

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 243.912 du 7 mars 2019

A. 223.863/XIII-8190

En cause : **la Société anonyme PATRIMONIAL INVEST**,
ayant élu domicile chez
M^e Louis DEHIN, avocat,
Mont Saint-Martin 68
4000 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 24 novembre 2017, la société anonyme (S.A.) PATRIMONIAL INVEST demande une indemnité réparatrice de 6.118,51 euros à la charge de la Région wallonne, à la suite de l'arrêt du Conseil d'État n^o 239.173 du 21 septembre 2017 annulant l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal de la Région wallonne, du 17 février 2016, lui refusant un permis d'urbanisme pour la démolition d'un immeuble et la construction d'un immeuble à appartements sur un bien sis rue Emile de Laveleye 235 à Liège, cadastré section C, n^o 796s.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Lionel RENDERS, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 25/3 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

La partie requérante a déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 4 septembre 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 25 octobre 2018 à 09.30 heures.

Par un courrier électronique du 24 octobre 2018, l'affaire a été remise à l'audience du 20 décembre 2018 à 9.30 heures.

M^{me} Simone GUFFENS, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Louis DEHIN, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et M^e Emilie LEBEAU, *loco* M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel RENDERS, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

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

Il est renvoyé à l'exposé des faits repris dans l'arrêt S.A. PATRIMONIAL INVEST, n^o 239.173 du 21 septembre 2017.

Il y a toutefois lieu d'y ajouter les éléments suivants :

1. Par un arrêt S.A. PATRIMONIAL INVEST, n^o 239.173 du 21 septembre 2017, l'acte attaqué dans la cause reprise sous le numéro de rôle A. 219.037/XIII-7641 est annulé.

2. Le 11 octobre 2017, la commission d'avis sur les recours émet, après avoir entendu le représentant et le conseil de la partie requérante en présence notamment d'un représentant de la direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Énergie (DGO4), un nouvel avis défavorable sur le recours administratif introduit le 1^{er} juin 2015 par la partie requérante.

Après s'être approprié les motifs de l'avis initial du 1^{er} juillet 2015, la commission d'avis sur les recours y expose ce qui suit :

" Compte tenu de ce que la Commission se prononce sur le fond et non sur la forme; que la présence de la DGO4 à l'audition a pour effet de purger le vice dénoncé par le Conseil d'État; que, quant au fond, la Commission regrette qu'aucune réponse ne soit déposée à la présente audition alors que les remarques et observations défavorables de la Commission sont connues depuis le 1^{er} juillet 2015 par la requérante et que la présence de la DGO4 ne change rien quant à ces éléments; qu'elle constate qu'aucun élément neuf n'est mis en exergue pour alimenter les débats".

2. Le 26 octobre 2017, la DGO4 transmet au Ministre ayant l'Environnement et l'Aménagement du territoire dans ses attributions une proposition motivée de décision concluant au refus de la demande de permis.

3. Le 30 octobre 2017, le ministre compétent refuse, une nouvelle fois, la demande de permis d'urbanisme sollicité.

Cet arrêté ministériel est motivé comme suit :

" Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;

Considérant que Monsieur Pierre MOREAU, agissant au nom et pour le compte de la société anonyme PATRIMONIAL INVEST, a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Emile de Laveleye, 235 à 4020 LIÈGE, cadastré section C, n° 796 s et ayant pour objet la démolition d'un immeuble existant et la construction en lieu et place d'un immeuble à appartements comportant six logements;

Considérant qu'en date du 3 avril 2015, le Collège communal de LIÈGE a refusé le permis d'urbanisme; que l'avis du Fonctionnaire délégué n'a pas été sollicité;

[...]

Considérant que l'article 120 du Code précité institue une Commission chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 du Code;

Considérant que cette Commission a émis, le 1^{er} juillet 2015, un avis défavorable;

Considérant que Maître Louis DEHIN, agissant au nom et pour le compte de la partie requérante a envoyé le 27 janvier 2016 une lettre de rappel, réceptionnée par le Gouvernement wallon le 29 janvier 2016;

Vu l'arrêté ministériel daté du 17 février 2016 refusant le permis d'urbanisme sollicité;

Vu le recours au Conseil d'État de la société demanderesse (représentée par le cabinet d'avocats DEHIN) contre cette décision et l'annulation de celle-ci par cette juridiction en date du 21 septembre 2017 motivée par l'absence de l'administration (DGO4) lors de l'audition de la Commission d'avis sur les recours; que ledit arrêt du Conseil d'État a été réceptionné par le Gouvernement wallon en date du 2 octobre 2017;

