

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 234.373 du 13 avril 2016

A. 213.237/XIII-7052

En cause : **DRION** Damien,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Marc RIGAUX, avocat,
boulevard d'Avroy 270
4000 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 29 juillet 2014 par Damien DRION qui demande l'annulation de l'arrêté ministériel du 11 juin 2014 lui refusant un permis d'urbanisme pour la transformation d'un ancien entrepôt en deux logements (régularisation) sur un bien sis rue des Vennes 122F à Liège;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. BORN, 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 de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 13 janvier 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 25 février 2016 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me J.-M. RIGAUX, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me G. GEORGE, loco Me P. MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. BORN, 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 13 mars 1986, le complexe industriel appartenant à Jeremy ALONZI, sis rue des Vennes 124 et 126 à Liège, fait l'objet d'une division par acte notarié en l'étude du notaire André WISER.

Ce complexe est repris sous l'unique référence cadastrale 6^{ème} division, section C, n° 499 V. Il est décrit comme suit dans l'acte notarié :

- " Le complexe dont s'agit se compose de :
- a) du côté gauche en regardant dos à la rue des Vennes :
 - deux bâtiments industriels genre ateliers
 - une petite cour
 - une petite maison
 - b) au centre du complexe :
 - une cour intérieure
 - deux garages avec étage situés au fond de ladite cour
 - c) du côté droit en regardant dos à la rue des Vennes
 - une maison d'habitation à un étage
 - deux remises dans une cour couverte
 - deux grands ateliers avec deux étages
 - un atelier avec dépendances".

Le bien litigieux est le lot n° 10, intitulé "lot J", anciennement un hall industriel.

2. Le 26 novembre 1987, l'Exécutif régional wallon adopte le plan de secteur de Liège. Le complexe immobilier décrit ci-dessus y est repris en zone d'habitat.

3. Le 16 juin 2005, Jeremy ALONZI sollicite une attestation justifiant que les travaux suivants à effectuer sur le "bâtiment qui se situe : rue des Vennes, 124-126", sont dispensés de permis d'urbanisme :

- le placement d'un parquet;
- l'amélioration du chauffage et de l'électricité;
- le placement d'une cuisine;

- le placement d'une salle de bain à la place des anciennes salles d'eau;
- l'égouttage, décharge et arrivée de l'eau (qui sont déjà installés);
- le réagréage des murs;
- la peinture.

4. Le même jour, l'administration communale de Liège lui répond que les travaux précités sont dispensés de permis d'urbanisme.

5. Le 5 mai 2010, le notaire Denis DE NEUVILLE adresse au service de l'urbanisme de la ville de Liège une demande d'informations notariales relatives au "bien sis à Liège, cadastré section C, numéro 499 D 2, et appartenant à ALONZI Jeremy".

6. Le 8 juin 2010, la ville de Liège communique les informations demandées au Notaire Denis de NEUVILLE :

- " Le bien en cause :
- [...]
 - a fait l'objet du ou des permis de bâtir ou d'urbanisme suivant délivré après le 1^{er} janvier 1977, n° 76.146 déposé le 10/09/09 pour transformer un atelier en 2 maisons d'habitation;
 - a fait l'objet du ou des octrois d'un permis de bâtir ou d'urbanisme suivants délivrés après le 1^{er} janvier 1977, n° 74.847 octroyé le 03/12/09 pour reconstruire à l'identique après un incendie et construire une terrasse (régularisation), n° 70.156 octroyé le 03/06/04 pour réaffecter un bâtiment industriel en 6 logements, n° 67.974 octroyé le 27/11/03 pour transformer un garage avec étage en une habitation (régularisation), [n°] 67.602 octroyé le 12/07/01 pour régulariser l'aménagement de 2 chambres dans le grenier et modifier une partie de la toiture;
 - n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1^{er} janvier 1977;
 - n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans;
 - est situé sur le territoire ou la partie du territoire communal où le règlement communal d'urbanisme approuvé par le conseil communal du 8 novembre 1935 est applicable;
 - [...]
 - bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux;
 - [...]"

7. Par acte notarié du 26 août 2010, Monsieur ALONZI vend le lot J au requérant et à son père, Monsieur Daniel DRION.

8. Le 7 décembre 2010, la ville de Liège adresse un courrier au requérant, libellé en ces termes :

" Monsieur,

Suite à la visite de notre inspecteur rue des Vennes, 122f, il a été constaté que des travaux d'aménagements intérieurs sont en cours de réalisation.

