

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 228.737 du 10 octobre 2014

A. 203.023/XIII-6087

En cause : **PIRRO** Antonio,
ayant élu domicile chez
Me Yves-Marie MALOTEAU, avocat,
boulevard Joseph II 18
6000 Charleroi,

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 CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 19 décembre 2011 par Antonio PIRRO qui demande l'annulation de l'arrêté du 19 octobre 2011 du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité refusant sur recours un permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation de la construction de deux immeubles existants sis à Froidchapelle (Vergnies), parc résidentiel «le Cul de Cheval» lot 130 (cadastré section C, n° 92a17), d'une part, et à Froidchapelle (Vergnies), parc résidentiel «le Cul de Cheval» lot 131 (cadastré section C, n° 92z16), d'autre part;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. TELLIER, 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 le dernier mémoire ainsi que la demande de poursuite de la procédure de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 24 juillet 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 18 septembre 2014 à 09.30 heures;

Vu le courrier du 17 septembre 2014, notifié aux parties, les informant que l'affaire est remise à l'audience du 9 octobre 2014 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me M. LAUWERS, loco Me Y-M. MALOTEAU, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me C. HECQ, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. TELLIER, 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 cause se présentent comme suit :

1. Le 9 juin 2006, un procès-verbal est dressé pour non-respect du permis d'urbanisme conditionnel délivré le 19 avril 2006, en ce qui concerne la construction située sur la parcelle n° 131, quant à la hauteur sous corniche, la hauteur au faîte, la pente de toiture et la dimension de la terrasse.

2. Le 13 juin 2007, un procès-verbal est dressé pour non-respect du permis d'urbanisme conditionnel délivré le 5 mars 2003, en ce qui concerne la construction située sur la parcelle n° 130.

3. Le même jour, un autre procès-verbal d'infraction est dressé par le même agent, dans lequel il est constaté que les travaux sur le bien sis parc résidentiel "le Cul de Cheval", lot n° 131, continuent à être exécutés malgré l'ordre d'arrêt des travaux du 9 juin 2006.

4. Un procès-verbal subséquent est dressé le 13 décembre 2007, à propos de la même construction (sur le lot n° 131), en ce qui concerne la brique de parement, la pose de velux en toiture et la pose de châssis.

5. Le 24 septembre 2010, Monsieur et Madame PIRRO-FLOREANI introduisent auprès de la commune de Froidchapelle deux demandes de permis d'urbanisme, l'une ayant pour objet la régularisation de l'immeuble existant sur la parcelle sise à Vergnies, avenue des Peupliers, 130 et cadastrée section C, n° 92a17, l'autre ayant pour objet la régularisation de l'immeuble existant sur la parcelle sise à Vergnies, avenue des Peupliers, 131 et cadastrée section C, n° 92z16.

Les biens sont situés en zone de loisirs au plan de secteur de Thuin-Chimay adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979. Les parcelles précitées constituent en outre les lots n° 130 et 131 du lotissement (parc résidentiel "le Cul de Cheval") non périmé autorisé par décision du collège des bourgmestre et échevins du 20 juin 1973, modifié en 1974 et 2002.

6. Le 5 octobre 2010, le collège communal de Froidchapelle prend deux décisions de refus de permis de régularisation.

7. Le 29 octobre 2010, le requérant introduit auprès du Gouvernement wallon un recours contre les décisions de refus de permis. Il est accusé réception de ce recours par un courrier du 3 novembre 2010.

8. Le 16 décembre 2010, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable sur la régularisation tant de l'immeuble sis au n° 130 que sur celui situé au n° 131 de l'avenue des Peupliers du parc résidentiel.

9. Le 17 mai 2011, le conseil des demandeurs de permis invite, par pli ordinaire, l'autorité de recours à "prendre position dans ce dossier". Il est accusé réception de cette lettre de rappel le 27 mai 2011 mais le requérant est informé du caractère irrégulier de sa lettre de rappel, celle-ci ayant été envoyée par pli ordinaire.

10. Par un courrier du 20 septembre 2011, le conseil des demandeurs de permis rappelle sa lettre du 17 mai 2011 et invite à nouveau l'autorité de recours à "prendre position dans ce dossier". Il est accusé réception de ce courrier par une lettre du 10 octobre 2011.

