

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 234.587 du 28 avril 2016

A. 213.479/XIII-7084

En cause :

1. **VIEILVOYE** Pascal,
2. **TCHEDRE** Irène,
ayant tous deux 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 Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

Parties intervenantes :

1. **LELEU** Yves-Henri,
2. **RONVEAUX** Laurence,
ayant tous deux élu domicile chez
Mes Michel DELNOY et
Alexandre PIRSON, avocats,
rue Simonon 13
4000 Liège.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 21 août 2014 par Pascal VIEILVOYE et Irène TCHEDRE, qui demandent l'annulation de l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne du 17 juillet 2014 leur refusant le permis d'urbanisme sollicité pour la transformation de leur appartement en duplex, nécessitant la rehausse d'une partie de l'immeuble dit "Rouveroy II", sis à Liège, rue Rouveroy, 8;

Vu la requête introduite le 6 janvier 2015 par laquelle Yves-Henri LELEU et Laurence RONVEAUX demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 27 janvier 2015 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, 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 et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 18 mars 2016, notifiée aux parties, les informant que l'affaire sera traitée par une chambre composée d'un membre et fixant celle-ci à l'audience du 18 avril 2016 à 10 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Jean-Marc RIGAUX, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Gabriele WEISGERBER, loco Me M. ORBAN, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Alexandre PIRSON, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

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

1. Pascal VIEILVOYE et Irène TCHEDRE sont copropriétaires d'un appartement situé à l'étage d'un immeuble dit "Rouveroy II" sis à Liège, rue Rouveroy, 8. L'immeuble, composé de deux niveaux, comporte des garages au rez-de-chaussée et deux appartements à l'étage.

Laurence RONVEAUX est propriétaire de l'autre appartement situé à l'étage, à l'arrière de celui-ci.

Yves-Henri LELEU est propriétaire d'un garage situé dans l'immeuble concerné par le projet ainsi que d'un appartement situé au deuxième étage de l'immeuble contigu dit "Rouveroy I", situé à l'angle de la rue Rouveroy et de la rue E. Dupont.

2. Le 23 septembre 2009, l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de l'immeuble "Rouveroy II" "votent contre" le projet des requérants de transformer leur appartement en duplex, ce qui nécessite la rehausse d'une partie de l'immeuble.

3. Un jugement du 4 novembre 2010 du juge de paix du deuxième canton de Liège, "estime que le refus des défendeurs [à savoir, l'association des copropriétaires de l'immeuble, ainsi que huit copropriétaires de l'immeuble "Rouveroy II", dont Yves-Henri LELEU], manifesté par leurs votes lors de l'assemblée générale extraordinaire du 23 septembre 2009, d'autoriser les demandeurs à réaliser les travaux projetés, est constitutif d'abus de droit". Le juge annule la décision de refus de l'assemblée générale et autorise les requérants à réaliser à leurs frais les travaux de rehaussement envisagés après avoir obtenu les autorisations requises en matière d'urbanisme.

Ce jugement fait l'objet d'une tierce-opposition de Laurence RONVEAUX, laquelle sera déboutée par un jugement du 22 octobre 2012 du juge de paix de Liège.

Il fait également l'objet d'un appel introduit le 11 février 2011 par huit personnes, propriétaires de garages ou d'appartements situés dans les immeubles "Rouveroy I et Rouveroy II". L'association des copropriétaires de la résidence "Rouveroy II" est mise à la cause en déclaration de jugement commun. Ce dernier litige est toujours pendant.

4. Le 20 décembre 2010, l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble "Rouveroy II" vote "contre la demande de Monsieur VIEILVOYE de pouvoir édifier un étage supplémentaire à Rouveroy II". Le procès-verbal de cette réunion se lit notamment comme suit :

" Madame Ronveaux intervient pour signaler qu'elle avait donné un accord de principe et que cet accord avait été conditionné à une étude de l'incidence de l'érection de l'étage supplémentaire sur l'ensoleillement de son appartement. Madame Ronveaux a pu constater que cet étage supplémentaire lui ôterait l'ensoleillement du mois de novembre au mois de mars, et ce même si l'étude d'un architecte a conclu le contraire. Madame Ronveaux demande à revoter. [...]".

5. Le 14 avril 2011, à la requête de Pascal VIEILVOYE et Irène TCHEDRE, l'association des copropriétaires de la résidence "Rouveroy II" est citée à comparaître à l'audience du juge de paix du deuxième canton de Liège du 2 mai 2011, aux fins d'entendre annuler la décision du 20 décembre 2010 de l'assemblée générale des copropriétaires. Ce litige est toujours pendant.

6. Pascal VIEILVOYE et Irène TCHEDRE introduisent auprès du collège communal de Liège une demande de permis d'urbanisme visant à rehausser l'immeuble dit "Rouveroy II" sis à Liège, rue Rouveroy, 8.

Des récépissés de la demande sont délivrés par la ville de Liège les 4 novembre 2011, 4 décembre 2011, et 8 mars 2012.

Le bien est situé en zone d'habitat d'intérêt culturel, historique et esthétique au plan de secteur de Liège adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 septembre 1987.

Le projet déroge au règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme (centres anciens) et, plus précisément aux articles 395 (matériaux de façades) et 396 (toitures) du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

7. L'enquête publique, organisée du 13 au 28 février 2012, suscite le dépôt de 9 lettres de réclamations.

8. Le 6 juillet 2012, le collège communal de la ville de Liège refuse le permis sollicité eu égard aux réclamations qu'il estime partiellement fondées, les divers problèmes juridiques soulevés, les diverses actions actuellement en cours en justice, l'absence d'accord de la copropriété, les actes de propriété qui doivent certainement être revus, le fait que le projet ne s'intègre pas au contexte urbanistique existant, et les dérogations aux articles 395 et 396 du CWATUPE qu'il estime inadmissibles.