Ceux-ci consistent en la réhabilitation d'un entrepôt en logement.

Actuellement, seul un raccordement à l'égout a été effectué, ainsi que des travaux de sablage intérieur.

Nous vous signalons qu'en 2005, M. ALONZI avait fait une demande d'attestation le dispensant de demander un permis d'urbanisme pour effectuer différents travaux dans son entrepôt.

Faisant suite à sa demande, un de nos anciens collaborateurs délivrait et signalait une note sur la non-nécessité d'un permis d'urbanisme, dans le cadre de la loi applicable à ce moment, dans les limites de sa demande.

M. ALONZI a, par la suite, occupé une partie de la surface de l'entrepôt.

A ce jour, nous sommes au regret de vous signaler que la création de logement doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme à soumettre à l'avis du collège. Or, rien de tel, ce qui signifie que nous considérons toujours que le bien mentionné est affecté à usage d'entrepôt.

Dès lors, nous vous demandons d'introduire une demande de permis d'urbanisme dans les plus brefs délais, afin de justifier le changement d'affectation et la création du logement, ou de remettre l'entrepôt à son état initial.

Dans la négative, nous nous verrons dans l'obligation de dresser un procès-verbal à votre charge.

[...]".

8. Le 31 janvier 2012, la ville de Liège confirme sa position antérieure aux anciens conseils du requérant, Maîtres LAMALLE et RENETTE.

Plus précisément, elle indique que les différents permis renseignés dans le courrier adressé au notaire de NEUVILLE le 8 juin 2010 concernait les permis délivrés pour l'ensemble du complexe immobilier, "à différentes personnes, pour des créations de logements". Elle ajoute cependant qu'"aucun permis n'a autorisé des travaux et/ou la création d'un logement dans la partie d'entrepôt acquise par votre client". La réponse donnée le 16 juin 2005 supposait par ailleurs qu'un logement soit préexistant, "ce qui n'est pas le cas pour la partie acquise par votre client".

9. Le 30 août 2013, le requérant introduit une demande de permis d'urbanisme "relative à un bien sis rue des Vennes 122 F à [...] Liège, cadastré 6^o Division, section C n^o 499 D2, et ayant pour objet la régularisation de la transformation d'un ancien entrepôt en deux logements".

Le projet nécessite une dérogation aux prescriptions urbanistiques prévues par l'article 108 du Règlement communal sur les bâtisses et les logements, sur la publicité et l'affichage adopté par le Conseil communal du 8 novembre 1935, en ce que "le coefficient de surface de vitrage est inférieur à 1/6 par rapport à la surface du plancher".

10. Le 9 septembre 2013, la ville de Liège délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande.

11. Une enquête publique a lieu du 9 septembre au 24 septembre 2013. A cette occasion, cinq réclamations sont déposées. Elles sont résumées comme suit dans l'acte attaqué :

- " - augmentation des nuisances, problèmes de stationnement des véhicules supplémentaires;
- problème d'accès pour les véhicules de secours;
- risque de précédent;
- demande partielle, ne visant que le rez-de-chaussée du bâtiment;
- non production de l'acte de base, pourtant indispensable en ce qu'il a défini les différents emplacements de parcage au sein de l'espace commun;
- dérogation à un texte réglementaire".

12. Le 12 septembre 2013, l'Intercommunale d'incendie de Liège et environs émet un avis favorable conditionnel.

13. Le 26 septembre 2013, la DGO3, département de l'environnement et de l'eau cellule risque d'accidents majeurs, émet un avis favorable.

14. Le 24 octobre 2013, la direction de l'aménagement des espaces publics de la ville de Liège émet un avis favorable conditionnel.

15. En séance du 17 janvier 2014, le collège communal de la ville de Liège refuse de délivrer le permis d'urbanisme. La décision est motivée comme suit :

" [...]