11. Le 19 octobre 2011, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité déclare irrecevable la demande de permis pour la construction concernant le lot n° 130 et refuse le permis de régularisation pour la construction située sur le lot n° 131. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation "de l'article 159bis du CWATUPE"; qu'il conteste la décision d'irrecevabilité de la demande de permis en ce qui concerne la construction située au n° 130 du parc résidentiel; qu'il précise qu'une procédure est actuellement pendante devant la 10^{ème} chambre correctionnelle du Tribunal de première instance de Charleroi, qui vise tant la construction sise sur la parcelle n° 130 que celle sise sur la parcelle n° 131 et que, dans le cadre de cette procédure, le fonctionnaire délégué postule la remise en état du bien; qu'il soutient que cette demande est clairement disproportionnée; que, selon lui, les deux dossiers sont parfaitement liés et que c'est notamment la passivité des pouvoirs publics dans ce dossier qui lui a permis de commettre les mêmes erreurs lors de la réalisation des travaux sur la parcelle n° 131; qu'il estime qu'en conséquence, en refusant le permis sollicité sur recours, le Ministre a violé la disposition reprise au moyen;

Considérant que, dans son mémoire en réplique, le requérant estime que le lien entre la procédure en cours devant le Tribunal de première instance de Charleroi et la présente cause est établi par le fait même que la procédure correctionnelle a été suspendue le temps de permettre au Conseil d'Etat de rendre son arrêt; qu'il en conclut que le caractère proportionné ou non de la demande de remise en pristin état a ainsi une incidence sur la légalité de l'acte attaqué;

Considérant que dans son dernier mémoire, le requérant se réfère à ses écrits antérieurs sur ce premier moyen;

Considérant que l'article 159bis du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) dispose comme suit :

" Art. 159bis. Pour les actes et travaux exécutés ou maintenus, selon le cas, sans permis ou sans déclaration urbanistique préalable visée à l'article 84, § 2, alinéa 2, 4° ou sans déclaration préalable visée à l'article 129, § 3, et qui font l'objet du procès-verbal de constat visé à l'article 156, alinéa 1^{er}, la demande de permis ou la déclaration adressée après la notification visée à l'article 156, alinéa 1^{er}, est irrecevable à défaut :

- 1° soit du jugement coulé en force de chose jugée, visé à l'article 155, § 2;
- 2° soit du versement du montant de la transaction";

Considérant qu'en l'espèce, l'immeuble construit sur la parcelle n° 130 a fait l'objet d'un procès-verbal dressé en date du 13 juin 2007, et notifié le 14 décembre 2007, pour non-respect du permis d'urbanisme conditionnel délivré le 5 mars 2003 par le collège communal de Froidchapelle; que cet état infractionnel n'est, par ailleurs, pas contesté par le requérant; qu'au moment de l'adoption de l'acte attaqué, l'infraction n'a pas fait l'objet d'un jugement coulé en force de chose jugée et

n'a pas non plus donné lieu à une transaction; qu'en conséquence, la partie adverse n'a commis aucune erreur de droit en déclarant irrecevable la demande de permis de régularisation relative au lot n° 130, et ce, conformément au prescrit de l'article 159bis, précité; que, par ailleurs, la demande de remise en son pristin état, formulée par le fonctionnaire délégué dans le cadre d'une procédure judiciaire est étrangère à la légalité de l'acte attaqué, de sorte qu'elle ne pourrait entraîner l'annulation de celui-ci; qu'il n'est, en outre, pas de la compétence du Conseil d'Etat de se prononcer sur son caractère disproportionné ou non; qu'enfin, l'allégation suivant laquelle l'état infractionnel de l'immeuble litigieux serait le fait de la passivité des pouvoirs publics n'est nullement démontrée; que cet état infractionnel est d'abord et avant tout le fait du requérant lui-même; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un second moyen de la violation "de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation des articles 10, 11 de la Constitution"; que, dans une première branche, relative à la violation de la loi du 29 juillet 1991, précitée, il constate que le Ministre a considéré, en ce qui concerne la demande relative à l'immeuble construit sur la parcelle n° 131, que le poids des faits accomplis ne peut infléchir la décision de l'autorité; qu'il estime qu'en cela, le Ministre ne répond pas à ses arguments relatifs à l'application proportionnée de la norme et à l'erreur invincible, dès lors qu'il n'a fait que suivre le mouvement, d'autres agissant en ce sens au vu et au su de tous; qu'il reproche, en outre, à la décision de refus du permis de ne pas reprendre les dispositions légales sur lesquelles est basé ce refus; que, dans une deuxième branche, relative à l'erreur manifeste d'appréciation, il considère qu'en retenant à l'appui de sa motivation que "la multiplication, l'importance et la nature des dérogations s'opposent indubitablement à la délivrance du permis sollicité en l'espèce", "qu'elles portent manifestement atteinte aux options même du lotissement", "qu'il est vain de les étudier de manière plus approfondie dès lors qu'un tel examen ne peut aboutir qu'au refus global de la demande", le Ministre a excédé son pouvoir d'appréciation; qu'il fait valoir qu'il n'a pas pu être entendu par la commission d'avis sur les recours le 16 décembre 2010, en raison de conditions climatiques difficiles, qu'il n'a ainsi pas pu exposer ses moyens et que l'audition n'a pas pu être postposée en raison des délais; qu'il estime qu'il ne peut être "tenu" des retards de l'administration et des circonstances climatiques exceptionnelles qui consistent en un cas de force majeure; qu'il en conclut que l'autorité wallonne n'a pas pu prendre une décision éclairée; que, dans une troisième branche, relative à la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, il soutient que la lecture de l'article 159bis du CWATUPE ne peut être faite que dans le respect du principe d'égalité et du principe de non-discrimination entre les Belges, qu'il ressort des éléments du dossier que l'ensemble des maisons composant le lotissement sont frappées des mêmes manquements, qu'il s'impose que les propriétaires d'un même