Vu qu'une nouvelle audition a eu lieu le 11 octobre 2017, en présence de l'administration;

Considérant que la Commission a émis, en date du 11 octobre 2017, un avis défavorable (voir annexe 1);

Considérant qu'en date du 26 octobre 2017, la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux, a transmis à l'autorité compétente une proposition motivée de décision concluant au refus du permis d'urbanisme; que cette proposition repose sur les motifs développés ci-après :

« Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de LIÈGE approuvé par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987 et modifié par Arrêté du Gouvernement wallon du 6 février 2003, qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant qu'un règlement communal sur les bâtisses et les logements, sur la publicité et l'affichage a été adopté par le Conseil communal du 8 novembre 1935, modifié plusieurs fois par la suite et non périmé; que le bien est situé dans son périmètre d'application;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que l'impact environnemental du projet à la lumière des critères de sélection pertinents énumérés à l'article D.66 du Code de l'environnement est minime et permet, eu égard au projet et à l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer, de conclure qu'il n'y a pas lieu d'exiger une étude d'incidences;

Considérant que la demande vise la démolition d'un immeuble existant et la construction en lieu et place d'un immeuble à appartements comportant six logements;

Vu l'arrêté ministériel daté du 17 février 2016 refusant le permis d'urbanisme sollicité;

Vu le recours au Conseil d'État de la société demanderesse (représentée le cabinet d'avocats DEHIN) contre cette décision et l'annulation de celle-ci par cette juridiction en date du 21 septembre 2017 motivée par l'absence de l'administration (DGO4) lors de l'audition de la Commission d'avis sur les recours; que ledit arrêt du Conseil d'État a été réceptionné par le Gouvernement wallon en date du 2 octobre 2017;

Vu qu'une nouvelle audition a eu lieu le 11 octobre 2017, en présence de l'administration;

Considérant que la Commission a émis, en date du 11 octobre 2017, un avis défavorable (voir annexe);

Considérant que la demande est conforme à la destination générale de la zone d'habitat telle définie par l'article 26 du CWATUP, lequel dispose que :

' [...];

Considérant que le projet déroge au règlement sur les bâtisses de la ville de Liège en ce qui concerne :

1) la profondeur du bâtiment principal qui excède les 4/5 de celle de la parcelle (article 56);

- 2) les hauteurs de plancher à plafond du rez et des étages qui sont inférieures à la valeur minimale requise (article 60);
- 3) la réalisation d'une saillie non conforme, hors gabarit autorisé, côté rue Paul Joseph Delcloche (article 72);
- 4) les fenêtres qui ne présentent pas une surface au moins égale au sixième de la surface du plancher dans les séjours de l'appartement 1 et de l'appartement 3 (article 108);

Considérant que l'article 113 alinéa 1^{er} du Code dispose que :

' [...];

Considérant que l'article 114 du Code mentionne que :

' [...];

Considérant que la demande de permis n'a pas été soumise à des mesures particulières de publicité, conformément l'article 330, 11^o du Code;

[...]

Considérant que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que le caractère exceptionnel s'analyse comme la nécessité de chercher à appliquer la norme à laquelle il est envisagé de déroger;

Considérant que, par leur nombre ou leur ampleur, les dérogations ne peuvent vider de leur substance les normes auxquelles il est prévu de déroger; qu'une dérogation se justifie pour la réalisation optimale d'un projet déterminé en un lieu précis;

Considérant qu'il y a lieu d'examiner le projet en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locales, de son intégration au cadre bâti et non bâti environnant, de son impact sur les lignes de force du paysage urbain, de sa compatibilité avec le voisinage et de la qualité du cadre de vie en résultant pour les futurs occupants de l'immeuble;

Considérant que la Commission mentionne notamment dans son avis formulé en date du 1^{er} juillet 2015 que :

' [...] Compte tenu de ce que la Commission estime qu'il n'y a pas lieu de s'opposer au principe de l'édification d'un immeuble à appartements à l'endroit concerné en ce que celui-ci permet de densifier l'habitat et diversifier l'offre en matière de logements dans un milieu urbanisé, à proximité de services et de commerces; qu'en cela, le projet rencontre les objectifs de gestion parcimonieuse du sol et de performance énergétique de l'urbanisation visés à l'article 1^{er} du Code et les orientations du SDER;