Considérant les compléments de dossier déposés en date des 02/08/13, 09/08/13 et 09/10/13;

Considérant que la parcelle se situe dans un quartier principalement dévolu au logement; qu'elle est d'une superficie d'environ 3.000 m²; qu'elle comporte principalement deux rangées d'entrepôts; que sur la gauche, le bâtiment est de gabarit rez + 1 étage engagé sous une toiture à deux versants; qu'il comporte diverses affectations; que le bâtiment de droite est lui de gabarit rez + 2 étages dont un partiellement engagé sous une toiture deux versants; que le lot concerné, d'une emprise d'environ 330 m², consiste en la dernière portion du bâtiment de droite;

Considérant qu'une demande de dérogation a été introduite afin de s'écarter des prescriptions de l'article 108 (prise d'air et de jour des pièces habitées) du règlement communal sur les bâtisses; que cette demande a donc été soumise aux mesures particulières de publicité en vertu de l'article 330 -11° du CWATUPE (les demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme impliquant l'application des articles 110 à 113); que l'enquête a eu lieu sur place du 09 septembre 2013 au 24 septembre 2013; qu'elle a suscité cinq lettres de réclamation; que celles-ci portent sur les points suivants :

[...]

Considérant que nous ne disposons d'aucun élément indiquant qu'il s'agisse d'une régularisation; que la réclamation est non retenue;

6. l'affectation de l'étage

Considérant que le réclamant s'interroge sur le devenir de l'étage du fait que la demande ne porte que sur le rez-de-chaussée du lot;

Considérant que cette demande ne porte effectivement que sur le rez-de-chaussée du lot; qu'il n'est fait mention nulle part du devenir de l'étage; que celui-ci est, au vu des plans, inaccessible; que la réclamation est non retenue;

7. l'acte de base

Considérant que le réclamant s'étonne de l'absence d'une copie de l'acte de base dans la demande et porte à la connaissance de l'Administration que toute modification doit faire l'objet d'une réunion des copropriétaires; que celle-ci n'a pas eu lieu;

Considérant que l'article 288 du CWATUPE, précisant les éléments requis pour une demande de permis, ne requiert pas la copie de l'acte de base; que l'absence de réunion préalable des copropriétaires ne relève pas des compétences du service de l'urbanisme mais de la Justice de Paix;

Considérant que la dérogation demandée à l'article 108 (prise d'air et de jour des pièces habitées) du règlement communal sur les bâtisses n'est pas admissible pour les motifs suivants :

- la présence d'une réclamation portant sur ce point,
- la motivation fournie par l'architecte argumentant sur la nécessité de déborder de la zone de construction pour optimiser la qualité de vie des occupants;
- les logements ne sont conformes ni à l'article 108 du R.C.B. ni à l'article 20 de l'A.G.W. du 30 août 2007 fixant les critères de salubrité;

Considérant que les travaux portent plus particulièrement sur des travaux d'aménagement intérieur qui ne modifient pas l'aspect extérieur;

Considérant que la demande n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 20 de l'A.G.W. du 30 août 2007 fixant les critères minimaux de salubrité pour les logements à créer;

Considérant que le projet n'est pas conforme à la circulaire ministérielle du 27 juin 1970 relative aux emplacements de stationnement; que le demandeur ne dispose pas d'emplacement de stationnement en suffisance pour son projet;

Considérant que le projet propose la division du rez-de-chaussée en deux logements mais qu'il ne fournit aucune information sur l'aménagement de l'étage; qu'au vu des plans fournis, celui-ci n'est pas accessible; qu'aucun escalier n'est visible;

Considérant que la parcelle a fait l'objet d'un acte de base la divisant en un certain nombre de lots disposant d'un nombre limité d'emplacements de stationnement; qu'il ne paraît pas raisonnable d'autoriser la division de ces lots en entités plus petites sans risquer de congestionner la cour par les voitures des futurs occupants; qu'il serait préférable que la copropriété propose une solution globale d'aménagement de l'ensemble de la parcelle;

Considérant que les travaux ne sont pas admissibles pour l'endroit considéré; que dès lors le permis ne peut être délivré".

16. Le 20 janvier 2014, la décision de refus précitée est notifiée à la partie requérante.

17. Par courrier du 20 février 2014, le requérant introduit un recours auprès du Gouvernement wallon à l'encontre de la décision de refus de permis d'urbanisme.

18. Le 26 mars 2014, la Commission d'avis sur les recours remet un avis favorable sur le recours du requérant, rédigé comme suit :

" [...]