9. Le 23 août 2012, Pascal VIEILVOYE et Irène TCHEDRE introduisent un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon.

10. Le 26 septembre 2012, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable sur le projet.

11. Le 18 décembre 2012, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie refuse sur recours le permis sollicité.

12. Le 16 septembre 2013, le collège communal de la ville de Liège accuse réception du dossier complet d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme introduite par Pascal VIEILVOYE et Irène TCHEDRE et visant à rehausser l'immeuble sis rue Rouveroy, 8. Cette demande, identique à la première, est accompagnée cette fois d'une étude complète d'ensoleillement et d'apports solaires.

13. Une enquête publique est organisée du 16 septembre au 1^{er} octobre 2013. Elle donne lieu à huit lettres de réclamations déposées par les copropriétaires de l'immeuble à rehausser.

14. Le 17 septembre 2013, le département de Police administrative et de Sécurité publique de la ville de Liège émet un avis favorable sur la demande.

15. Le 23 septembre 2013, l'intercommunale d'incendie de Liège émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

16. Le 7 mars 2014, le collège communal de la ville de Liège refuse le permis sollicité, estimant notamment que le projet engendre un impact trop important et non négligeable sur le second logement du premier étage (non visé par l'exhaussement).

17. Le 31 mars 2014, Pascal VIEILVOYE introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon, réceptionné le 3 avril 2014.

18. Le 28 avril 2014, Yves-Henri LELEU adresse à la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire (DGO4) et au Ministre une copie de la réclamation qu'il a introduite dans le cadre de l'enquête publique et émet diverses observations sur le projet.

19. Les 29 et 30 avril 2014, Georges DANIS et Raphaël COLLINET, Laurence RONVEAUX et Monique FROIDMONT, autres copropriétaires de l'immeuble litigieux, ainsi que le syndic de la résidence, adressent à la DGO4 des courriers contre le projet.

20. Le 7 mai 2014, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable qui se lit notamment comme suit :

" [...]

Compte tenu de ce que les plans du présent recours sont identiques à ceux présentés à la Commission en 2012; que le dossier administratif dont recours comprend néanmoins une nouvelle étude d'ensoleillement; que le conseil du demandeur mentionne, lors de l'audition, que celle-ci conclut que la perte d'ensoleillement est limitée aux mois d'hiver (d'octobre à mars), entre midi et 15h; que cette perte varie de 3 à 48 % avec une moyenne de 18 %;

Compte tenu de ce que la Commission se rallie à son premier avis rendu;

Compte tenu, en outre, de ce que la Commission estime que le projet, par son implantation en plein centre ville, rencontre la politique actuelle d'aménagement du territoire laquelle prône la densification à proximité des centres ainsi qu'un usage parcimonieux du sol (article 1^{er} du CWATUPE, S.D.E.R.); qu'elle considère que la volumétrie définie permet également de restructurer le front bâti; que la Commission estime dès lors, au vu de ces éléments, que la perte d'ensoleillement peut être acceptée".

21. Le 23 juin 2014, le demandeur de permis adresse au Gouvernement wallon une lettre de rappel, réceptionnée le 26 juin 2014.

22. Le 26 juin 2014, le conseil de Yves-Henri LELEU adresse au Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité un courrier contenant des observations complémentaires sur le dossier.

23. Le 1^{er} juillet 2014, le conseil de Pascal VIEILVOYE adresse au Ministre une lettre en réponse à ces observations.

24. Le 11 juillet 2014, le conseil de Yves-Henri LELEU adresse au Ministre un courrier en réplique.

25. Le 15 juillet 2014, les services centraux proposent au Ministre de refuser le permis sollicité.

26. Le 17 juillet 2014, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité refuse le permis sollicité, d'une part, en raison des procédures civiles qui sont susceptibles d'empêcher la mise en œuvre du projet, d'autre part, en raison de l'impact négatif du projet sur certains appartements proches, en termes d'ensoleillement et d'apports solaires. Il s'agit de l'acte attaqué.

27. Le 18 juillet 2014, cette décision est notifiée au conseil de Pascal VIEILVOYE;

Considérant que les requérants prennent un moyen unique de la violation du principe de spécialité des polices administratives, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs individuels,

de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'excès de pouvoir, de la violation des principes de bonne administration, de minutie, de légitime confiance;

que, dans une première branche, relative à la copropriété, ils soutiennent que le motif de l'acte attaqué selon lequel "l'autorité de recours ne peut faire abstraction des procédures d'ordre civil concernant la copropriété qui sont toujours pendantes devant les cours et tribunaux", est entaché d'une erreur de fait et de droit; que, selon eux, cet élément de la motivation a un impact important sur le contenu du dispositif de refus puisque l'autorité compétente ajoute que cette circonstance est susceptible d'empêcher la mise en œuvre du projet; qu'ils affirment que, ce faisant, l'autorité outrepassa sa compétence en examinant un problème d'ordre strictement civil; qu'ils estiment qu'en l'espèce, aucun élément du dossier judiciaire ne permet de considérer que le permis ne pourrait pas être mis en œuvre; qu'ils s'appuient que le fait que le litige entre eux et la copropriété s'est soldé par leur "victoire" devant le juge de paix et n'était donc plus pendant de sorte que la partie adverse a violé le principe de bonne administration, de minutie et de légitimité et commis une erreur manifeste d'appréciation; qu'ils soulignent qu'en effet, ce n'est pas l'association des copropriétaires qui a fait appel de la décision du juge de paix du 4 novembre 2010 de sorte que cette décision a bien force de chose jugée à l'égard de la copropriété; qu'ils font valoir qu'il ressort en outre des derniers éléments communiqués que Laurence RONVEAUX n'a pas fait appel de la décision du juge de paix mais a simplement été citée en déclaration de jugement commun par les copropriétaires ayant fait appel; que, dès lors, à leur estime, en ce qu'il considère l'absence d'accord de l'assemblée générale de la copropriété, l'acte attaqué est entaché d'erreur; qu'ils précisent encore qu'en outre, la partie adverse n'a pas tenu compte dans sa motivation du fait que la requête d'appel déposée 14 février 2011 par certains copropriétaires n'a jamais été diligentée et ce afin d'"obtenir des effets sur des actes administratifs individuels";