Compte tenu toutefois de ce qu'en vertu du même article 1^{er} du Code, la Commission estime que la densification et la diversification de l'offre en matière de logement ne peuvent s'opérer au mépris du cadre de vie des habitants; qu'en l'espèce, comme le Collège communal de la ville de Liège, la Commission estime que le gabarit de l'immeuble situé le long de la rue Paul Joseph Delcloche est démesuré et porte atteinte à la qualité des espaces de cours et jardins ainsi qu'à la luminosité des espaces des habitations contiguës;

Compte tenu de ce que la Commission considère que le respect pur et simple de dispositions normatives minimales relatives aux impositions du Code du Logement ne peut, à lui seul, garantir la création de logements de qualité constituant des lieux permettant l'épanouissement et l'émancipation

des habitants et leur garantissant un cadre de vie de qualité et durable (cf. article 1^{er} du CWATUP); qu'en l'espèce, la Commission constate que l'appartement n° 3 est éclairé par une baie vitrée située en retrait du parement; que cette dernière est destinée à éclairer le séjour qui présente une profondeur de 7 mètres; que ce type d'aménagement ne contribue pas à offrir un cadre de vie de qualité; qu'il en est de même pour le logement du rez-de-chaussée dont la base horizontale se situe sous l'encorbellement prévu à partir du premier niveau;

Compte tenu en outre de ce que le projet est contraire au règlement de la ville de Liège en ce qui concerne la saillie en façade; qu'à titre tout à fait secondaire, la Commission constate qu'il existe une discordance entre les plans et la coupe B en ce qui concerne la mise en œuvre du mur mitoyen;

Compte tenu de ce que la Commission estime que le projet est de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales; qu'il y a lieu de revoir le gabarit du bâtiment situé le long de la rue Paul Joseph Delcloche afin de préserver le cadre de vie des habitations contigües et d'assurer une meilleure transition en termes de gabarits entre les différents bâtiments;

La Commission émet un avis défavorable';

Considérant que la Commission, en date du 11 octobre 2017, a confirmé la position défavorable émise dans son avis précédent,

Considérant que l'autorité de recours partage pleinement l'analyse susmentionnée émanant de la Commission d'avis; que le gabarit projeté est en effet démesuré compte tenu de la configuration des lieux et du cadre bâti environnant : immeuble d'angle attenant de part et d'autre à deux habitations dont les hauteurs sous corniche sont inférieures de plus de 4 m à la hauteur des volumes nouveaux envisagés; que ce gabarit rehaussé bien au-delà du gabarit des constructions voisines et environnantes, comme l'implantation de ce nouvel immeuble au sud de l'îlot auront un impact défavorable évident sur l'ensoleillement et l'éclairement des espaces de cours et jardins et des espaces habitables des habitations attenantes;

Considérant, en outre, comme mentionné par la Commission dans son avis précité, que les caractéristiques architecturales particulières de certains logements ne permettent pas de garantir un cadre de vie de qualité et conforme à l'époque actuelle pour les futurs occupants;

Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de refuser le projet dans sa configuration actuelle»;

Considérant, sur base de l'examen des pièces versées au dossier administratif qui lui a été transmis, que l'autorité compétente se rallie à la position et aux motifs de la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux développés ci-avant".

Cette décision est notifiée à la partie requérante par un courrier du 31 octobre 2017.

4. Le 19 décembre 2017, la partie requérante introduit une réclamation à l'encontre de l'arrêté ministériel du 30 octobre 2017 auprès du médiateur institutionnel de la Région wallonne et de la Fédération Wallonie-Bruxelles.

5. Par un courriel du 5 avril 2018, le médiateur institutionnel de la Région wallonne et de la Fédération Wallonie-Bruxelles informe la S.A. PATRIMONIAL INVEST qu'il clôture la médiation.

6. Entre-temps, la partie requérante introduit un recours en annulation et en suspension contre l'arrêté ministériel du 30 octobre 2017 précité.

