er}, 5°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), alors que l'article 84 du CWATUP a été modifié par l'article 35 du décret du 18 juillet 2002 qui ne contient aucune disposition transitoire spécifique à cet article et qui s'applique donc exclusivement aux modifications d'affectation survenues après son entrée en vigueur et non pas à des locaux qui étaient affectés à la location bien avant l'entrée en vigueur des dispositions imposant l'obligation du permis d'urbanisme en cas de modification de l'affectation; qu'il en conclut donc qu'il n'avait pas à obtenir de permis d'urbanisme pour donner en location les parties de l'immeuble pour lesquelles un permis de location a été sollicité, le refus de permis n'impliquant pas que celui-ci serait nécessaire à l'affectation des lieux à titre de logements individuels;

Considérant que l'article 10 du Code wallon du logement dispose comme suit :

- " Avant toute mise en location d'un logement visé à la présente section, le bailleur doit être titulaire d'un permis de location.
Le logement doit :
1° respecter des critères de salubrité spécifiques fixés par le Gouvernement, sur la base de l'article 3;
2° respecter les règlements communaux en matière de salubrité ainsi que les règlements en matière de sécurité incendie. Ceux-ci peuvent être, préalablement à leur adoption, soumis pour avis à l'administration;
3° garantir l'inviolabilité du domicile et le respect de la vie privée, notamment par un système de fermeture à clé des locaux à usage individuel et des boîtes aux lettres.
4° avoir été construit, aménagé ou créé dans le respect des dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme";

que l'article 10, alinéa 2, 4°, a été ajouté par le décret du 20 juillet 2005 entré en vigueur le 25 août 2005;

Considérant que l'article 84, § 1^{er}, 5° et 6°, du CWATUP énonce ce qui suit :

- " Art. 84. § 1^{er}. Nul ne peut, sans un permis d'urbanisme préalable écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins :
(...)
5° transformer une construction existante; par « transformer », on entend les travaux d'aménagement intérieur ou extérieur d'un bâtiment ou d'un ouvrage, en ce compris les travaux de conservation et d'entretien, qui portent atteinte à ses structures portantes ou qui impliquent une modification de son volume construit ou de son aspect architectural;
6° créer un nouveau logement dans une construction existante";

que l'article 84, § 1^{er}, 5^o a fait l'objet d'une modification par l'article 35 du décret du 18 juillet 2002; que le point 6 du même article a fait l'objet d'une modification par l'article 66 du décret du 3 février 2005;

Considérant qu'en l'absence de disposition transitoire spécifique, les modifications précitées de l'article 84 du CWATUP ne s'appliquent pas aux travaux et créations de logements effectués avant l'entrée en vigueur desdites modifications; que cependant, pour suivre la thèse du requérant selon laquelle il n'est juridiquement pas tenu d'obtenir un permis d'urbanisme pour des logements créés depuis de nombreuses années pour son permis de location, il est impératif que lors de la création des logements supplémentaires litigieux, la législation n'exigeait pas déjà un permis d'urbanisme préalable pour ce type de travaux;

Considérant que dans sa version antérieure au décret du 18 juillet 2002, soit celle du décret du 27 novembre 1997, l'article 84, § 1^{er}, 5^o, du CWATUP disposait :

" Article 84. § 1^{er}. Nul ne peut, sans un permis d'urbanisme préalable écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins :
(...)
5/transformer une construction existante, en ce compris la création d'au moins deux logements, de studios, de flats ou de kots, à l'exception des travaux de conservation et d'entretien sans préjudice du 14/; par «transformer», on entend les travaux d'aménagement intérieur ou extérieur d'un bâtiment qui portent atteinte à ces structures portantes ou qui impliquent une modification de son volume construit ou de son aspect architectural";

que, par ailleurs, si l'ancien article 41, § 1^{er}, 1^o, du CWATUP, issu du décret du 14 juillet 1994, ne prévoyait pas spécifiquement l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme pour la création de logements supplémentaires, il soumettait néanmoins à permis certains travaux de transformation intérieure de bâtiments;

Considérant que la création de logements supplémentaires nécessite donc au minimum depuis 1997 un permis d'urbanisme, voire depuis plus longtemps si la création de logements nécessitait des transformations au sens de l'article 41 ancien du CWATUP; que le requérant s'abstient cependant, que ce soit dans la demande de permis de location, dans son recours auprès du Gouvernement wallon à l'encontre du refus du 24 janvier 2008 du collège communal ou dans le cadre de la présente procédure, d'indiquer à quelle date les deux logements supplémentaires dans les entresols ont été créés alors que le motif principal tant du refus du collège communal du 24 janvier 2008 que de la décision ministérielle est le caractère infractionnel desdits logements par rapport à la réglementation en matière d'aménagement du territoire et de l'urbanisme; que ni le dossier administratif ni le dossier du requérant ne contiennent

le moindre plan de l'immeuble concerné, la partie requérante se contentant de déposer un relevé peu clair des "habitants à la date du 18/01/2008 rue Bonne Femme" depuis 1997 et sans aucunement préciser combien de logements contient l'immeuble visé rendant ainsi cette pièce inutilisable; que le compromis de vente daté du 25 août 1971 déposé à l'audience, qui renseigne l'immeuble litigieux en tant que "maison d'habitation", ainsi que l'attestation d'un locataire du 29/08/2008, rédigée in tempore suspecto, ne permettent aucunement de démontrer le respect de l'article 10, alinéa 2, 4°, du Code wallon du logement;

Considérant que, dès lors que les logements pour lesquels sont demandés les permis de location sont déjà aménagés sans que le requérant ne puisse produire un permis d'urbanisme y afférent, qu'il avait précédemment introduit une demande de permis d'urbanisme pour l'aménagement de logements dans l'immeuble concerné, lequel lui fut refusé, et que le refus du collège communal du 24 janvier 2008 était principalement fondé sur la situation infractionnelle présumée des deux logements supplémentaires, il appartenait au requérant d'apporter la preuve de la non-nécessité d'un permis d'urbanisme au regard du CWATUP dans le cadre de son recours auprès du Gouvernement wallon; qu'en effet, si le requérant estimait finalement que sa demande de permis d'urbanisme de 2007 n'était pas nécessaire au regard de la législation et du droit transitoire, il devait nécessairement veiller à étayer sérieusement sa position lors de son recours administratif, ce qui n'a pas été le cas et ne l'est toujours pas dans le cadre du présent recours; que, dès lors, l'ensemble de ces éléments permettaient à l'administration d'estimer raisonnablement que le requérant ne respecte pas le prescrit de l'article 10 du Code wallon du logement; que le moyen unique n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête unique est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
vingt-deux octobre deux mille huit par :

M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{lle}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.