lotissement soient traités de manière égale et qu'en conséquence, le fait qu'il soit seul poursuivi "constitue à l'évidence une discrimination, une différence de traitement totalement inacceptable et hors de tout rapport de proportionnalité qui entraîne la violation des dispositions reprises au moyen";

Considérant que, dans son mémoire en réplique, sur la première branche, le requérant ajoute "qu'il ne peut pas être demandé à un simple citoyen de comprendre les différentes règles de droit et leur portée alors que le Gouvernement semble éprouver des difficultés certaines dans ce domaine"; qu'il prétend "s'être appliqué à reproduire ce qu'il a toujours fait et vu faire sans qu'aucun reproche ne lui soit adressé"; qu'à propos de la seconde branche, il estime que son audition "aurait établi la différence manifeste [qui] existait entre la situation de fait et de droit de l'ensemble du lotissement" et que "cet élément doit entrer dans l'appréciation des dérogations à octroyer ou non"; qu'en ce qui concerne la troisième branche, il n'ajoute rien;

Considérant que, dans son dernier mémoire, quant à la première branche, il précise qu'il critique "l'impact disproportionné de la décision attaquée en ce qu'elle pourrait impliquer la démolition partielle de l'immeuble compte tenu de l'action en ce sens introduite devant le Tribunal correctionnel par le Parquet, alors que de nombreuses constructions du lotissement ne sont pas conformes au permis de lotir et qu'en l'espèce, à la différence d'autres propriétaires, [il] a effectué les démarches nécessaires pour essayer d'obtenir un permis d'urbanisme de régularisation"; qu'il ajoute encore que la décision n'est pas motivée en réponse à son argument à propos du caractère disproportionné d'une décision de refus; qu'en ce qui concerne la deuxième branche, il soutient que les conditions climatiques difficiles du 16 décembre 2010 sont de notoriété publique et aisément vérifiables, et que son conseil devait parcourir une cinquantaine de kilomètres pour se rendre à l'audition devant la commission d'avis sur les recours; qu'il n'avait aucune obligation de demander à être convoqué à nouveau devant cette commission et qu'il appartenait à celle-ci, connaissant le motif de son absence, de le convoquer pour une nouvelle audition; qu'il considère, par ailleurs, qu'il ne peut lui être fait grief de ne pas avoir fait état d'une quelconque force majeure ou d'une quelconque irrégularité de l'avis émis par la commission dans ses deux courriers de rappel des 17 mai et 20 septembre 2011, ceux-ci, prévus par l'article 121 du CWATUPE n'ayant pas pour objet de contenir un quelconque argumentaire;

Considérant que, s'agissant du refus de permis d'urbanisme pour la régularisation de la construction située sur la parcelle n° 131, l'acte attaqué est motivé comme suit :

" Considérant, sur le fond, que le poids des faits accomplis ne peut infléchir la décision de l'autorité;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du lotissement sur les points suivants :