Par un arrêt n° 242.370 du 18 septembre 2018, la demande de suspension est rejetée pour les motifs suivants :

" V. Exposé de l'urgence

V.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante soutient subir un préjudice suffisamment grave causé notamment par le délai déraisonnable que prend la procédure suite aux fautes commises par l'administration. Elle rappelle que la première décision de refus du 3 avril 2015 a été annulée par le Conseil d'État le 21 septembre 2017 dès lors que l'administration n'était pas présente lors de la première audition devant la commission d'avis sur les recours. Elle relève qu'une seconde audition a été organisée le 11 octobre 2017, sans toutefois qu'il n'en résulte un débat contradictoire (elle renvoie à son premier moyen). Elle estime que l'acte attaqué ne respecte pas l'autorité de chose jugée de l'arrêt n° 239.173 du 21 septembre 2017. Elle rappelle qu'à la suite de la médiation institutionnelle introduite, la partie adverse a refusé de retirer l'acte litigieux, ce qui lui a imposé d'introduire un nouveau recours en annulation.

Elle est d'avis que l'autorité administrative commet une illégalité à ce point grave qu'il est urgent d'y mettre un terme. Elle estime qu'il en est d'autant plus ainsi que l'administration a été prévenue, à plusieurs reprises, du caractère illégal de la seconde audition organisée (absence de débat contradictoire) et du préjudice en résultant. Elle indique que, malgré cela, le permis a été refusé, sans que le projet soit soumis à enquête publique, pourtant demandée à plusieurs reprises, ni à aucun débat. Elle souligne que l'acte attaqué reprend pratiquement textuellement le contenu de la première décision sans ajouter aucun argument justifiant pourquoi cette première décision, pourtant considérée comme illégale par le Conseil d'État, est maintenue.

Invoquant sa demande d'indemnité réparatrice introduite le 24 novembre 2017, elle fait valoir être actuellement préjudiciée par l'acte attaqué, à l'égard duquel elle rappelle ses critiques de légalité. Elle écrit que l'illégalité de l'acte attaqué a bloqué le capital investi qui est resté improductif puisqu'à défaut de débat contradictoire et d'explication, elle devait considérer qu'elle conservait, en cas d'annulation de l'arrêté ministériel, la chance d'obtenir l'autorisation de construire son projet. Elle estime que, dans ce contexte, elle ne devait pas, à ce stade, soit renoncer à son projet, soit, encore, le modifier. Elle ajoute que ce premier préjudice est aggravé du fait de l'improductivité du capital, le temps de la nouvelle procédure en annulation.

V.2. Examen

[...]

En l'espèce, la requête, seul écrit de procédure auquel il y a lieu d'avoir égard, ne comporte pas de démonstration concrète et étayée d'une atteinte suffisamment grave aux intérêts personnels de la partie requérante.

Le renvoi général à la demande d'indemnité réparatrice introduite le 24 novembre 2017 ne peut palier les carences de la requête. Il en va du respect des droits de la défense de la partie adverse, dont le principe fondamental du contradictoire.

En tout état de cause, la partie requérante n'établit pas que le gel allégué du capital investi dans le projet, constitue une atteinte suffisamment grave à ses intérêts personnels, d'autant plus qu'elle ne détaille d'aucune manière sa situation patrimoniale générale.

Par ailleurs, s'agissant en l'espèce d'une décision de refus de permis, la suspension de l'exécution de l'acte attaqué n'emportera pas nécessairement la cessation à l'atteinte alléguée aux intérêts de la partie requérante.

Enfin, à supposer que l'acte attaqué soit vicié par les illégalités invoquées, la condition de l'urgence est indépendante de l'examen des moyens et nécessite la démonstration que leurs conséquences dommageables doivent être suspendues. La partie requérante reste en défaut de faire une telle démonstration.

[...]".

IV. La demande d'indemnité réparatrice

IV.1. Thèses des parties

A. La requête

Après avoir rappelé les enseignements de l'arrêt n° 239.173 du 21 septembre 2017, la partie requérante relève que l'acte illégal a été posé le 17 février 2016. Elle soutient que, comme le Conseil d'État l'a indiqué, la décision prise aurait pu être différente. Elle estime qu'en tous cas, la décision aurait dû être prise le même jour puisqu'une lettre de rappel avait été introduite le 26 janvier 2016.

Elle considère qu'à défaut de débat contradictoire et d'explications, qu'elle conservait, en cas d'annulation de l'acte attaqué, la chance d'obtenir le permis d'urbanisme sollicité. Ainsi, selon elle, elle ne devait pas à ce stade soit y renoncer (en revendant l'immeuble et en récupérant ainsi son investissement), soit modifier son projet en faisant établir de nouveaux plans, lesquels auraient engagé des coûts supplémentaires importants.

