

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 250.266 du 30 mars 2021

A. 223.885/XIII-8194

En cause : **DAHMEN** Carole,
ayant élu domicile chez
M^{es} Pierre SCHMITZ et
Pierre LEJEUNE, avocats,
rue des Fories 2
4020 Liège,

contre :

la Région wallonne, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier Drion, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

Partie intervenante :

RENARD Éric,
ayant élu domicile chez
M^e Alain LEBRUN, avocat,
place de la Liberté 6
4030 Grivegnée.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 27 novembre 2017, Carole Dahmen demande l'annulation de l'arrêté du ministre chargé de l'Aménagement du territoire wallon du 28 septembre 2017, lui refusant un permis d'urbanisme relatif à un bien situé rue de Hodister, 52 à Pepinster, cadastré section C, n° 360 b 5, et ayant pour objet la régularisation d'un appartement dans un immeuble existant.

Par une requête introduite par la voie électronique le 12 février 2021, Carole Dahmen sollicite une indemnité réparatrice.

II. Procédure

Par une requête introduite le 28 novembre 2018, Éric Renard a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 13 décembre 2018.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Gaëlle Werquin, auditeur adjoint 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.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 26 janvier 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 4 mars 2021.

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

M^e Pierre Lejeune, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et M^e Xavier Drion, avocat, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Gaëlle Werquin, auditeur adjoint, a été entendue 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

Faits relatifs à la division et à l'acquisition du bien litigieux

1. Le bien litigieux est sis rue Hodister à Pepinster. Il se compose de trois niveaux – soit un rez-de-chaussée et deux étages – et se situe sur un terrain dont la superficie est de 506,47 m².

Il se trouve en zone d'activité économique industrielle et en zone agricole au plan de secteur de Verviers-Eupen, adopté par l'arrêté royal du 23 janvier 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

2. Le 10 décembre 2008, les parties requérante et intervenante acquièrent le bien litigieux lequel faisait partie d'un plus grand ensemble et résulte d'une division préalable réalisée par la société à laquelle ils l'ont acheté.

Lors de cette acquisition, la partie requérante achète en propriété exclusive le « lot 2 » du bien qui inclut, entre autres, 195,58 m² du premier étage – lequel compte, au total, 400,08 m² – et 165,90 m² du second étage – lequel compte, au total, 401,18 m².

La partie intervenante fait l'acquisition du « lot 1 » du même immeuble qui comprend, notamment, le solde des superficies concernées, ainsi que l'entièreté du rez-de-chaussée. Il fait également l'acquisition, seul, des terrains qui jouxtent le bien litigieux à gauche et à l'arrière.

Faits relatifs à la transformation du premier étage de l'immeuble litigieux en logement

3. Le 16 mars 2009, les parties requérante et intervenante adressent à la commune de Pepinster une demande de permis d'urbanisme – avec demande de dérogation au plan de secteur – ayant l'objet suivant : « Transformation, à l'étage +1, d'un bâtiment industriel existant, en logement (sis 44/456 rue de Hodister à Pepinster) ». Toutefois, dans sa demande, la partie intervenante précise exercer son activité professionnelle / commerciale au rez-de-chaussée et vouloir avoir son logement une place, pour des raisons de facilité.

4. Le 7 juillet 2009, le collège communal de Pepinster délivre le permis d'urbanisme sollicité.

5. Les parties requérante et intervenante se séparent par après.

La partie requérante indique, dans sa requête, que les baies intérieures permettant la communication entre les deux lots du niveau 1 sont obturées, à la suite de cette séparation.

Elle ajoute que le « lot 2 » devient accessible par l'une des portes-fenêtres dont la réalisation a été autorisée par le permis d'urbanisme du 7 juillet 2009. Elle précise, toutefois, qu'elle a fait réaliser à cet effet un escalier et une plate-forme extérieurs.

Faits relatifs à la procédure en infraction urbanistique

6. Le 16 octobre 2014, le collège communal de Pepinster s'adresse à la partie requérante pour dénoncer les travaux de construction d'une passerelle qu'elle entreprend sans permis.

La commune l'invite à régulariser la situation et l'informe qu'un procès-verbal sera dressé.

7. Le 26 janvier 2015, le même collège communal s'adresse aux parties requérante et intervenante pour dénoncer le non-respect du permis d'urbanisme délivré le 7 juillet 2009, qui autorise l'aménagement d'un seul logement dans le bien litigieux.

8. Le 6 février 2015, la partie intervenante est entendue par la police de la zone Vesdre.

Elle expose, à cette occasion, que dès l'origine, la demande de permis portait sur un changement d'affectation du premier niveau en du logement, avec une scission en deux parties distinctes pour qu'en cas de séparation, elle et la partie requérante puissent garder chacun leur logement.

9. Le 16 novembre 2015, le conseil de la partie requérante écrit à la commune pour l'informer qu'aucun procès-verbal n'a été notifié à sa cliente et pour l'inviter à ne pas faire obstacle à l'instruction du dossier de régularisation.

10. Le 18 novembre 2015, le fonctionnaire délégué informe le collège communal de Pepinster que le logement ainsi scindé en deux contrevient au permis d'urbanisme du 7 juillet 2009 qui porte sur la transformation d'un bâtiment industriel en un logement unifamilial. Il considère que l'infraction commise n'est pas régularisable.

