

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 215.838 du 19 octobre 2011

A. 186.031/XIII-4794

En cause : **ALESSI Maria**,
ayant élu domicile chez
Me Philippe HERMAN, avocat,
rue T'Serclaes de Tilly 49 - 51
6061 Montignies-sur-Sambre,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 27 novembre 2007 par Maria ALESSI qui demande l'annulation de l'arrêté du 4 septembre 2007 du Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial, qui lui refuse un permis d'urbanisme en régularisation relatif à un bien sis à Morlanwelz, rue Léon Moyaux, et ayant pour objet la mise en conformité de la rénovation et de la transformation d'un bâtiment en six appartements et garage;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. DONNAY, 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 et la lettre valant dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 22 août 2011, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 13 octobre 2011 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Martin LAUWERS, loco Me Ph. HERMAN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me Gautier MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. DONNAY, auditeur;

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

Considérant que les faits de la cause se présentent, en substance, comme suit :

1. Le 15 septembre 2003 la partie requérante s'est vu accorder un permis d'urbanisme pour la rénovation et la transformation d'un bâtiment industriel en appartements et garage.

2. Par un courrier portant la date du 14 février 2006, le fonctionnaire délégué lui indique qu'une visite de contrôle effectuée par ses services, le 17 août 2005, a permis de constater que les travaux réalisés dans son immeuble situé à Morlanwelz, rue Léon Moyaux, et cadastré section A, 575f, g et 577d n'étaient pas conformes aux plans et conditions afférents au permis qui lui avait été délivré.

3. Le 8 juin 2006, la requérante introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de la commune de Morlanwelz en vue de régulariser les travaux qui ne respectent pas le permis antérieurement délivré. Ce permis lui sera refusé le 29 janvier 2007, par le collège communal de Morlanwelz.

4. Le 2 mars 2007, la requérante forme un recours devant le Gouvernement wallon à l'encontre de cette décision.

5. Le 4 septembre 2007, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial refuse d'octroyer à la partie requérante le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est notamment motivé comme suit :

" [...]

Considérant qu'il ressort de l'examen du dossier que la demande porte sur la régularisation de la transformation d'un bâtiment en six appartements et garage; qu'un permis d'urbanisme a été délivré pour cette demande, en date du 15 septembre 2003; que ledit permis n'a pas été respecté, notamment sur les points suivants :

- les agencements intérieurs des logements;
- les modifications architecturales de la façade arrière;

- l'aménagement de la cour qui est entièrement pavée;
- la réalisation d'un ascenseur en vue de la conformité du bâtiment aux articles 414 et suivants du Code;

Déplorant la politique du fait accompli;

Considérant que les plans déposés ne correspondent pas entièrement aux réalisations effectuées; que, notamment, en façade à rue, les trois fenêtres de gauche, à hauteur du rez-de-chaussée, sont différentes de ce qui est présenté; qu'en façade arrière, des baies sont également modifiées par rapport au plan; que les plantations représentées dans les plans restent totalement absentes de la propriété; que les matériaux de toiture ne sont pas respectés (utilisation de profilés métalliques);

Considérant, en outre, que les plans ne reprennent pas la destination des pièces affectées aux logements alors que l'agencement intérieur a été modifié suite à l'absence de la cage d'ascenseur;

Considérant qu'il est exclu d'octroyer un permis de régularisation sur la base de plans incomplets et erronés; qu'en conséquence, l'avis émis par la Commission d'avis sur les recours ne peut être suivi;

Considérant que la demande dont recours ne prévoit plus le placement d'un ascenseur; que ledit ascenseur permettait l'accès du bâtiment depuis le niveau -1, situé au niveau du parking; que la demanderesse invoque, pour se justifier, l'impossibilité technique de réaliser la cage d'ascenseur et, spécialement, les terrassements en cave, sans mettre en péril la stabilité de l'ensemble de la construction; qu'en conséquence, le bâtiment déroge aux articles 414 et suivants du Code portant le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite;