Elle observe qu'elle a donc dû introduire une requête en annulation afin que soient consacrés ses droits à un débat contradictoire et à être entendue. Elle soutient que la nouvelle décision du 30 octobre 2017 ne respecte pas ces droits.

Elle fait valoir qu'entre le 1^{er} juillet 2015 (date de l'audition devant la commission d'avis sur les recours) et le 21 septembre 2017 (date de prononcé de l'arrêt S.A. PATRIMONIAL INVEST, n° 239.173 précité), le capital investi est resté improductif du fait de l'acte illégal posé.

Concernant le calcul du dommage, elle indique avoir acheté le site sur fonds propres. Elle fait valoir que le décompte du notaire lors de l'achat s'élève à la somme de 251.855,387 euros et que la part du précompte immobilier supporté lors de l'achat était de 495,38 euros, en sorte que le capital investi pour l'acquisition s'élève à la somme de 255.360 euros, auquel doit être ajoutée la provision pour honoraires de l'architecte (14.770 euros), soit au total la somme de 270.130 euros.

Elle constate que la période d'improductivité est de deux ans et trois mois.

Tenant compte d'un taux d'intérêt moyen en placement sur compte épargne à moyen terme de 1 % l'an, elle sollicite une indemnité réparatrice équivalent au montant des intérêts perdus, calculée sur une base moyenne de 1 % l'an sur toute la période concernée avec anatocisme annuel.

Elle expose le calcul suivant :

- Du 1^{er} juillet 2015 au 30 juin 2016 : $270.130 \times 1 \% = 2.701,30$ euros;
- Du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017 : $(270.130 \text{ euros} + 2.701,3 \text{ euros}) \times 1 \% = 2.728,31$ euros;
- Du 1^{er} juillet 2017 au 2 octobre 2017 : $((270.130 \text{ euros} + 2.701,3 \text{ euros} + 2.728,31 \text{ euros}) : 4) \times 1 \% = 688,90$ euros.

Additionnant les montants obtenus, elle sollicite *ex aequo et bono* la somme de 6.118,51 euros à titre de dommage matériel.

La requête valant citation, elle demande l'attribution des intérêts judiciaires sur cette somme à dater de son dépôt.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse relève qu'à la suite de l'arrêt annulant le refus de permis, une nouvelle audition a été organisée devant la commission d'avis sur les recours, en présence de l'administration. Elle constate qu'au terme de la procédure, le Ministre compétent a, le 30 octobre 2017, décidé une nouvelle fois de refuser le permis d'urbanisme sollicité. Elle en déduit qu'il n'existe pas de lien causal entre

l'illégalité retenue dans l'arrêt précité et le préjudice financier vanté. Ainsi, selon elle, la décision du 30 octobre 2017 démontre que le préjudice dont la partie requérante se plaint se serait en tout état de cause produit. Elle ajoute que faire droit à la demande de la partie requérante reviendrait à considérer qu'elle aurait pu prétendre à l'octroi inconditionnel du permis sollicité et qui lui a été refusé.

Elle écrit qu'en choisissant d'investir un certain capital en vue de la réalisation de son projet sans avoir encore obtenu les autorisations nécessaires pour le mettre en œuvre, la partie requérante n'ignorait pas que sa demande de permis pourrait être refusée sur recours par le ministre. Elle considère qu'il en est d'autant plus ainsi que le collège communal avait déjà refusé la demande de permis le 3 avril 2015. Elle précise qu'en application de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire du bon aménagement des lieux, le ministre a estimé que le gabarit de l'immeuble projeté était démesuré compte tenu de la configuration des lieux et du cadre bâti.

Subsidiairement, elle remarque que le préjudice se fonde sur des intérêts présumés d'une somme que la partie requérante a déboursée pour acheter le site. Elle fait toutefois valoir que la requérante n'a rien perdu puisqu'elle est propriétaire du bien concerné, que le taux d'intérêt moyen est de 0,590 et non de 1 % et que, par ailleurs, la prise en compte de la période proposée par la partie requérante du 1^{er} juillet 2015 au 2 octobre 2017 n'est pas pertinente "alors qu'[elle] n'était pas titulaire d'un permis mais venait d'être entendu[e] par la commission d'avis sur les recours".

