

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 239.691 du 27 octobre 2017

A. 219.630/XIII-7718

En cause : **DIAMANTE** Dario,
ayant élu domicile chez
M^e Patrick HENRY, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 1^{er} juillet 2016, Dario DIAMANTE demande l'annulation de l'arrêté du 29 avril 2016 par lequel le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal refuse de lui octroyer un permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation d'un logement situé à Herstal, rue Dronet n° 29.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M. Luc DONNAY, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

La partie requérante a déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 3 août 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 12 octobre 2017 à 09.30 heures.

M^{me} Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Patrick HENRY, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et M^e Yvan TOURNAY, loco M^e Etienne ORBAN de XIVRY, avocat, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Luc DONNAY, auditeur, a été entendu en son avis contraire.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Dario DIAMANTE, partie requérante, est propriétaire d'un bien situé à Herstal, rue Dronet n° "+ 29", et cadastré 3^{ème} division, section E, n° 1366s2. Par un arrêté du 14 janvier 2015, le bourgmestre d'Herstal déclare que cette habitation, désignée "remise" au cadastre, est inhabitable et améliorable.

2. Par un courrier du 26 juin 2015, la partie requérante introduit une demande de permis d'urbanisme de régularisation de cette habitation.

La notice d'évaluation des incidences, jointe à la demande, indique que "depuis les années soixante, cet immeuble est utilisé comme logement mais n'est pas enregistré comme tel". Il ressort également de cette notice que la demande ne porte pas sur une modification de volume dès lors que celui-ci "sera simplement emballé dans une enveloppe isolante". L'emprise au sol de l'immeuble actuel est de 11,50 mètres sur 4,60 mètres.

Au plan de secteur de Liège, ce bien est situé en zone d'habitat.

3. Le 13 juillet 2015, l'autorité communale délivre le récépissé de dépôt.

4. Par une délibération du 7 septembre 2015, le collège communal de la ville d'Herstal émet un avis défavorable sur la demande.

5. Le 27 octobre 2015, l'autorité communale accuse réception de la demande de permis et considère que le dossier est complet.

6. En sa séance du 9 novembre 2015, le collège communal d'Herstal refuse de délivrer le permis sollicité.

7. Par un courrier recommandé du 14 décembre 2015 et réceptionné le lendemain, le demandeur de permis introduit à l'encontre de cette décision un recours auprès du Gouvernement wallon.

8. Le 13 janvier 2016, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable.

9. Le 24 février 2016, la direction juridique, des recours et du contentieux de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) du service public de Wallonie (S.P.W.) adresse au Ministre une note dans laquelle il est proposé de refuser le permis sollicité.

10. Par un courrier du 22 mars 2016, le conseil de la demanderesse de permis apporte un complément d'information.

11. Par un arrêté du 29 avril 2016, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal refuse de délivrer le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse des parties

A. Thèse de la partie requérante

La partie requérante prend un premier moyen "de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation des actes administratifs individuels, de l'erreur de fait, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'article 155 du CWATUPE".

Elle critique le considérant de l'acte entrepris qui affirme que n'est pas rapportée la preuve de ce que l'immeuble faisant l'objet de la demande de permis était affecté au logement depuis de nombreuses années, alors que, à son estime, le courrier complémentaire du 22 mars 2016 contenait des éléments probants à cet égard. Elle précise ainsi que l'acte par lequel il a acquis son bien le 8 juin 1970 mentionnait que celui-ci a été construit avant 1962. Elle expose encore qu'il ressort d'un jugement rendu le 1^{er} juin 1984 que le bien était mis en location au bénéfice

d'un certain Marcel LEROI et que, partant, il était bien affecté en logement avant le mois de janvier 1984, soit depuis de nombreuses années.

La partie requérante considère que cette inexactitude est essentielle au regard du prescrit de l'article 155, § 6, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) puisque, de manière erronée, l'auteur de l'acte entrepris se réfère à des normes applicables postérieurement à janvier 1984, date à laquelle le bien litigieux était déjà affecté au logement.

Elle reproche, par ailleurs, au permis attaqué de ne pas énoncer le fondement légal qui a permis à son auteur de considérer que, même avant le 20 août 1994, les travaux de transformation qui impliquent une modification de la destination ou de l'aspect architectural sont soumis à permis. Elle fait encore grief à la partie adverse de ne pas répondre à l'avis de la commission d'avis sur les recours sur ce point. De même, elle estime que l'autorité se réfère à des dispositions qui n'étaient pas entrées en vigueur "afin de discuter du problème de l'égouttage du bien".