que, dans une seconde branche, quant à l'ensoleillement, ils soutiennent que l'acte attaqué comprend de nombreuses inexactitudes et ne respecte donc pas le principe de bonne administration et de minutie;

que, premièrement, ils affirment que l'autorité commet une erreur de fait lorsqu'elle estime qu'il y a un impact négatif du projet sur certains appartements proches alors qu'il ressort de l'étude d'ensoleillement que seul un appartement sera impacté;

que, deuxièmement, ils relèvent que l'auteur de l'acte attaqué considère que le projet génère une perte d'ensoleillement et d'apport solaire inacceptable pour l'appartement voisin arrière sans toutefois prendre en considération les gênes et désagréments normaux du voisinage en ville et sans établir qu'elle excéderait ceux-ci; que, selon

eux, si l'autorité estime que l'étude d'ensoleillement établit qu'elle excéderait ceux-ci, tout projet qui portera ombrage à un bâtiment ou à un jardin voisin, devra nécessairement être refusé, allant par là à l'encontre de la propre politique énoncée par le CWATUPE et le schéma de développement de l'espace régional (SDER) comme rappelé par la commission d'avis sur les recours le 7 mai 2014 et de la jurisprudence du Conseil d'Etat;

que, troisièmement, ils soutiennent que, contrairement à ce que considère l'auteur de l'acte attaqué, les pertes d'ensoleillement sont parfaitement prévisibles et ont été modélisées dans l'étude d'ensoleillement, que, de la même manière, l'objet de la demande, le statut juridique du bâtiment (copropriété), les baies réalisées sur le pignon "est" sont également prévisibles et que la motivation de l'acte attaqué sur ces différents points est inexacte;

que, quatrièmement, ils écrivent que "l'auteur de l'acte attaqué est contradictoire dans sa motivation puisque d'un côté il estime qu'une «dent creuse» correspond à un espace appelé à être comblé de sorte que le principe de son comblement est prévisible et ne peut à lui seul causer grief en terme d'ensoleillement selon la jurisprudence du Conseil d'Etat et d'un autre côté estime que la perte d'ensoleillement cause nécessairement grief et est inacceptable";

que, cinquièmement, ils estiment que l'acte attaqué ne répond pas à l'argumentation contenue dans leur recours, qu'il ne dit pas en quoi l'impact du projet est trop important et non négligeable, pas plus qu'il ne dit en quoi une perte d'ensoleillement de 45 % pendant quelques jours, pendant quelques heures, pendant l'hiver, constitue un élément totalement excessif pour des bâtiments en ville; que, de même, il soutiennent que l'auteur de l'acte attaqué n'apporte aucun élément de réponse à l'avis favorable de la commission d'avis sur recours qui répercute le contenu de la notice d'évaluation des incidences en ce qui concerne la perte d'ensoleillement, violant ainsi "le principe de spécialité de la police administrative, l'obligation pour l'auteur de l'acte attaqué de juger, au regard du bon aménagement des lieux et non au regard du caractère acceptable ou non d'un projet pour des voisins"; qu'ils ajoutent qu'en outre, l'auteur de l'acte attaqué commet un excès de pouvoir et une erreur manifeste d'appréciation "au regard des éléments contenus dans la notice d'évaluation des incidences et de la jurisprudence du Conseil d'Etat qui exige une perte excessive, anormale au point de dépasser les limites du supportable par rapport aux gênes et désagréments normaux de voisinage en ville, quand il y a imprévisibilité de ces inconvénients mais toujours en se pliant au concept de bon aménagement des lieux ce qui n'a pas été envisagé en l'espèce";

Considérant qu'en réplique, quant à la première branche, les requérants estiment que le motif selon lequel l'autorité ne peut faire abstraction des procédures d'ordre civil, concernant la copropriété, qui sont toujours pendantes devant les cours et tribunaux, n'implique pas un refus automatique et ne peut servir de motif pour fonder un refus à défaut de quoi il suffirait à un voisin de soulever un litige civil et de ne pas diligenter sa procédure pour bloquer tout octroi de permis d'urbanisme; que, selon eux, si l'autorité compétente estime devoir refuser le permis pour viol d'une disposition de droit civil, elle doit alors expliquer très précisément les raisons pour lesquelles il apparaît incontestable à cette autorité que le droit civil a été violé, ce qui n'est pas le cas en l'espèce; qu'ils font valoir que la jurisprudence impose à l'auteur de l'acte d'examiner les questions de droit civil qui pourraient avoir une influence sur le bon aménagement des lieux et que, même si l'appel de Yves-Henri LELEU devant le tribunal de première instance aboutissait, il ne serait pas de nature à remettre en cause la décision définitive de l'association des copropriétaires de ne pas faire appel et donc d'admettre le projet; qu'ils concluent que cet élément de la décision attaquée est donc inexact sur le plan factuel et juridique;

que, quant à la seconde branche, ils notent que l'autorité compétente déplace le concept de bon aménagement des lieux sur le terrain du droit civil puisqu'elle estime que la perte d'ensoleillement est inacceptable pour l'appartement voisin arrière; qu'ils répètent que la partie adverse ne répond pas non plus aux éléments déposés dans le recours administratif relativement à l'ensoleillement et plus précisément à l'étude d'ensoleillement qui avait pourtant été sollicitée lors du précédent refus de permis; qu'ils observent que l'acte attaqué ne motive pas sa décision de refus sur la base de ladite étude; qu'ils écrivent que "ces questions de droit sont évidemment tout à fait distincte d'une pure appréciation relativement au bon aménagement des lieux";