Compte tenu de ce que le projet consiste en la régularisation de la division d'un loft de 300 m² en deux lofts de 150 m²; que ces logements sont situés dans un contexte bâti composé de hangars aménagés en lofts et logements;

Compte tenu de ce que le conseil du demandeur souligne, lors de l'audition, que le demandeur a acquis ce bien en 2010; que celui-ci comprenait alors un loft de 300 m² localisé dans un immeuble présentant plusieurs lots; que l'ancien propriétaire avait sollicité en 2005 à la ville de Liège une attestation pour des travaux d'aménagement relatifs à un logement; que la ville de Liège lui a souligné que ceux-ci étaient dispensés d'un permis d'urbanisme; que ce propriétaire a ensuite remis cette attestation au demandeur;

Compte tenu de ce que le Conseil du demandeur souligne, en outre, lors de l'audition, que lors de l'acquisition de ce bien, la ville de Liège, questionnée par le notaire du demandeur, a souligné qu'un permis d'urbanisme a été délivré en 2009 pour la transformation d'un atelier en deux maisons d'habitation; que suite à ces informations, le demandeur a acquis le bien;

Compte tenu de ce qu'il ressort de l'audition que la ville a ensuite demandé au requérant d'introduire une demande de permis d'urbanisme au prétexte que l'attestation donnée en 2005 ne concernait pas le présent bien;

Compte tenu de ce que la commission estime que le principe de légitime confiance implique une continuité dans la prise de décision des autorités administratives; qu'il convient de souligner que selon un arrêt du Conseil d'Etat n°93.104 du 6 février 2001 (MISSORTEN contre VUB), «le principe de confiance peut être défini comme l'un des principes de bonne administration en vertu duquel le citoyen doit pouvoir se fier à une ligne de conduite constante de l'autorité [...]»;

Compte tenu de ce qu'il ressort de l'audition et du dossier administratif que le demandeur n'est propriétaire que du rez-de-chaussée de cet immeuble; qu'il ne peut dès lors fournir aucun élément d'information concernant l'aménagement de l'étage tel que sollicité par le collège communal;

Compte tenu de ce que, sur le fond, la commission estime que les logements dont objet sont très spacieux et lumineux; que le projet est capable d'offrir un cadre de vie de qualité au sens de l'article 1^{er} du CWATUPE;

Compte tenu de ce que le conseil du demandeur souligne enfin qu'une place de parking est attribuée à un des lofts et le demandeur n'émet aucune objection quant à la recherche d'un second garage à mettre à disposition des futurs occupants :

La commission émet dès lors un avis favorable".

19. Le 3 juin 2014, les services de la partie adverse communiquent à leur Ministre de tutelle une proposition de refus du permis litigieux.

20. Par une décision du 11 juin 2014, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du Territoire et de la Mobilité refuse le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué, qui est libellé comme suit :

" [...]

Considérant que le demandeur a acquis ledit lot J en 2010; que l'acte de vente établi le 26 août 2010 par le notaire de NEUVILLE mentionne clairement que le lot concerné comprend un hall industriel; que, si l'acte de vente reprend l'ensemble des permis ayant été délivrés depuis 2001 pour des créations de logement dans les anciens entrepôts sis sur la même parcelle, il n'y est nullement mention de la délivrance d'un quelconque permis autorisant la création d'un logement dans ce hall industriel;

Considérant, dès lors, qu'un permis d'urbanisme est indispensable en l'espèce pour modifier l'affectation de cet ancien entrepôt industriel afin d'y aménager un logement, et a fortiori deux logements;

Considérant que le bâtiment concerné par la demande est situé au fond d'une impasse, aménagée en cour commune, accessible depuis la rue des Vennes; que plusieurs logements ont été autorisés dans les anciens entrepôts; qu'un emplacement de stationnement est attribué au demandeur; qu'au vu de la situation existante, le principe de l'affectation du bâtiment concerné en logement est acceptable en l'espèce;

Considérant, cependant, comme le relève fort justement le collège communal, qu'il serait préférable que la copropriété propose une solution globale d'aménagement de l'ensemble de la parcelle; qu'il convient de prendre en considération la position des riverains qui dénoncent les difficultés déjà bien réelles de parcage, d'accès...

