

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 216.552 du 29 novembre 2011

A. 190.691/XIII-5164

En cause : **SENNY** Claudine,
ayant élu domicile chez
Me Alain LEBRUN, avocat,
place de la Liberté 6
4030 Grivegnée,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 12 décembre 2008 par Claudine SENNY qui demande l'annulation du "refus de permis de location délivré par le Ministre du Logement en date du 22 octobre 2008 à Madame Claudine Senny pour un immeuble situé boulevard E. de Laveleye, 31 à 4020 Liège";

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} MICHIELS, 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 demande de poursuite de la procédure de la partie adverse ainsi que le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 13 septembre 2011, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 17 novembre 2011 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me A. LEBRUN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me G. MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MICHIELS, 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 se présentent comme suit :

1. Claudine SENNY expose, sans être contredite, être propriétaire d'un bien sis à Liège, boulevard Emile de Laveleye, 31. Il s'agit d'un immeuble divisé en sept logements collectifs.

2. A une date qui ne peut être déterminée au vu du dossier administratif, la requérante introduit, auprès de la ville de Liège, une demande de permis de location pour cet immeuble. Le 30 mai 2008, la requérante adresse un dossier de pièces complémentaires à la ville de Liège, dont, notamment, une attestation de conformité de l'immeuble aux exigences de l'article du 10 du Code wallon du logement.

3. Le 13 août 2008, le conseil de la requérante met le collège communal de la ville de Liège en demeure de statuer sur la demande de permis de location, en application de l'article 11, § 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 juin 2004 relatif au permis de location.

A la suite de cette mise en demeure, le service du logement de la ville de Liège indique au conseil de la requérante que "compte tenu du libellé de l'article 11 § 2 in fine de l'arrêté [du 3 juin 2004] [...], nous nous voyons contraint de proposer au collège communal de ce jeudi 21 août 2008 le refus de permis de location [...] pour absence de permis d'urbanisme".

4. Le 21 août 2008, le collège communal refuse le permis de location sollicité, pour le motif qu'"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".

Cette décision est notifiée au conseil de la requérante par un courrier du vendredi 22 août 2008. Le courrier de notification indique que "depuis le 1^{er} mars 1998 un permis d'urbanisme est requis dès lors qu'il y a création d'au moins deux logements [...] dans un immeuble existant" et que "ce n'est qu'après obtention de ce permis d'urbanisme que le permis de location pourra être délivré pour autant que l'immeuble respecte tous les critères relatifs au permis de location".

5. Le 26 août 2008, le conseil de la requérante adresse une télécopie au service du logement de la ville de Liège, rédigée notamment comme suit :

" L'obligation d'un permis d'urbanisme pour créer un logement remonte aux années 80.

Il vous [à la ville de Liège] incombe dans le respect du principe de loyauté administrative de produire au collège le registre de la population précédent l'entrée en vigueur de cette obligation de demander un permis, d'où il ressortira inévitablement que le bien était déjà divisé en appartements et que, dès lors, la législation obligeant à demander un permis d'urbanisme ne lui est pas applicable puisque des logements préexistaient à l'obligation légale."

6. Le 8 septembre 2008, le conseil de la requérante introduit un recours administratif contre la décision de refus de permis de location du 21 août 2008.

7. Le 22 octobre 2008, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial refuse le permis de location sollicité. Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, est motivée comme suit :

" Suite au recours que vous m'avez adressé en date du 09 septembre 2008 au nom et pour compte de Madame Senny, j'ai fait procéder à un examen approfondi de votre requête.

A la lecture de l'extrait du procès-verbal de sa séance du 21 août 2008, je constate que le Collège communal de Liège n'a pas autorisé la délivrance du permis de location relatif aux logements collectifs de l'immeuble sis Boulevard Emile de Laveleye, 31 à Liège, au motif que votre cliente n'a pas produit le permis d'urbanisme autorisant la création de ces logements.

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

En effet, l'article 10, § 2, 4^o 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^o 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.

Le refus d'octroi du permis de location par le Collège, basé sur l'absence de permis d'urbanisme ou de demande de régularisation, est donc fondé.

Toutefois, dans la mesure où cette obligation a été introduite par le décret du 14 juillet 1994, entré en vigueur le 20 août 1994, cette réglementation ne s'applique qu'aux travaux de création de logements réalisés après son entrée en vigueur.

Dès lors, si vous êtes en mesure d'apporter une preuve légale (les diverses attestations de particuliers jointes à votre recours ne peuvent malheureusement être prises en considération) de ce que les logements concernés étaient déjà créés avant le 20 août 1994, la décision prise par le Collège communal devrait alors être annulée puisque dans ce cas aucun permis d'urbanisme ne devrait être réclamé [...]"

L'acte attaqué est notifié au conseil de la requérante par un courrier du 22 octobre 2008;

Considérant que la requérante prend un premier moyen, divisé en quatre branches; que la deuxième branche est prise de "la violation de la loi du 29 juillet 1991 et de l'article 10, alinéa 2, 4°, du Code wallon du Logement"; qu'en substance, elle relève que l'acte attaqué n'explique pas pourquoi les diverses attestations jointes à son dossier et qui tendent à établir que les travaux de division de l'immeuble litigieux ont été effectués avant 1994 ne peuvent être prises en considération;

Considérant que la partie adverse répond que le ministre considère que, dans l'état actuel des choses, la requérante n'apporte pas la preuve de ce que les logements existaient avant le 20 août 1994; qu'elle affirme que l'acte attaqué ne pouvait tenir compte des attestations de particuliers qui ne démontrent nullement que les divers logements existaient avant le 20 août 1994 et que seul un certificat de domicile est en mesure d'apporter cette preuve;

Considérant, sur la deuxième branche du premier moyen, que pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, tout acte administratif, au sens de l'article 1^{er}, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que la motivation d'une décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce;

Considérant qu'en l'espèce, le recours administratif de la requérante se réfère, notamment, à "quatre attestations qui démontrent bien la préexistence des appartements à l'entrée en vigueur du décret de 1994"; que ces attestations sont jointes au recours;

Considérant que l'acte attaqué indique, par rapport à ces éléments, que si la requérante est "en mesure d'apporter une preuve légale (les diverses attestations de particuliers jointes à votre recours ne peuvent malheureusement être prises en considération) de ce que les logements concernés étaient déjà créés avant le 20 août 1994, la décision prise par le Collège communal devrait alors être annulée puisque dans ce cas aucun permis d'urbanisme ne devrait être réclamé"; que ce motif permet à la requérante de comprendre que ces attestations ont été considérées comme "trop fragiles", ainsi que la requérante l'expose d'ailleurs dans le cadre de son second moyen;

Considérant, cependant, qu'il n'existe pas de forme "légale" de preuve, c'est-à-dire de réglementation de l'administration de la preuve indiquant les moyens de preuves admis, en vue d'établir l'existence de constructions ou de travaux pour lesquels un permis d'urbanisme est nécessaire; que, dès lors, en estimant que seule une "preuve légale" pourrait être prise en considération, sans préciser quel type de preuve serait admissible et en vertu de quelle base "légale", la partie adverse ne motive pas l'acte attaqué de manière adéquate; que la deuxième branche du premier moyen est fondée,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du Ministre du Logement, du Transport et du Développement territorial du 22 octobre 2008 refusant de délivrer un permis de location à Claudine SENNY pour un immeuble situé boulevard E. de Laveleye, 31 à Liège.

Article 2.

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

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

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

S. GUFFENS.