Considérant que, dans son dernier mémoire, quant à la première branche, les requérants soutiennent que "la requête d'appel, bien que déposée par l'association des copropriétaires n'a pas été suivie d'effets, l'association des copropriétaires ayant renoncé à son appel"; que, selon elle, il y a lieu de tenir compte de ce que le jugement du juge de paix était définitif à l'égard de l'association des copropriétaires et que, dès lors, le seul litige civil restant devant la juridiction d'appel est celui noué avec les parties intervenantes qui sont les seules à s'opposer au projet, ce qui est, à leur estime, insuffisant pour empêcher juridiquement l'association des copropriétaires de l'autoriser si le permis était délivré; qu'ils soutiennent qu'en toute hypothèse, les procédures d'ordre civil ne sont plus en mesure d'empêcher la mise en œuvre du projet, comme il est erronément affirmé dans l'acte attaqué, en sorte que la motivation est à tout le moins inexacte sur ce point;

que, quant à la seconde branche, sur le premier grief, ils répètent leur argumentation; que, sur le deuxième grief, relatif à l'importance de la perte d'ensoleillement, ils soutiennent qu'indépendamment de la question de savoir si l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation, "la manière dont l'autorité apprécie factuellement la notion d'importance apparaît indiscutablement erronée", la perte d'ensoleillement de 45 % au maximum, pendant quelques heures, par après-midi pendant quelques mois de l'année ne pouvant être qualifiée d'importante; que, sur le troisième grief, ils affirment que la possibilité, en ville, de rehausser les immeubles n'est pas illégale et est donc prévisible et que toute perte d'ensoleillement ne constitue pas un grief inacceptable; que, sur le quatrième grief relatif à la notion de "dent creuse", ils répètent leur argumentation; que, sur le cinquième grief, relatif aux lacunes de la motivation quant à la question de l'ensoleillement et de l'impact sur le voisinage, ils estiment qu'ils ne demandent pas les motifs des motifs de la décision, mais simplement de fixer des limites acceptables lorsque l'autorité administrative évalue un trouble à un voisin, en expliquant en quoi le trouble de voisinage serait "inacceptable et surtout contraire à la politique d'aménagement du territoire", alors que l'appartement préjudicié se trouve en ville; qu'ils reprochent à la partie adverse de ne rien dire du fait que le bâtiment ainsi surélevé reste dans la norme du quartier et que "les troubles causés sont nécessairement inférieurs à la moyenne"; qu'ils rappellent que le refus "ne repose que sur cet unique motif, ce qui revient en réalité à se substituer à l'appréciation d'un juge de paix dans le cadre d'une procédure relative aux troubles de voisinage sans examiner l'impact véritable en termes de bon aménagement des lieux qui doit guider l'autorité compétente";

Considérant que, dans leur dernier mémoire, concernant la première branche du moyen, les parties intervenantes soutiennent que les requérants n'ont pas intérêt à celle-ci, puisqu'ils considèrent eux-mêmes que l'appréciation de l'impact du projet sur l'ensoleillement est l'unique motif de refus du permis sollicité;

Considérant, sur la première branche du moyen unique, que les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au regard desquelles la légalité d'une demande de permis doit être examinée; qu'un litige de droit civil doit toutefois être pris en compte par l'administration saisie d'une demande d'autorisation quand il est connu de celle-ci au moment où elle statue et qu'elle peut estimer que son enjeu est de nature à entraver la mise en œuvre d'un projet conforme au bon aménagement des lieux;

Considérant que cette appréciation relève de l'opportunité de l'action administrative qui échappe en principe au contrôle juridictionnel; que toutefois, sur demande d'un requérant, le Conseil d'Etat doit vérifier que l'exercice du pouvoir discrétionnaire n'est pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation; que

l'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti; qu'il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure; qu'il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée; que tout doute doit être exclu;

Considérant, en outre, que quand l'autorité fait entrer des éléments de fait dans son appréciation de l'opportunité du projet, il faut que la réalité et la pertinence de ces éléments de fait soient établies;

Considérant qu'en l'espèce, douze copropriétaires ont une part indivise dans l'immeuble que les requérants projettent de rehausser; qu'un grand nombre d'entre eux sont opposés à ce projet d'agrandissement;

Considérant qu'un jugement du juge de paix du deuxième canton de Liège du 4 novembre 2010 estime que le refus de ces copropriétaires d'autoriser les requérants à réaliser les travaux projetés, manifesté par leurs votes lors de l'assemblée générale extraordinaire du 23 septembre 2009, est constitutif d'un abus de droit; qu'il annule en conséquence cette décision et autorise les requérants à réaliser, à leurs frais et charges, les travaux de rehaussement du bâtiment existant après avoir obtenu les autorisations requises en matière d'urbanisme; que la requête d'appel dirigée par les copropriétaires opposés au projet contre ce jugement dénonce notamment le fait qu'il n'explique pas en quoi le refus des copropriétaires serait constitutif d'un abus de droit, ainsi que le fait que le juge s'est substitué à l'assemblée générale en prenant une décision, en opportunité, à la place de celle-ci, en violation de l'article 577-9, § 7 du Code civil; que ce recours est toujours pendant devant la quatrième chambre du tribunal de première instance de Liège, contrairement à ce que semblent soutenir les requérants dans leur dernier mémoire;

Considérant que, le 20 décembre 2010, l'assemblée générale des copropriétaires vote une nouvelle fois "contre la demande de Monsieur VIEILVOYE de pouvoir édifier un étage supplémentaire à Rouveroye II"; que le procès-verbal de cette réunion se lit notamment comme suit :

" Madame Ronveaux intervient pour signaler qu'elle avait donné un accord de principe et que cet accord avait été conditionné à une étude de l'incidence de l'érection de l'étage supplémentaire sur l'ensoleillement de son appartement. Madame Ronveaux a pu constater que cet étage supplémentaire lui ôterait l'ensoleillement du mois de novembre au mois de mars, et ce même si l'étude d'un architecte a conclu le contraire. Madame Ronveaux demande à revoter.