Enfin, elle ajoute que l'annulation d'une décision de refus n'emporte pas délivrance du permis, ni même la garantie qu'une décision positive inverse soit délivrée.

C. Le mémoire en réplique

L'argumentation complémentaire de la partie requérante peut être résumée de la manière suivante :

- Le lien causal est démontré dès lors qu'elle n'aurait pas perdu les intérêts sur le capital investi pendant le temps de la procédure devant le Conseil d'État si l'administration n'avait pas commis de faute.
- La nouvelle décision de refus du 30 octobre 2017 ne vient pas anéantir son préjudice sachant que durant la période d'un an et demi la séparant de l'acte annulé par l'arrêt n° 239.173, précité, elle a légitimement gardé espoir que son projet soit accepté et n'a donc pas réinvesti son capital qui est resté improductif. Cet espoir et ce nouveau délai sont causés entièrement par la faute de

l'administration qui est, malgré la nouvelle décision de refus, bien en lien causal avec le préjudice subi.

- Elle ne considère pas que le préjudice soit causé par le refus de permis, mais bien par la durée excessive de la procédure menée par la partie adverse, dont la lenteur est due exclusivement à l'illégalité commise par elle. Elle sait que le permis est susceptible d'être refusé. L'introduction de la procédure devant le Conseil d'État l'a obligée, alors qu'elle gardait légitimement l'espoir de voir son projet accepté, à maintenir le capital investi dans le projet actuel. Elle relève que la décision de refus actuelle n'est pas définitive, puisqu'elle a introduit un recours devant le médiateur le 19 décembre 2017. Elle indique attendre la décision du Ministre après une réunion de médiation.
- À l'argument de la partie adverse selon laquelle elle n'a rien perdu puisqu'elle reste propriétaire de son bien, elle répond qu'elle souhaite récupérer les sommes d'intérêts perdues causée par la faute de l'administration et que sa demande n'a jamais concerné la propriété du bien.
- Les intérêts sollicités sont avérés puisqu'ils se basent sur le taux d'épargne moyen d'un compte épargne à court terme.
- Il existe des comptes épargnes à moyen terme (2 ou 5 ans) qui proposent des taux d'intérêt parfois supérieurs à 1 %.
- Il est légitime de prendre en compte comme point de départ de son préjudice le moment où la faute a été commise, soit le 1^{er} juillet 2015, date à laquelle elle a gardé un espoir légitime d'obtenir le permis en se basant sur l'acte illégal. Si le débat avait été contradictoire dès la première audition, le temps de la procédure devant le Conseil d'État n'aurait pas été excessivement long, quelle que soit la décision ultérieure.
- À titre subsidiaire, s'il fallait considérer le taux de 1 % comme étant excessif, il conviendrait d'appliquer le taux de 0,59 % reconnu par la partie adverse.

Pour le surplus, la partie requérante réitère les développements de sa requête.

D. Le dernier mémoire de la partie requérante

La partie requérante fait encore valoir ce qui suit :

" [...]

La partie requérante ne pense pas devoir démontrer plus l'existence du lien causal tant celui-ci est indéniable. En effet, il est évident que c'est effectivement l'illégalité commise par l'administration (composition de la première audition empêchant tout débat contradictoire) qui est la cause directe et exclusive du dommage subi puisque si la décision était, dès cette première audition, légalement admissible, aucune attente légitime de se voir octroyer le permis n'aurait pu naître dans le chef de la partie requérante, et celle-ci aurait pu alors

décider d'agir autrement (revendre le bien ou modifier le projet) dès ce moment-là. L'illégalité impose donc à la partie requérante l'immobilisation de son patrimoine investi durant un délai nettement supérieur à celui qui aurait dû être si l'instruction du dossier avait été légale. Ainsi, la partie requérante parvient à démontrer que le préjudice ne se serait pas produit si l'administration n'avait pas commis la faute.

[...]. Pour rappel, ce second refus a fait l'objet d'une réclamation devant le médiateur puisque, pour la partie requérante, la composition de la seconde audition ne permettait toujours pas de réels débats contradictoires. En effet, l'agent présent pour représenter la DGO4 n'avait aucun pouvoir de décision, aucun débat n'était alors possible. De plus, le fait que la partie requérante n'ait pas développé de nouveaux éléments pouvant animer le débat ne peut en aucun cas anéantir l'existence du lien causal établi entre le dommage et l'illégalité. Tout d'abord, aucun élément nouveau n'avait besoin d'être apporté pour alimenter le débat puisqu'aucun débat n'avait été possible lors de la première audition. Ensuite, aucun réel débat n'était concrètement possible lors de cette audition, et cet état de fait ne peut pas être imputable à la partie requérante mais est, à nouveau, la conséquence d'une faute de la part de l'administration qui n'a pas permis, en se faisant représenter par quelqu'un dans l'incapacité de négocier ou de décider quoi que ce soit, l'ouverture d'un quelconque débat".

