

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 191.274 du 11 mars 2009

A. 188.056/XIII-4953

En cause : **VERHOOGEN** Alain,
ayant élu domicile chez
Me Bernard FRANCIS, avocat,
quai aux Huîtres 1/4
1300 Wavre,

contre :

la Ville de Charleroi,
ayant élu domicile chez
Me Nathalie TISON, avocat,
boulevard Audent 15
6000 Charleroi.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 30 avril 2008 par Alain VERHOOGEN qui demande l'annulation de la décision du collège communal de la ville de Charleroi du 28 décembre 2007 lui refusant un permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation de la création de huit studios dans un immeuble sis à Dampremy, rue Barré, 5-7;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. NIKIS, premier auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties, la lettre valant dernier mémoire de la partie adverse et le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 29 janvier 2009, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 5 mars 2009 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me B. FRANCIS, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me M. BAZIER, loco Me N. TISON, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, 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 de la requête se présentent de la manière suivante :

1. Le requérant introduit, le 19 juin 2007, une demande de permis d'urbanisme en vue de la régularisation de la construction de huit studios dans un immeuble sis à Dampremy, rue Barré, 5-7. Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi. Il est accusé réception de la demande le 28 août 2007.

2. La partie adverse sollicite l'avis du fonctionnaire délégué le 28 août 2007. Celui-ci s'abstient de donner un avis.

3. Le service logement de la ville de Charleroi fait remarquer, le 19 septembre 2007, que deux studios sur huit présentent une superficie habitable inférieure à 28 m² et tombent dans le champ d'application de la législation sur le permis de location et qu'un de ces studios a une superficie habitable inférieure aux 20 m² requis pour un logement de deux pièces et que "la cuisine est dépourvue d'éclairage naturel et de ventilation directe vers l'extérieur".

4. Le service technique de l'urbanisme de la ville de Charleroi émet un avis défavorable le 20 novembre 2007, pour les motifs suivants :

" (...) Considérant l'avis négatif du service logement qui stipule que les logements 1 et 7 sont soumis au permis de location; que le logement 7 n'est pas conforme en ce qui concerne la superficie habitable inférieure à 20 m² et l'éclairage et la ventilation de la cuisine de ce studio; Considérant qu'un technicien s'est rendu sur place afin de mieux apprécier la qualité des logements; Déplorant la politique du fait accompli; Considérant que la chambre du studio 2 est en fait scindée en deux petites pièces sans éclairage ni ventilation;

Considérant que l'aménagement d'une chambre à cet endroit ne peut être envisagé;
Considérant que le même problème se pose pour la chambre du studio 5 au 1^{er} étage;
Considérant qu'il eut été de bon aloi d'aménager le studio 5 de la même manière que le studio 8 au deuxième étage;
Considérant que les halls d'accès sont inutilement vastes;
Le Service Technique Urbanisme propose au collège de délivrer un refus de permis d'urbanisme;
Cette position pourrait être revue sur la base d'un aménagement portant solution aux problèmes susmentionnés et prenant en compte la nouvelle directive communale (...)"

5. Par une délibération du 28 décembre 2007, le collège communal de la ville de Charleroi refuse le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, qui précise "qu'en vertu de l'article 84, § 2, alinéa 2, 3/ et alinéa 3 du CWATUP, les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis du fonctionnaire délégué". L'acte attaqué reproduit les motifs de l'avis défavorable du service technique de l'urbanisme de la ville de Charleroi auxquels il se réfère. La partie adverse informe le requérant de l'adoption de la décision de refus par un courrier du 7 janvier 2008.

6. Le requérant introduit, le 6 février 2008, un recours administratif devant le fonctionnaire délégué, en application de l'article 122 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). En l'absence de réponse, le requérant introduit le présent recours en annulation le 30 avril 2008;

Considérant que la partie adverse soutient que le recours est irrecevable au motif que le requérant n'a pas épuisé toutes les voies de recours préalables; qu'elle expose dans son mémoire en réponse que l'avis du fonctionnaire délégué était requis, car les travaux dont la régularisation était demandée ne concernaient pas seulement la création de nouveaux logements, mais aussi la transformation du bâtiment portant atteinte notamment aux structures portantes; qu'elle en infère que le recours administratif ne devait pas être porté devant le fonctionnaire délégué en application de l'article 122 du CWATUP, mais devant le Gouvernement wallon sur la base de l'article 119 du même Code;