Considérant, au vu des éléments mentionnés, qu'en l'état, la demande doit être refusée";

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la "violation du principe de spécialité des polices administratives, de l'article 84, § 1^{er}, 6^o, du CWATUPE, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs individuels, du principe de bonne administration"; qu'il relève que la motivation de l'acte attaqué ne reprend pas l'intégralité des griefs fondant la décision de refus de la ville de Liège, hormis le fait qu'il serait "préférable que la copropriété propose une solution globale d'aménagement de l'ensemble de la parcelle" et "qu'il convient de prendre en considération la position des riverains qui dénoncent des difficultés déjà bien réelles de parcage, d'accès..."; qu'il reproche à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir vérifié si le projet respecte la législation en matière d'urbanisme ni s'il correspond au bon aménagement des lieux et en déduit que, ce faisant, le principe de spécialité des polices administratives serait violé; qu'il

soutient également que l'acte attaqué conditionnerait la demande de permis à l'autorisation de la copropriété, ce qui empêcherait définitivement l'obtention du permis sans l'accord des autres copropriétaires; qu'il relève qu'en imposant un tel accord, l'autorité fait une mauvaise application de l'article 84, § 1^{er}, 6^o, du CWATUPE; qu'il souligne qu'à cet égard, la motivation de l'acte attaqué révèle un refus de l'autorité d'exercer sa compétence; qu'il conclut que l'auteur de l'acte attaqué viole le principe de bonne administration en ce qu'il refuse d'exercer sa compétence ou la conditionne à l'accord de tiers;

Considérant qu'en réplique, le requérant estime que tant la motivation de l'acte attaqué que le mémoire en réponse "font simplement référence aux critiques des requérants, sans examiner concrètement si l'ajout d'une seule place de parking à l'endroit donné eu égard aux circonstances pose véritablement ou non des problèmes à cet égard"; qu'il constate que la partie adverse ne précise pas le nombre de places nécessaires pour l'ensemble des logements, ni si une place excédentaire compromet le bon aménagement de la solution globale proposée par les riverains; qu'il affirme à nouveau que la partie adverse délègue sa compétence d'appréciation du nombre de places de parking et d'accès aux riverains dans le cadre de l'enquête publique et aux copropriétaires de l'immeuble;

Considérant que, dans le dernier mémoire, le requérant expose que l'appréciation de l'administration ne repose pas sur les réclamations négatives et soutient que si l'auteur de l'acte estime que le projet pourrait être accepté moyennant l'accord des autres copropriétaires, il fait dépendre son pouvoir d'appréciation de ces autres propriétaires "tout comme [il] se soumet aux critiques des propriétaires dans l'enquête publique";

Considérant que la partie adverse motive son refus de régulariser deux logements dans le bien concerné par les motifs suivants :

" Considérant que le demandeur a acquis ledit lot J en 2010; que l'acte de vente établi le 26 août 2010 par le notaire de NEUVILLE mentionne clairement que le lot concerné comprend un hall industriel; que, si l'acte de vente reprend l'ensemble des permis ayant été délivrés depuis 2001 pour des créations de logement dans les anciens entrepôts sis sur la même parcelle, il n'y est nullement mention de la délivrance d'un quelconque permis autorisant la création d'un logement dans ce hall industriel;

Considérant, dès lors, qu'un permis d'urbanisme est indispensable en l'espèce pour modifier l'affectation de cet ancien entrepôt industriel afin d'y aménager un logement, et a fortiori deux logements;

Considérant que le bâtiment concerné par la demande est situé au fond d'une impasse, aménagée en cour commune, accessible depuis la rue des Vennes; que plusieurs logements ont été autorisés dans les anciens entrepôts; qu'un emplacement de stationnement est attribué au demandeur; qu'au vu de la situation

existante, le principe de l'affectation du bâtiment concerné en logement est acceptable en l'espèce;

Considérant, cependant, comme le relève fort justement le collège communal, qu'il serait préférable que la copropriété propose une solution globale d'aménagement de l'ensemble de la parcelle; qu'il convient de prendre en considération la position des riverains qui dénoncent les difficultés déjà bien réelles de parcage, d'accès...