IV.2. Examen

La demande d'indemnité réparatrice du requérant se fonde sur l'article 11bis, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, rédigé comme suit :

" Toute partie requérante ou intervenante qui poursuit l'annulation d'un acte, d'un règlement ou d'une décision implicite de rejet en application de l'article 14, § 1^{er} ou § 3, peut demander à la section du contentieux administratif de lui allouer par voie d'arrêt une indemnité réparatrice à charge de l'auteur de l'acte si elle a subi un préjudice du fait de l'illégalité de l'acte, du règlement ou de la décision implicite de rejet, en tenant compte des intérêts publics et privés en présence".

Cette disposition soumet l'octroi d'une indemnité réparatrice à la constatation de la présence de trois éléments et prévoit une modulation.

La première des conditions consiste en l'existence d'un préjudice, la deuxième en l'existence d'un lien de causalité et la troisième en l'existence d'une illégalité.

Concernant la condition du lien de causalité, la partie requérante doit faire la démonstration d'un lien de causalité entre l'illégalité constatée et le préjudice dont elle se plaint, cette démonstration devant établir que ce préjudice ne se serait pas produit sans l'illégalité commise par l'autorité.

Il ressort des écrits de procédure de la partie requérante qu'elle sollicite la réparation du préjudice consistant en la perte d'intérêts résultant du maintien du capital investi dans son projet durant la période du 1^{er} juillet 2015 au 2 octobre 2017.

Dans l'arrêt S.A. PATRIMONIAL INVEST, n° 239.173 du 21 septembre 2017, seul le premier moyen de la requête a été tranché. En ce qui le concerne, il a été jugé ce qui suit :

" [...]

L'article 3, § 3, du CWATUP dispose comme suit :

« § 3. Il est institué une délégation générale aux recours, dont le siège est à Namur, chargée sous l'autorité d'un délégué général de l'instruction des recours introduits sur la base des dispositions visées au présent Code.

Le Gouvernement arrête les modalités de fonctionnement de la délégation».

L'article 120, alinéas 4 et 5, du même Code dispose comme suit :

« Le Gouvernement sollicite l'avis de la commission et, dans les cinquante-cinq jours à dater de la réception du recours, invite à se présenter à l'audition le demandeur, le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué ou leurs représentants, la délégation générale aux recours ainsi que la commission.

Lors de l'audition, la délégation générale aux recours présente le cadre dans lequel s'inscrit le projet, à savoir :

1° la situation et, le cas échéant, les dérogations à un plan d'aménagement, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir ainsi que l'inscription du bien immobilier dans le schéma de structure communal ou dans un rapport urbanistique et environnemental;

[...]».

L'article 452/12 du même Code dispose comme suit :

« Au plus tard le jour ouvrable qui précède l'audition, la délégation générale aux recours dépose au secrétariat de la commission d'avis un document qui précise exclusivement le cadre dans lequel s'inscrit le projet, à savoir :

1° la situation, et le cas échéant, les dérogations au plan de secteur, à un règlement régional d'urbanisme, au règlement communal d'urbanisme, à un plan d'aménagement ou à un permis de lotir ainsi que l'inscription du bien immobilier dans le schéma de structure communal ou dans un rapport urbanistique et environnemental [...]».

Le Gouvernement wallon n'a pas arrêté les modalités de fonctionnement de la délégation générale aux recours, destinée à remplacer «l'administration», comme il est prévu à l'article 3, § 3, alinéa 2, du CWATUP.

L'article 120, alinéas 4 et suivants, du CWATUP, applicable à l'instruction sur recours d'une demande de permis d'urbanisme, organise formellement une audition à laquelle sont invités à se présenter le demandeur, le collège communal, le fonctionnaire délégué, la délégation générale aux recours ainsi que la commission d'avis sur les recours. Cette audition a non seulement pour but d'entendre les parties, mais aussi de permettre au demandeur de réagir aux opinions émises par les autres parties. Ainsi, cette disposition assure, en cas de recours, le caractère contradictoire de l'instruction de la demande et l'égalité des parties.