[...]"

que, le 14 avril 2011, les requérants ont cité l'association des copropriétaires de la résidence "Rouveroy II" à comparaître à l'audience du juge de paix du deuxième canton de Liège du 2 mai 2011, aux fins d'entendre annuler le vote défavorable du 20 décembre 2010 de l'assemblée générale des copropriétaires; que ce litige est également toujours pendant;

Considérant que, concernant ces litiges civils, l'acte attaqué est motivé comme suit :

" Considérant que l'arrêté ministériel daté du 18 décembre 2012 a refusé une précédente demande de permis d'urbanisme introduite par les demandeurs pour un projet similaire; que cet arrêté est motivé notamment comme suit :

« Considérant que le Conseil d'Etat (arrêt n° 216.113 du 28 octobre 2011) établit que 'si les permis d'urbanisme sont, en principe, délivrés sous réserve des droits civils des tiers, une contestation portant sur des droits civils, telle que l'étendue d'une servitude civile, relevant de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire en vertu de l'article 144 de la Constitution, il n'en demeure pas moins que le Conseil d'Etat est compétent pour contrôler si l'autorité administrative qui a délivré un permis n'a pas commis une erreur manifeste d'appréciation quant au bon aménagement des lieux; que dans le cadre de cet examen, il est tenu d'avoir égard à toute question préalable, fût-elle de droit civil; qu'ainsi, le Conseil d'Etat reste compétent pour déterminer si le collège communal n'a pas commis une erreur en délivrant le permis d'urbanisme attaqué malgré sa connaissance d'un conflit opposant le requérant et le bénéficiaire du permis à propos de l'étendue de la servitude donnant accès à la parcelle de ce dernier'; que, par ailleurs, le Conseil d'Etat (arrêt n° 210.167 du 29 décembre 2010) précise que 'quand une question de droit civil se pose dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis et qu'elle donne lieu à un litige judiciaire que l'autorité administrative connaît, celle-ci doit s'abstenir de prendre une position contraire à celle retenue par une décision de justice; que, si cette décision judiciaire n'a autorité de chose jugée qu'entre parties, elle n'en constitue pas moins une réalité judiciaire, certes provisoire en l'espèce, que l'administration ne peut méconnaître';

Considérant que la propriétaire de l'appartement voisin, d'autre copropriétaires, ainsi que le syndic de la résidence, contestent le droit de réaliser les travaux sollicités; qu'un litige est pendant devant le cours et tribunaux; qu'une décision du juge de paix datée du 4 novembre 2010 annule une décision de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble refusant les travaux projetés et autorise les demandeurs à solliciter ces travaux; que, toutefois, ce jugement est frappé de tierce opposition et d'appel; qu'en date du 22 octobre 2012, le juge de paix a débouté Madame RONVEAUX sur tierce-opposition; que, par ailleurs, les demandeurs ont lancé citation auprès de la justice de paix afin d'annuler une décision de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires refusant à nouveau les travaux projetés; qu'à notre connaissance, aucune autre décision judiciaire n'est intervenue dans le cadre de ces litiges; que l'autorité de recours ne peut méconnaître les deux jugements existants;

(...);»;

Considérant que les motifs cités ci-avant et portant sur le litige civil et le traitement du projet conservent leur pertinence; que l'autorité de recours ne peut faire abstraction des procédures d'ordre civil concernant la copropriété qui sont toujours pendantes devant les cours et tribunaux; qu'elles sont susceptibles d'empêcher la mise en œuvre du projet";

Considérant qu'ainsi, l'auteur de l'acte attaqué se réfère à la précédente décision de refus dont les motifs conservent selon lui leur pertinence et précise qu'il ne peut faire abstraction des procédures d'ordre civil concernant la copropriété qui ne sont pas encore tranchées définitivement;

Considérant que, d'une part, contrairement à ce que semblent considérer les requérants, la partie adverse ne fait que constater que le jugement du juge de paix du 4 novembre 2010 est frappé d'appel, sans toutefois prétendre que ce serait l'association des copropriétaires qui aurait initié cette procédure; que, par ailleurs, la requête d'appel introduite par Yves-Henri LELEU et six autres copropriétaires met l'association des copropriétaires à la cause en déclaration de jugement commun;

Considérant que, d'autre part, les requérants ont cités eux-mêmes l'assemblée des copropriétaires devant le juge de paix afin d'annuler la décision de cette assemblée du 20 décembre 2010 en ce qu'"il est voté contre la demande de Monsieur VIEILVOYE de pouvoir édifier un étage supplémentaire à Rouveroy II";

Considérant que le motif selon lequel il existe des procédures d'ordre civil concernant la copropriété qui sont toujours pendantes devant les cours et tribunaux n'est donc entaché d'aucune erreur;

Considérant que, comme l'auteur de l'acte attaqué le relève expressément dans celui-ci, il ne pouvait pas ignorer ces litiges actuellement pendants; que, face à ce litige, il lui appartenait d'opérer un choix sur la base de la police de l'urbanisme : ou bien délivrer le permis sous réserve des droits civils des tiers, ou bien, comme l'autorité administrative l'a fait, refuser le permis, sachant qu'elle ne peut pas trancher elle-même le litige civil, tout en constatant, de manière exacte, que les procédures civiles en cours étaient "susceptibles d'empêcher la mise en œuvre du projet";