Considérant, au vu des éléments mentionnés, qu'en l'état, la demande doit être refusée";

Considérant que la partie adverse a considéré que si le principe de l'affectation du bâtiment concerné en logement était acceptable, la régularisation de deux logements à cet endroit devait être refusée, "en l'état", compte tenu des difficultés déjà bien réelles de parcage et d'accès, dénoncées lors de l'enquête publique, et étant donné qu'un seul emplacement de stationnement est attribué au demandeur; qu'en ajoutant effectivement "qu'il serait préférable que la co-propriété propose une solution globale d'aménagement de l'ensemble de la parcelle", elle ne délègue pas pour autant son pouvoir d'appréciation quant au bon aménagement des lieux aux copropriétaires de l'îlot dans lequel est situé le projet; que la partie adverse a exercé son pouvoir d'appréciation quant aux nuisances engendrées par ce projet et a fait siennes les critiques contenues dans ces réclamations; que le requérant ne démontre pas, à cet égard, que celles-ci seraient manifestement erronées; que, par conséquent, le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la "violation du principe d'égalité, des articles 10 et 11 de la Constitution, du principe général de droit relatif à la rupture de la ligne de conduite de l'administration, aux articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs individuels"; qu'il reproche à l'auteur de l'acte attaqué d'approuver implicitement la décision du collège communal de la ville de Liège quant à la surdensification de l'endroit, sans cependant s'y référer expressément, ni faire sienne sa motivation, ni même évoquer cette surdensification, la décision renvoyant uniquement à une difficulté de parcage et d'accès; qu'il lui reproche de ne donner aucun motif relatif à ladite problématique de la surdensification; qu'il affirme aussi que la ville de Liège a trompé son attente légitime et renvoie "à un permis de division de 2009, qui concernait le même immeuble mais pas le même lot", pour lequel elle a déjà accordé une même division que celle de son projet; qu'il reproche à la ville de Liège de ne pas avoir motivé son refus de permis sur le point de savoir si, en l'espèce, "le passage de 8 à 9 appartements était un motif suffisant pour s'écarter de sa ligne de conduite antérieure"; qu'il invoque encore une rupture d'égalité ainsi qu'un défaut de motivation formelle de l'acte attaqué, en ce qu'il ne motive pas pourquoi il s'écarte de l'attitude de la ville de Liège lors de la délivrance du permis de division en 2009

relatif à un autre lot, tout en l'obligeant à solliciter l'accord préalable de la copropriété; qu'il soutient que l'auteur de l'acte attaqué aurait dû motiver son acte "relativement à la situation existante au moment où elle a à statuer sur une demande individuelle"; qu'il conteste la motivation de l'acte attaqué, faute d'élément relatif "aux difficultés d'accès ou de parking à l'intérieur de l'immeuble"; qu'il considère qu'aucun élément factuel ne permet de démontrer une réelle difficulté d'accès; qu'il reproche encore à l'acte attaqué de ne pas préciser non plus les raisons pour lesquelles une seule place de parking est insuffisante, alors que la commission d'avis sur les recours a suggéré de conditionner le permis à l'"obligation de disposer d'un emplacement de parking, acheté ou loué, à proximité"; qu'enfin, il déplore que l'acte attaqué ne soit pas motivé sur la qualité du projet et son aménagement, contrairement à la même commission d'avis qui s'était prononcée sur ce point;

Considérant qu'en réplique, le requérant relève que tant l'acte attaqué que le mémoire en réponse ne donnent pas d'explication sur l'absence de motif relatif à la surdensification, alors que cette problématique constitue l'un des éléments essentiels de son recours auprès de la partie adverse; qu'il admet, par ailleurs, que la partie adverse n'a pas à assumer les erreurs de la ville de Liège, ni à se conformer à la ligne de conduite s'imposant à cette dernière, mais que "[e]n faisant sienne cette ligne de conduite, elle rompt le principe d'égalité en ce qu'un permis identique a été accordé à une autre personne dans le même immeuble"; qu'il soutient qu'il s'imposait alors de motiver précisément les raisons pour lesquelles, dans ce cas, il convenait de s'écarter de cette ligne de conduite, ce qui n'a pas été le cas; qu'enfin, en ce qui concerne les difficultés de parking et d'accès, il constate que la partie adverse se réfère aux observations des riverains et à la motivation du collège communal, sans développer d'éléments factuels dans l'acte lui-même; qu'il lui reproche de ne pas expliquer pourquoi elle ne fait pas usage de la "condition" suggérée par la commission d'avis; qu'il fait valoir, sur ce point, qu'il s'agit bien d'une suggestion, contrairement à ce que prétend l'auteur de l'acte attaqué, puisque cette commission "rend un avis favorable en tenant compte du fait qu'un second garage est possible à proximité";