- Superficie au sol supérieure à 60 m²;
- Implantation inférieure à 2 m par rapport à toute limite de propriété;
- Présence d'une terrasse surélevée, de plus de 4 x 2 m;
- Présence d'une piscine;
- Présence d'un abri de jardin de plus de 4 m², couvert par une toiture plate et dont les matériaux ne sont pas identiques au principal;
- Pente de toiture (plate ou supérieure à 45°);
- Faîtage non parallèle ou perpendiculaire aux limites latérales (toiture plate);
- Teinte de la brique de parement;
- Couverture de toiture en tuiles;
- Modification du relief de la parcelle;

Considérant que la multiplication, l'importance et la nature des dérogations s'opposent indubitablement à la délivrance du permis sollicité en l'espèce; qu'elles portent manifestement atteinte aux options mêmes du lotissement; qu'il est vain de les étudier de manière plus approfondie dès lors qu'un tel examen ne peut aboutir qu'au refus global de la demande;

Considérant que les mesures particulières de publicité n'ont pas été réalisées, conformément à l'article 330 du Code;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué n'a pas été sollicité;

Considérant, en conséquence, que la demande de permis visant la régularisation des aménagements réalisés au n° 131 doit être refusée";

Considérant que, sur la première branche, cette motivation permet au requérant de comprendre les raisons pour lesquelles le permis d'urbanisme ne peut être délivré; que la décision attaquée est motivée à la fois par les problèmes de procédure relevés, par la circonstance que le poids des faits accomplis ne peut infléchir la décision de l'autorité mais également par la multiplication, l'importance et la nature des dérogations que nécessite le projet; qu'au vu des caractéristiques de ces dernières, l'autorité wallonne a pu constater que les conditions fixées pour l'octroi de dérogations au permis de lotir n'étaient pas remplies, celles-ci portant "manifestement atteinte aux options mêmes du lotissement"; qu'en outre, l'autorité administrative n'est pas tenue de répondre à tous les arguments soulevés lors du recours pourvu que les motifs de sa décision permettent à son destinataire d'en comprendre le fondement; qu'en l'espèce, "l'application proportionnée de la norme" invoquée par le requérant est dénuée de pertinence au regard des conditions d'octroi des dérogations précitées; que, par ailleurs, il ressort du recours introduit par le requérant devant le Gouvernement wallon que celui-ci n'a pas allégué une quelconque "erreur invincible" qui aurait eu pour effet de lui faire "suivre le mouvement dès lors que d'autres agissaient en ce sens au vu et au su de tous"; qu'au surplus, le requérant ne peut arguer de son ignorance de la "règle de droit" pour justifier la construction réalisée, dès lors qu'il lui suffisait de respecter le permis

d'urbanisme conditionnel qui lui avait été délivré à sa demande; que cette branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant qu'en ce qui concerne la deuxième branche, il convient de rappeler que le Conseil d'Etat ne peut substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative, sauf à sanctionner une erreur manifeste, soit celle qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise; qu'en l'espèce, le requérant reste en défaut d'établir une telle erreur; qu'il ne démontre pas que son absence à l'audition devant la commission d'avis sur les recours aurait empêché l'autorité de statuer de manière "éclairée" sur son recours; qu'en effet, au vu du nombre et de l'importance des dérogations nécessitées par le projet, la partie adverse a pu constater que celui-ci portait atteinte aux options mêmes du permis de lotir, "la différence manifeste [qui] existait entre la situation de fait et de droit de l'ensemble du lotissement" invoquée par le requérant n'étant pas de nature à influencer sur une telle appréciation; que cette branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, quant à la troisième branche du moyen, qu'il n'y a pas d'égalité dans l'illégalité, que le principe d'égalité ne se rapporte qu'à l'application adéquate de la loi, non à l'infraction à celle-ci, avec cette conséquence que ce principe ne saurait être invoqué pour revendiquer une décision illégale de l'autorité; que la règle d'égalité devant la loi n'a pas pour portée d'interdire aux pouvoirs publics de sanctionner une illégalité pour le motif qu'une autre illégalité du même ordre n'aurait pas été réprimée; qu'en l'espèce, le requérant ne peut se prévaloir de la violation des dispositions visées au moyen au motif que l'ensemble des maisons composant le lotissement seraient frappées des mêmes manquements que ceux relevés à propos de ses propriétés; que la troisième branche n'est pas fondée;

Considérant que le moyen 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 du requérant.

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

M.	HANOTIAU, président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS, conseiller d'Etat,
M ^{me}	BOLLY, conseiller d'Etat,
M ^{me}	BERTIN, greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

C. BERTIN.

M. HANOTIAU.