Considérant que c'est sur la base de plans corrects que le projet devra être réanalysé par rapport au règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes";

Considérant que la partie requérante soulève un moyen unique pris de l'inexactitude matérielle des faits, de l'erreur dans les motifs et de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'elle nie que les plans afférents à la demande de permis soient incomplets et erronés ainsi que l'affirme la motivation de l'acte attaqué; qu'elle soutient, en substance, que la partie adverse a confondu parmi les plans déposés à l'appui de sa demande de permis d'urbanisme ceux qui correspondaient au permis accepté le 15 septembre 2003, les plans numérotés de 1 à 3, et ceux qui correspondaient à la situation actuelle, les plans numérotés de 4 à 6; que, selon elle, ces derniers plans sont des relevés exacts de la situation; qu'elle nuance toutefois cette affirmation dans son mémoire en réplique, en concédant qu'un linteau se trouvant au-dessus de deux fenêtres de la façade avant n'apparaît pas dans les plans "permis d'urbanisme-situation existante" et que les plantations, qui avaient été réalisées, sont mortes et ont depuis été recommencées;

Considérant qu'il ressort de la motivation de l'acte entrepris que le motif déterminant qui a entraîné le refus de permis tient au caractère erroné et incomplet des plans déposés à l'appui de la demande; que plusieurs exemples sont fournis à l'appui de cette assertion;

Considérant, ainsi, que l'acte entrepris énonce notamment que, "en façade à rue, les trois fenêtres de gauche, à hauteur du rez-de-chaussée, sont différentes de ce qui est présenté"; que le dossier administratif contient deux plans différents de l'"élévation à rue" du bâtiment : le plan n° 3 et le plan n° 6; que ces plans sont datés tous deux du 29 mai 2006, qu'ils sont tous deux intitulés "situation projetée" et qu'ils renseignent tous deux pour objet la "mise en conformité par rapport au permis délivré le 19-09-2003"; qu'aucune indication ne permet de deviner que, comme l'affirme la partie requérante, le plan n° 3 correspondrait, en réalité, à ce qui avait été autorisé par le permis du 15 septembre 2003 et non à la situation existante qui, elle, ferait l'objet du plan n° 6; qu'en tout état de cause, ni le plan n° 3, ni le plan n° 6 ne correspondent aux photos des fenêtres mentionnées par l'acte attaqué figurant dans le reportage photographique fourni par la partie requérante; que celle-ci en convient d'ailleurs elle-même lorsqu'elle indique que le linteau placé au-dessus de deux de ces fenêtres n'apparaît pas sur le plan n° 6;

Considérant que la décision litigieuse affirme également "qu'en façade arrière, des baies sont également modifiées par rapport au plan"; qu'ici encore, le reportage photographique ne correspond ni au plan n° 3, ni au plan n° 6, censé pourtant représenter la situation existante ou projetée selon la requérante;

Considérant que la partie adverse constate aussi que "les plantations représentées dans les plans restent totalement absentes de la propriété"; que cette affirmation n'est pas sérieusement contestée par la requérante qui se contente de prétendre que les végétaux plantés ont péri et que de nouvelles plantations ont été effectuées, sans apporter aucun élément susceptible de corroborer ses dires sur ce point;

Considérant que l'auteur de l'acte attaqué précise encore "que les plans ne reprennent pas la destination des pièces affectées aux logements alors que l'agencement intérieur a été modifié suite à l'absence de la cage d'ascenseur"; que si l'on s'en tient aux plans n^{os} 4, 5 et 6, présentés par la requérante comme les plans pour lesquels l'autorisation est sollicitée, ceux-ci ne mentionnent effectivement pas l'affectation des pièces du bâtiment correspondant à l'emplacement de la cage d'ascenseur initialement prévue;

Considérant qu'au vu de ce qui précède, la partie adverse a pu valablement décider que les plans que la demanderesse en régularisation avait fournis étaient incomplets et erronés; que le moyen unique n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation 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 dix-neuf octobre deux mille onze par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.