Considérant, en ce que le moyen est pris de la violation du principe d'égalité et des articles 10 et 11 de la Constitution, que le requérant, en sa qualité de demandeur de permis, doit apporter lui-même un minimum d'éléments concrets à l'appui de son moyen tendant à établir la rupture d'égalité qu'il invoque et, notamment, le caractère comparable des situations comparées;

Considérant qu'en l'espèce, le seul élément allégué réside dans la réponse adressée par la ville de Liège, le 8 juin 2010, à la demande du notaire de NEUVILLE de connaître l'état urbanistique du "bien sis à Liège, cadastré section C numéro 499 D 2 et appartenant à ALONZI Jeremy"; qu'il est précisé, dans ce

courrier, que "[l]e bien en cause : [...] a fait l'objet du ou des permis de bâtir ou d'urbanisme suivant délivré après le 1^{er} janvier 1977, n° 76.146 déposé le 10/09/09 pour transformer un atelier en 2 maisons d'habitation"; qu'une telle donnée est insuffisante pour démontrer l'identité des situations, dès lors que l'on ignore les modalités d'octroi de ce permis, le nombre de logements que l'ensemble du complexe immobilier comprenait à l'époque ou si, comme en l'espèce, le bien concerné comprenait déjà une ou plusieurs places de parking; que le passage de huit à neuf logements constitue, par ailleurs, à lui seul une différence objective qui rend incomparables les situations invoquées par le requérant;

Considérant qu'en ce que le moyen est pris de la violation du "principe général de droit relatif à la rupture de la ligne de conduite de l'administration", mieux connu sous la dénomination du principe de légitime confiance, que celui-ci signifie que l'administré doit pouvoir compter sur une ligne de conduite claire et bien définie de l'autorité, ou, en principe, sur des promesses qui lui auraient été faites par l'autorité dans un cas concret; que la violation de ce principe ne peut être invoquée en se basant sur des actes émanant d'une autorité distincte de celle qui a adopté l'acte attaqué; qu'en l'espèce, le requérant admet lui-même que la partie adverse n'est pas tenue par la ligne de conduite de la ville de Liège; que, par conséquent, la partie adverse ne devait pas motiver sa décision quant à ce prétendu changement d'attitude qui ne lui est pas imputable;

Considérant que le refus de permis est motivé par les difficultés "déjà bien réelles" d'accès et de parcage, dénoncées à plusieurs reprises par les riverains; qu'il se réfère aux réclamations déposées par les riverains lors de l'enquête, lesquels faisaient tous état du problème; que ce motif suffit à fonder l'acte attaqué; que le requérant ne démontre pas son caractère manifestement erroné; que, par ailleurs, la partie adverse n'avait pas à donner les motifs de ses motifs, en développant des éléments factuels quant à la réalité de ces difficultés d'accès; que ce motif étant suffisant et adéquat, la partie adverse n'était pas tenue de se prononcer sur la problématique de la densification, pas plus que sur la qualité du projet et de son aménagement;

Considérant qu'enfin, s'agissant des places de parking, l'article 123, alinéa 1^{er}, du CWATUPE permet à l'autorité compétente, sans l'obliger, d'assortir dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, le permis d'urbanisme de conditions; que cet article n'impose donc pas à l'autorité de fixer des conditions, plutôt que de refuser le permis; qu'il n'appartient pas plus au Conseil d'Etat de se substituer à l'autorité compétente pour considérer que l'on pouvait remédier à cette problématique en fixant comme condition la recherche d'un second garage; qu'enfin, la seule constatation de la commission d'avis "que le demandeur n'émet aucune

objection quant à la recherche d'un second garage à mettre à disposition des futurs occupants" ne peut être assimilée à une proposition de condition, de sorte qu'il ne peut être fait grief à la partie adverse de ne pas s'être prononcée sur ce point;