Considérant que la partie adverse a par ailleurs procédé à l'examen de la conformité du projet avec le bon aménagement des lieux; que, pour ce faire, elle s'est basée sur le rapport d'expertise sollicité dans la précédente décision de refus, et jugé essentiel pour pouvoir se prononcer en toute connaissance de cause au sujet de l'impact du projet sur les logements voisins, en terme d'ensoleillement notamment; qu'elle a considéré que l'impact du projet sur les logements voisins était inadmissible et, partant, qu'il convenait de refuser le permis sollicité; que, ce faisant, l'autorité ne tranche pas ni ne s'immisce dans le litige civil pendant devant les cours et tribunaux de l'ordre judiciaire, contrairement à ce que semblent soutenir les requérants dans le dernier mémoire; qu'à cet égard, il y a lieu d'observer que si le jugement du juge de

paix du 4 novembre 2010 autorisait les requérants à solliciter les autorisations requises pour la réalisation de leur projet, celui-ci ne peut porter atteinte à la compétence de l'autorité administrative d'examiner le projet qui lui est soumis au regard du bon aménagement des lieux;

Considérant, pour le surplus, qu'en rappelant que le jugement du 4 novembre 2010 est frappé d'appel et qu'à sa connaissance, aucune décision judiciaire n'est intervenue dans le cadre de ce litige au jour où elle statue, la partie adverse a nécessairement eu égard au laps de temps qui s'est écoulé depuis l'introduction de la requête d'appel, l'autorité n'ayant pas à motiver sa décision sur la circonstance - à la supposer même établie en l'espèce - que la procédure d'appel n'aurait jamais été diligentée par son auteur; qu'à cet égard, il y a lieu d'observer que les requérants ont eux-mêmes la possibilité de diligenter la procédure conformément notamment à l'article 747, § 2, alinéa 5, du Code judiciaire; que, de même, il n'apparaît pas qu'ils aient fait en sorte que le second litige porté devant le juge de paix soit tranché;

Considérant que la première branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur la seconde branche, que lorsque des riverains tentent d'opposer leurs propres conceptions du bon aménagement des lieux à celles de l'autorité saisie d'une demande de permis, le Conseil d'Etat n'a pas à privilégier l'une ou l'autre de ces conceptions dès lors qu'il ne ressort pas du dossier administratif que l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation, à savoir 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;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué est motivé comme suit en ce qui concerne la perte d'ensoleillement et d'apports solaires:

" [...]

Considérant que l'arrêté ministériel daté du 18 décembre 2012 a refusé une précédente demande de permis d'urbanisme introduite par les demandeurs pour un projet similaire; que cet arrêté est motivé notamment comme suit :

« [...]

Considérant, toutefois, que les réclamations visent notamment la perte d'ensoleillement pour les logements voisins; qu'une étude d'ensoleillement a été jointe au recours dont les conclusions portent que : 'L'étude d'ensoleillement montre que la perte de lumière est effective sur une période d'une heure aux environs de 13 h, en plein cœur de l'hiver. L'étude montre aussi une faible perte d'ensoleillement sur la partie avant de l'appartement de

M^{me} Ronveaux. Aux autres moments de l'année, on ne remarque pas de perte d'ensoleillement';

Considérant que l'étude d'ensoleillement annexée au recours est beaucoup trop sommaire et n'examine pas l'impact du projet sur l'ensoleillement des logements de la résidence 'Rouveroy I' ni sur la façade sud-est de l'appartement voisin (M^{me} Ronveaux); que l'autorité compétente n'a pas à se muer en expert afin d'établir la gravité d'éventuels troubles tels que la perte d'ensoleillement; qu'en l'espèce, il est nécessaire de disposer d'une expertise détaillée de l'impact du projet sur l'ensoleillement des logements voisins; que pareille expertise fait défaut, qu'il est essentiel de vider cette question, ce qui ne peut être en l'état actuel du dossier»;

[...]

Considérant qu'en égard aux réclamations portant sur l'ensoleillement et aux motifs de l'arrêté précédent, les demandeurs ont déposés au dossier une étude d'ensoleillement et d'apports solaires réalisée par le bureau GREISCH en août 2013; que cette étude précise notamment que :

« En ce qui concerne l'étude d'ensoleillement :

[L'acte attaqué reproduit un extrait de l'étude d'ensoleillement réalisée en août 2013 par le Bureau GREISH]»;

Considérant que, lors de l'examen du préjudice relatif à une perte d'ensoleillement, le Conseil d'Etat retient notamment comme critères : l'importance de la perte qui doit être excessive et anormale au point de dépasser les limites du supportable par rapport aux gênes et désagréments normaux de voisinage en ville, l'aggravation de la situation qui n'est pas prévisible, les périodes de l'année et de la journée, ainsi que le lieu où cette perte est ressentie, de même que l'existence d'autres éléments, par exemple la végétation, intervenant également pour réduire le soleil à ces époques (cf. arrêts 167.365 du 31 janvier 2007, 171.693 du 3 mai 2007, 172.036 du 8 juin 2007, 187.248 du 21 octobre 2008);