Il ressort de l'article 120, alinéa 5, du CWATUP qu'il appartient à l'administration de présenter, lors de l'audition, le cadre dans lequel s'inscrit le projet. Il en résulte que sa présence est requise devant la commission d'avis lors de l'audition. À cet égard, il ressort des travaux préparatoires du décret du 31 janvier 2008 dont l'objet unique était de modifier l'article 120 et, notamment, d'insérer un alinéa 5, que la volonté de l'auteur de la proposition de décret a été de rendre la présence de l'administration obligatoire lors de l'audition devant ladite commission (Doc. Parl. wall., 625 (2006-2007), n° 1). Le Ministre compétent a adhéré à cette proposition estimant que «la présence de l'administration est judicieuse, car il y a beaucoup de frustrations pour les demandeurs qui, entendus par la commission, ont le sentiment, par le silence de l'administration, que tout s'est bien passé» et que «dans le respect de la transparence et de la motivation des actes administratifs, il est souhaitable que le demandeur entende l'administration sur l'instruction de son dossier et, le cas échéant, la manière d'améliorer le projet» (Doc. Parl. wall., 625 (2006-2007), n° 3, p. 4).

Il résulte de la combinaison de l'article 120, alinéa 4, en vertu duquel l'administration est invitée à l'audition devant la commission d'avis, et de l'alinéa 5 de la même disposition, qui la charge d'une mission au cours de cette audition, que la présence de l'administration est requise tant pour présenter le cadre du projet que pour débattre du projet dans tous ses aspects.

Cette audition constitue une garantie pour le recourant. La partie requérante en a été privée. La présence au dossier de documents favorables au rejet du recours organisé ne permet pas d'établir que le débat contradictoire n'aurait permis aucune conclusion différente. La partie requérante a intérêt au moyen.

En tant qu'il invoque la violation de l'article 120, alinéa 5, du CWATUP et du principe du contradictoire, le moyen est fondé.

En revanche, en ce qu'elle invoque dans le mémoire en réplique le défaut de transmission préalable d'un document précisant le cadre dans lequel s'inscrit le projet, la partie requérante formule un grief nouveau qui n'est pas d'ordre public et qui est, partant, irrecevable.

Le premier moyen est fondé".

Ainsi, l'illégalité ayant conduit à l'annulation de l'acte attaqué porte uniquement sur la composition irrégulière de la commission d'avis sur les recours et l'irrégularité subséquente de son avis du 1^{er} juillet 2015, cet avis fondant lui-même irrégulièrement l'acte attaqué.

Toutefois, le lien de causalité entre l'illégalité retenue par le Conseil d'État et le préjudice vanté par la partie requérante n'est pas établi. En effet, la partie requérante reste en défaut de démontrer que le préjudice allégué, à le supposer établi, ne se serait pas produit si l'illégalité en question n'avait pas été commise.

La partie requérante reste d'autant plus en défaut d'apporter la démonstration de l'existence du lien causal requis qu'à la suite de l'arrêt n° 239.173 du 21 septembre 2017, une nouvelle audition a été organisée le 11 octobre 2017 par la commission d'avis sur les recours, en présence d'un représentant de la DGO4 et

que le ministre compétent a, une nouvelle fois, refusé, le 30 octobre 2017, le permis d'urbanisme sollicité pour des motifs similaires au refus initial.

En outre, tout investissement immobilier comporte le risque que celui-ci ne soit pas rentable. Dès lors, la partie adverse ne peut être tenue responsable des conséquences patrimoniales résultant de l'attitude prise par la partie requérante concernant son propre investissement immobilier, sauf à démontrer qu'ont été créées des attentes légitimes en son chef d'obtenir le permis d'urbanisme sollicité du fait de l'illégalité commise par la partie adverse, laquelle a entraîné l'annulation de l'acte attaqué. Tel n'est pas le cas en l'espèce.

Il y a lieu de rejeter la demande d'indemnité réparatrice.

V. Indemnité de procédure

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

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

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

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

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

Simone GUFFENS,
Imre KOVALOVSKY,
Anne-Françoise BOLLY,
Xavier DUPONT,

président de chambre, président,
président de chambre,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Xavier DUPONT.

Simone GUFFENS.