Considérant qu'il résulte des éléments qui précèdent que le deuxième moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la "violation de l'erreur manifeste d'appréciation, du principe de bonne administration, de l'erreur de motivation (articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs individuels)"; qu'il expose que l'acte attaqué n'est pas motivé quant au fait qu'il a été trompé par la ville de Liège en 2010, alors que cette erreur a des conséquences en droit civil et est révélatrice de "ce qu'il convient de penser de l'appréciation des autorités quant au refus"; qu'il considère aussi que le permis d'urbanisme délivré en 2009 pour la transformation d'un atelier en deux logements "démontre que cela est tout à fait possible"; qu'il n'est pas déraisonnable, selon lui, de passer de huit à neuf logements, après être passé de sept à huit logements; qu'il en va d'autant plus ainsi, ajoute-t-il, qu'il s'agit de régulariser une situation existante, dont les travaux permettront d'améliorer la situation des habitants actuels et futurs de l'impasse; qu'il souligne aussi que le motif de refus du permis litigieux tenant au parage n'est pas raisonnable, dès lors que "l'imposition d'une simple condition permet, au besoin, de résoudre cette question"; qu'il constate que la circulaire du 17 juin 1970 relative à l'obligation de créer des places de parage est abrogée et n'est pas obligatoire, outre le fait que, dans un arrêt n° 38.799 du 19 février 1992, le Conseil d'Etat avait rappelé que cette circulaire ne pouvait constituer un motif de refus de permis de bâtir; qu'il relève que l'acte attaqué n'émet pas d'objection par rapport à la demande de dérogation à l'article 108 du règlement communal sur les bâtisses de la ville de Liège, ni quant à l'applicabilité de "l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007"; qu'il constate que l'acte attaqué ne comporte pas davantage d'élément de fait ou de droit justifiant le caractère déraisonnable de diviser le bien en deux appartements; qu'enfin, il est d'avis que le fait de se défausser sur la copropriété est une erreur manifeste d'appréciation et constitue une violation du principe de bonne administration;

Considérant qu'en réplique, le requérant réfute la critique de la politique du fait accompli, estimant qu'il avait été trompé par la ville de Liège lors de l'achat de son immeuble et qu'il n'a, dès lors, pas délibérément accompli des travaux en sachant qu'il ne disposait pas de permis; qu'il souligne aussi que tout l'acte repose sur la motivation déjà critiquée dans les précédents moyens, soit celui qui "prend en considération la position des riverains et propose de se référer à la copropriété pour une solution globale d'aménagement de l'ensemble de la parcelle"; qu'enfin, il se

réfère à l'arrêt SPINETTE n° 38.799 du 19 février 1992 pour reprocher à l'auteur de l'acte de ne se fonder que sur la position des riverains, pour refuser le permis, et non pas sur la situation factuelle réelle du projet concerné;

Considérant que quelque soit le bien-fondé de l'affirmation du requérant selon laquelle il aurait été induit en erreur par la ville de Liège, dans sa lettre du 8 juin 2010, cette question est sans conséquence quant à la légalité de l'acte attaqué, qui y est étranger; que, partant, la partie adverse n'avait pas à motiver sa décision sur ce point; qu'en outre, qu'il y ait eu ou non erreur de la part de la ville de Liège, la demande de permis tendait à faire régulariser une situation irrégulière et le poids du fait accompli ne peut influencer sur la décision finale;

Considérant, par ailleurs, que l'erreur manifeste d'appréciation est celle qui, dans les circonstances concrètes, est inadmissible pour tout homme raisonnable, l'erreur qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise; qu'en revanche, si la partie requérante oppose à la conception de l'autorité ses propres conceptions, le Conseil d'Etat n'a pas à privilégier l'une ou l'autre;

Considérant qu'en l'espèce, le requérant ne démontre pas que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en refusant la création de deux logements, pas plus qu'il n'établit que le refus d'augmenter d'une unité le nombre de logements serait manifestement déraisonnable; qu'il a été constaté, lors de l'examen du deuxième moyen, que la comparaison avec le permis d'urbanisme délivré en 2009 était inappropriée, dès lors que l'on ignore les circonstances qui ont entouré l'octroi de ce permis;

Considérant qu'en ce qui concerne le refus lié aux problèmes de parcage, il est renvoyé à l'examen du deuxième moyen; que, par ailleurs, l'acte attaqué n'est pas fondé sur la circulaire du 17 juin 1970 de sorte que la critique du troisième moyen est irrelevante sur ce point; qu'en ce que le moyen critique l'absence d'objection quant aux dérogations sollicitées ou à la division du bien en deux appartements, il est également renvoyé à l'examen du deuxième moyen;

Considérant, enfin, qu'en ce qui concerne le fait que la partie adverse se "défausserait" sur la copropriété, il est renvoyé à l'examen du premier moyen;

Considérant que le troisième 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 200 euros, sont mis à la charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le treize avril deux mille seize 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.