Considérant que l'étude précitée met en évidence l'impact négatif du projet sur certains appartements proches, et principalement sur l'appartement voisin situé à l'arrière du projet (S1 et S2) à une période de l'année (septembre/octobre à mars) et de la journée (heures correspondant à l'après-midi) où l'éclairage naturel et l'apport de la chaleur solaire dans un logement constituent des avantages certains et contribuent à la qualité du cadre de vie de ce logement; que les taux de perte à cette époque sont par moment très importants (jusqu'à 45 %), dépassant les limites du supportable en dépit du contexte urbain du bien; que, par ailleurs, les pertes d'ensoleillement recensées ne peuvent pas être considérées comme prévisibles, compte tenu de l'objet de la demande (transformation et rehaussement d'un appartement), du statut juridique du bâtiment (copropriété), ainsi que des baies réalisées sur le pignon Est du bâtiment «Rouveroy I»; que, sur base de l'étude déposée au dossier, le projet générera une perte d'ensoleillement et d'apports solaires inacceptable pour l'appartement voisin arrière;

Considérant, par ailleurs, que, lorsque la conclusion de cette étude considère comme inhabituels certains apports journaliers provenant d'une «dent creuse» dans la continuité des façades de la rue Rouveroy, elle porte un avis urbanistique; que celui-ci est inadéquat, que l'endroit ne peut être qualifié de «dent creuse dans la continuité des façades de la rue Rouveroy», qu'une «dent creuse» correspond à un espace appelé à être comblé, de sorte que le principe de son comblement est prévisible et ne peut à lui seul causer grief en terme d'ensoleillement selon la jurisprudence du Conseil d'Etat;

[...]"

Considérant que les requérants épinglent cinq erreurs dans la motivation de l'acte attaqué; que la première erreur dénoncée est que, selon l'acte attaqué, il y a un impact négatif du projet sur certains appartements proches alors qu'il ressort, selon eux, de l'étude d'ensoleillement que seul l'appartement de Laurence RONVEAUX sera impacté;

Considérant que l'étude réalisée par le bureau GREISCH analyse non seulement l'impact du projet, en terme d'apports solaires et en terme d'ensoleillement, sur l'appartement voisin, mais également sur le pignon de la résidence "Rouveroy I"; que cette étude se lit notamment comme suit en ce qui concerne la résidence "Rouveroy I" :

" Analyse

En ce qui concerne les apports solaires directs et indirects

Pignon de la résidence Rouveroy [soit le bâtiment voisin situé à l'angle de la rue Rouveroy et de la rue Dupont dans lequel se situe l'appartement de Monsieur LELEU (au deuxième étage)].

Les fenêtres des 2 étages supérieurs du pignon Est de la résidence (S3 et S4) ne sont pas influencées par le projet.

Pour les fenêtres du second étage (S5) en période estivale, entre 8 et 10 h du matin, soit la période d'ensoleillement direct de la façade, la perte des apports énergétiques atteint 30 %. Elles perdent de façon uniforme sur le solde de l'année 8 % de ces apports.

Pour les fenêtres de l'étage inférieur (S6) en période estivale, entre 8 et 10 h du matin, soit la période d'ensoleillement direct de la façade, la perte des apports énergétiques atteint 40 %. Elles perdent de façon uniforme sur le solde de l'année 14 % de ces apports.

Il est à noter que ces pertes affectent les zones S5 et S6 à une période où habituellement, une protection des apports solaires est la bienvenue (p 8/27).

[...]

En ce qui concerne l'ensoleillement

a) Juin

On constate des périodes de perte d'ensoleillement pour le pignon mitoyen avec la résidence Rouveroy 1 en début de journée (de 6 à 8 h du matin) pour les étages 2 et 3 de l'immeuble.

[...]

Conclusion

L'analyse montre des pertes d'ensoleillement et d'apports solaires à différentes périodes de l'année pour certains voisins.

[...]

- Fenêtres dans le pignon mitoyen : perte d'ensoleillement uniquement en période estivale et correspondant à une perte des apports respectivement, de 8 et 14 % pour les second et 1^{er} étage de l'immeuble.

[...]" ;

Considérant qu'il ressort de ce rapport qu'il n'est donc pas erroné de considérer que le projet a un impact négatif sur certains appartements proches;

Considérant que la deuxième erreur consisterait, selon les requérants, à considérer que le projet génère une perte d'ensoleillement et d'apport solaire inacceptable pour l'appartement voisin arrière sans toutefois prendre en considération les gênes et désagréments normaux du voisinage en ville et sans établir qu'elle excéderait ceux-ci;

Considérant que l'acte attaqué rappelle que, lors de l'examen du préjudice relatif à une perte d'ensoleillement, le Conseil d'Etat retient entre autres comme critères l'importance de la perte qui doit être excessive et anormale au point de dépasser les limites du supportable par rapport aux gênes et désagréments normaux de voisinage en ville; qu'il considère ensuite qu'en l'espèce, les taux de perte d'éclairage naturel et d'apport de chaleur solaire durant la période comprise entre les mois de septembre/octobre à mars aux heures correspondant à l'après-midi sont par moment très importants (jusqu'à 45 %) et dépassent les limites du supportable en dépit du contexte urbain du bien;

Considérant qu'il ressort de ces motifs qu'il est erroné de considérer que la partie adverse n'aurait pas pris en considération les gênes et désagréments normaux du voisinage en ville; qu'en soutenant que la partie adverse n'établit pas que le projet qui, pour rappel, consiste à agrandir un appartement existant, - et non pas à créer du logement comme le considère erronément la commission d'avis sur les recours en sa séance du 7 mai 2014 -, excéderait les gênes et inconvénients normaux de voisinage en ville, les requérants substituent en réalité leur appréciation sur ce point à celle la partie adverse, sans toutefois établir une quelconque erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'autorité;

Considérant que la troisième erreur dénoncée par les requérants résiderait dans l'affirmation de l'acte attaqué selon laquelle les pertes d'ensoleillement, l'objet de la demande, le statut juridique du bâtiment (copropriété) et les baies réalisées sur le pignon est n'étaient pas prévisibles;