Considérant que le requérant expose que les actes dont la régularisation est demandée sont exclusivement ceux qui ont créé des nouveaux logements, sans nullement porter atteinte aux structures portantes du bâtiment, de sorte qu'il s'agit d'actes qui n'étaient pas soumis à l'avis préalable du fonctionnaire délégué et que le recours administratif devant cette autorité était régulier; que le requérant relève d'ailleurs que l'acte attaqué lui-même a expressément admis que les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis du fonctionnaire délégué en application de l'article 84, § 2, alinéa 2, 3/, et alinéa 3 du CWATUP;

Considérant que, dans son dernier mémoire, le requérant répond à la fin de non recevoir en soutenant que la procédure applicable ne pouvait être celle de l'article 84, § 1^{er}, parce que la demande et les motifs de refus n'ont pas porté sur des transformations au bâtiment; qu'il se réfère au premier moyen par lequel il soutient que c'est par erreur qu'il a introduit sa demande de permis et que l'administration communale a considéré que la création des logements était sujette à permis de régularisation; qu'il expose en effet que la création de logements n'est soumise à permis que depuis 1994 et produit divers éléments qui prouvent que les logements ont été créés entre 1985 et 1989; qu'il observe que la partie adverse ne conteste pas ces faits;

Considérant qu'il ressort du dossier administratif que la demande de permis d'urbanisme portait sur la "régularisation de huit studios " pour le motif indiqué "surface minimale du studio n/ 7 22,2m²" et que l'acte entrepris est motivé par des considérations relatives aux qualités des logements et nullement à des travaux de transformation qui auraient été accomplis sans permis;

Considérant que la nécessité de régulariser des travaux de transformation n'était donc pas l'objet du permis entrepris et qu'elle ne peut donc justifier que le refus de permis dont le Conseil d'Etat est saisi doive d'abord être contesté devant le Gouvernement wallon;

Considérant que la recevabilité du présent recours dépend de l'épuisement de la voie de recours organisée par le CWATUP contre le refus de permis de régulariser la création des huit logements; qu'il convient donc de vérifier que la décision communale entreprise pouvait être contestée par la voie d'un recours organisé et, en cas de réponse affirmative, que ce recours devait être porté devant le fonctionnaire délégué;

Considérant que les logements en question ont été créés entre 1985 et 1989; que ces dates ne font pas l'objet de contestation; que, à cette époque, la création d'un logement n'était pas soumise à permis de bâtir; que, dans ces conditions, il ne peut y avoir lieu à régularisation; que la demande de permis a donc été introduite par erreur et que la commune n'avait pas la compétence de refuser ou d'accorder le permis demandé;

Considérant que le recours organisé à l'article 122 du CWATUP n'est applicable qu'aux refus de permis qui procèdent de l'application de l'article 84, § 2, alinéa 2, 3/, de ce Code; que tel n'est pas le cas du refus de permis entrepris que la commune a erronément considéré comme fondé sur ce dernier article; que le recours au fonctionnaire délégué n'est donc pas la condition préalable de la saisine du Conseil

d'Etat; qu'il convient de vérifier à présent que la voie de recours au gouvernement réglée par l'article 119 du CWATUP s'imposait au requérant; que l'article 119 ne contient aucune limitation quant au fondement des permis refusés ou aux moyens que le recourant peut articuler en degré de recours; que cette voie permet donc au recourant de se raviser et de faire valoir devant le gouvernement que l'acte matériel, pour lequel il a introduit une demande d'autorisation en première instance, n'est pas soumis à permis et postuler, pour ce motif, la réformation de la décision communale;

Considérant qu'il s'ensuit que la saisine du Conseil d'Etat est prématurée à défaut de l'épuisement du recours préalable établi par la loi;

Considérant que la commune a induit le requérant en erreur en indiquant dans l'acte attaqué que "en vertu de l'article 84, § 2, alinéa 2, 3/ et alinéa 3 du CWATUP, les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis du fonctionnaire délégué"; qu'il convient de mettre les dépens à la charge de celle-ci,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros sont mis à la charge de la ville de Charleroi.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le onze mars deux mille neuf par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
DAOUT,	conseiller d'Etat,
PAQUES,	conseiller d'Etat,
QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Fr. QUINTIN.

Le Président,

M. HANOTIAU.