En annexe à son mémoire en réplique, la partie requérante produit, d'une part, un état des lieux dressé entre un locataire et elle-même, le 30 mai 1991 et, d'autre part, un contrat de bail et un état des lieux dressés le 12 août 1994, à propos du même bien, pour démontrer que celui-ci était bien affecté au logement avant l'entrée en vigueur du décret de 1994.

Dans son dernier mémoire, elle précise avoir produit ces différents éléments de preuve à la demande expresse de la commission d'avis sur les recours et conteste que la "(très relative) tardiveté de la communication de ces éléments à la partie adverse" puisse justifier que celle-ci n'en ait pas tenu compte.

B. Thèse de la partie adverse

La partie adverse s'en réfère à la sagesse du Conseil d'État.

IV.2. Examen

L'article 155, § 6, alinéa 1^{er}, du CWATUP, est rédigé comme suit :

- " Lorsque les actes et travaux exécutés ou maintenus en infraction sont susceptibles de recevoir le permis d'urbanisme requis, sur la base soit de la réglementation en vigueur lors de l'accomplissement des actes et travaux, soit de la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande, le cas échéant en application des articles 110 à 113 ou 127, § 3, et eu égard à la destination générale de la zone ou de son caractère architectural, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué

propose, de commun accord avec le collège communal, une transaction au contrevenant [...]".

L'auteur de l'acte attaqué fait sien l'avis de la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4. Le passage de cet avis qui est critiqué par la partie requérante est libellé comme suit :

" Considérant que l'article 155, § 6, du Code permet au Gouvernement de prendre en considération la seule réglementation en vigueur au moment de l'accomplissement des travaux; que le demandeur prétend que la remise faisant l'objet de la présente demande est affectée au logement depuis de nombreuses années; qu'il reste toutefois en défaut d'en apporter la preuve.

Considérant que le décret du 14 juillet 1994 modifiant l'article 192, 6°, et complétant l'article 194 du CWATUP selon lequel les travaux de transformation intérieure et d'aménagement de locaux impliquant la création d'au moins deux logements, qu'il s'agisse d'appartements, de flats ou de kots, nécessitent la délivrance préalable d'un permis d'urbanisme est entré en vigueur le 20 août 1994.

Considérant qu'avant cette date du 20 août 1994, les travaux de transformation qui impliquent une modification de la destination ou de l'aspect architectural sont soumis à permis; qu'il est admis que «toute modification de l'utilisation d'un bâtiment, accompagnée de travaux de transformation, ne fût-ce qu'intérieurs, nécessite automatiquement un permis préalable» (F. HAUMONT, L'urbanisme - 1. La Région wallonne, dans Répertoire notarial, tome XIV, Bruxelles, Larcier, 1996, p. 516)".

Le devoir de minutie, émanation du principe de bonne administration, a pour conséquence que, de manière générale, l'autorité est tenue d'avoir égard à l'ensemble des informations qui lui ont été fournies par le demandeur de permis.

Bien que la partie requérante ait mis plus de deux mois pour communiquer à la partie adverse les éléments de preuve dont elle disposait pour établir que son bien était affecté au logement plusieurs années avant la date de l'entrée en vigueur du décret du 14 juillet 1994, précité, elle l'a fait à l'invitation de la commission d'avis sur les recours, et l'autorité, lorsqu'elle a statué sur le recours en réformation, était bien en possession de cette pièce depuis un mois. Par conséquent, en indiquant dans la décision attaquée que le demandeur de permis reste en défaut d'apporter la preuve requise, la décision attaquée repose sur un motif à tout le moins insuffisant. En effet, si la partie adverse estimait que le jugement de la justice de paix de Herstal produit ne lui permettait pas d'établir avec un minimum de précision la période à partir de laquelle les transformations faisant l'objet de la demande de régularisation étaient intervenues, elle devait le préciser, afin de permettre au demandeur de comprendre la raison pour laquelle les renseignements fournis n'étaient pas pris en considération.

Le premier moyen est fondé.

V. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

L'arrêté du 29 avril 2016 par lequel le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal refuse d'octroyer à Dario DIAMANTE un permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation d'un logement situé à Herstal, rue Dronet n° 29 est annulé.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie requérante, à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

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

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Michel PÂQUES,	conseiller d'État,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Cécile BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Cécile BERTIN.

Simone GUFFENS.