Considérant que l'acte attaqué contient le motif selon lequel "les pertes d'ensoleillement recensées ne peuvent pas être considérées prévisibles compte tenu de l'objet de la demande (transformation et rehaussement d'un appartement existant), du statut juridique du bâtiment (copropriété), ainsi que des baies réalisées sur le pignon Est du bâtiment «Rouveroy I»"; qu'en considérant que la situation de fait préexistante et le statut juridique de l'immeuble litigieux ne laissaient en rien présager les travaux litigieux et la perte d'ensoleillement qu'ils impliquent pour les biens voisins, la partie adverse ne commet aucune erreur;

Considérant que, selon les requérants, la quatrième erreur serait de considérer, et ce de manière contradictoire, qu'une "dent creuse" correspond à un espace appelé à être comblé et qui ne peut pas donc à lui seul causer grief en terme d'ensoleillement, tout en considérant que la perte d'ensoleillement cause nécessairement grief et est inacceptable;

Considérant que les requérants font référence au motif suivant de l'acte attaqué :

" Considérant, par ailleurs, que, lorsque la conclusion de cette étude considère comme inhabituels certains apports journaliers provenant d'une «dent creuse» dans la continuité des façades de la rue Rouveroy, elle porte un avis urbanistique; que celui-ci est inadéquat; que l'endroit ne peut être qualifié de «dent creuse dans la continuité des façades de la rue Rouveroy»; qu'une «dent creuse» correspond à un espace appelé à être comblé, de sorte que le principe de son comblement est prévisible et ne peut à lui-même causer grief en terme d'ensoleillement selon la jurisprudence du Conseil d'Etat";

Considérant qu'il ressort de cette motivation que la partie adverse estime, d'une part, qu'une "dent creuse" correspond à un espace appelé à être comblé, de sorte que le principe de son comblement est prévisible et ne peut en lui-même causer grief en terme d'ensoleillement, et, d'autre part, que l'endroit considéré ne peut être qualifié de "dent creuse dans la continuité des façades de la rue Rouveroy", s'agissant d'un espace déjà construit de sorte les pertes d'ensoleillement recensées en l'espèce en cas de réalisation du projet ne peuvent pas être considérées prévisibles; que le Conseil d'Etat ne perçoit pas en quoi le raisonnement de la partie adverse serait entaché de contradiction sur ce point;

Considérant que la cinquième erreur consisterait dans le fait, pour la partie adverse, de ne pas répondre à l'argumentation contenue aux pages 8 et 9 du recours dirigé contre la décision du collège communal de la ville de Liège et qui reprochait à celle-ci de ne pas avoir exposé en quoi "le projet engendre un impact important et non négligeable"; que les requérants réitèrent cette argumentation dans le recours dirigé cette fois contre l'acte attaqué;

Considérant qu'en reprochant au Ministre de ne pas dire en quoi "une perte d'ensoleillement de 45 % pendant quelques jours, pendant quelques heures, pendant l'hiver, constitue un élément totalement excessif pour des bâtiments en ville", les requérants exigent en réalité de l'autorité qu'elle expose les motifs des motifs à la base de son appréciation;

Considérant, par ailleurs, que l'avis favorable de la commission d'avis sur les recours n'examine l'impact du projet qu'en terme d'ensoleillement; que la commission considère que cet impact est acceptable en plein centre ville, le projet rencontrant la politique d'aménagement du territoire qui prône la densification à proximité des centres; qu'il a déjà été exposé ci-avant que l'avis de ladite commission est erroné sur ce point puisque le projet d'exhaussement de l'immeuble n'a pas pour objet de créer un logement supplémentaire mais bien d'agrandir un appartement existant;

Considérant que l'auteur de l'acte attaqué examine en revanche l'impact du projet non seulement en terme d'ensoleillement mais également en terme d'éclairage naturel et d'apport de la chaleur solaire; qu'elle estime que le projet est, à ces différents égards, inacceptable pour l'appartement voisin arrière; que cette divergence d'appréciation est sans incidence sur la légalité de la décision entreprise dès lors qu'il ressort des considérations reproduites ci-avant que les motifs qui sous-tendent l'acte attaqué ne sont pas inexacts, inadéquats ou juridiquement inacceptables; que la lecture de la motivation de l'acte attaqué ne conduit par ailleurs pas à la conclusion qu'il s'agit d'une décision qu'aucune autorité administrative soucieuse de respecter le bon aménagement du territoire ne pouvait raisonnablement prendre compte tenu de la situation de fait et de droit, l'appréciation de la partie adverse étant au demeurant partagée par le collège communal de la ville de Liège;

Considérant, pour le surplus, que l'on ne perçoit pas en quoi l'auteur de l'acte attaqué aurait violé "le principe de spécialité de la police administrative", dès lors que l'appréciation de l'admissibilité d'un projet au regard du bon aménagement emporte nécessairement l'appréciation de son impact sur les propriétés voisines; que l'on ne perçoit pas plus en quoi l'auteur de l'acte attaqué aurait commis une erreur manifeste d'appréciation au regard des éléments contenus dans la notice d'évaluation des incidences;

Considérant que la seconde branche du moyen unique n'est pas fondée;

Considérant que la partie adverse sollicite à charge des requérants une indemnité de procédure de 700 euros; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande;

Considérant que les parties intervenantes sollicitent à charge des requérants une indemnité de procédure de 1.400 euros; que, toutefois, en vertu de l'article 30/1, § 2, alinéa 4, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées par la loi du 12 janvier 1973, les parties intervenantes ne peuvent bénéficier de l'indemnité de procédure; que la demande ne peut en conséquence être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est attribuée à la partie adverse à la charge des parties requérantes.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 700 euros, sont mis à la charge des parties requérantes.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-huit avril deux mille seize par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

S. GUFFENS.