11. Le 16 décembre 2015, la police de la Zone Vesdre entend la partie requérante.

12. Le 4 janvier 2016, le conseil de la partie requérante écrit au service urbanisme de la commune que les procès-verbaux établis jusqu'alors n'ont pas pour objet de constater une infraction et l'invite à nouveau à ne pas faire obstacle à l'instruction du dossier de régularisation.

Faits relatifs aux demandes de permis d'urbanisme

13. Le 25 mars 2016, la partie requérante introduit, auprès de la commune de Pepinster, une demande de permis d'urbanisme portant sur le bien litigieux et ayant pour objet les actes et travaux suivants : « Régularisation d'un appartement dans un immeuble existant ».

Le rapport sur les actes et travaux projetés rappelle que la demande de permis porte sur la « régularisation d'un appartement dans un immeuble existant » mais, aussi, sur le placement d'un escalier extérieur et d'une plate-forme en façade arrière, et que le projet comporte des dérogations au plan de secteur.

14. Le 6 avril 2016, la commune de Pepinster informe la partie requérante qu'une infraction urbanistique a été commise et que sa demande est irrecevable tant que le versement du montant de la transaction n'a pas été effectué.

15. Le 23 juin 2016, le conseil de la partie requérante informe le fonctionnaire délégué qu'un litige civil l'oppose à la partie intervenante au sujet de l'immeuble litigieux.

16. Suite à un courrier du conseil de la partie requérante demandant des nouvelles du dossier, la commune de Pepinster répond le 7 novembre 2016 que le dossier d'infraction doit être prochainement clôturé.

17. Par un courrier non daté mais reçu le 8 mai 2017, la partie requérante saisit le fonctionnaire délégué sur la base de l'article 118, § 1^{er}, 3^o, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), alors applicable.

18. Le 18 mai 2017, le fonctionnaire délégué déclare sa saisine irrecevable. Il se fonde sur le fait que la commune de Pepinster a notifié le procès-verbal d'infraction à la partie requérante.

19. Par courrier recommandé du 9 juin 2017, réceptionné le 12 juin 2017, la partie requérante introduit un recours auprès du Gouvernement wallon contre la décision du fonctionnaire délégué du 18 mai 2017.

20. Le 10 juillet 2017, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable sur la demande.

21. Le 15 septembre 2017, la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 propose au ministre de refuser le permis sollicité.

22. Le 28 septembre 2017, le ministre refuse le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

23. La partie requérante introduit auprès de la commune de Pepinster une nouvelle demande de permis. Un récépissé de dépôt de cette demande est établi le 13 juin 2018.

24. Le 29 juin 2018, la commune de Pepinster accuse réception d'un dossier complet.

25. Par des courriers datés respectivement des 1^{er} et 2 août 2018, la commune de Pepinster informe la partie requérante et son architecte qu'« étant donné qu'une infraction urbanistique a été commise et qu'un procès-verbal a été établi avant l'entrée en vigueur du CoDT », la demande est déclarée irrecevable tant que la procédure transactionnelle n'est pas clôturée.

26. En sa séance du 7 août 2018, le collège communal de Pepinster prend acte de l'irrecevabilité de la demande formulée par la partie requérante.

27. Par courrier recommandé du 20 août 2018, la partie requérante introduit auprès du Gouvernement wallon un recours à l'encontre de « la décision du Collège communal de Pepinster du 1^{er} août 2018 ».

28. Le 11 septembre 2018, la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 sollicite de la commune de Pepinster les informations relatives aux infractions urbanistiques reprochées à la partie requérante. Celles-ci lui sont transmises le lendemain.

29. Le dossier administratif ne comporte aucun avis émis par la commission d'avis sur les recours faisant suite à l'audition du 25 septembre 2018.

30. Le 31 octobre 2018, la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 propose au ministre de refuser le permis sollicité.

31. Le 22 novembre 2018, le ministre refuse le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué dans le recours n° A. 227.207/XIII-8.555.

32. Le 2 décembre 2019, la partie requérante vend son bien à la partie intervenante.

33. Par un jugement du 20 janvier 2020, le juge de Paix du premier canton de Verviers constate le souhait des parties requérante et intervenante de faire rayer leur cause et fait droit à cette demande.

IV. Recevabilité

IV.1. Persistance de l'intérêt au recours

IV.1.1. Thèses des parties

A. La partie requérante

Dans son dernier mémoire, la partie requérante indique que le 2 décembre 2019, elle a vendu sa propriété à la partie intervenante.

Elle fait valoir, dans ce cadre, les éléments suivants :

- ce fait ne peut être assimilé à un manquement qui pourrait lui être personnellement reproché;
- la vente est intervenue dans des conditions financières très défavorables en raison de l'acte attaqué;
- toujours en raison de l'acte attaqué, seule la partie intervenante, avec laquelle elle est en conflit, était susceptible de se porter acquéreur et a entendu profiter de la situation.

Elle précise avoir acquis son bien au prix de 40.000 €, pour un coût total avec les frais de 49.546,41 €. Elle ajoute avoir utilisé un crédit de rénovation pour un montant de 19.252,44 € et avoir financé les travaux sur fonds propres pour un montant de 10.203,60 €. Elle indique avoir vendu son bien pour la somme de 47.500 € et conclut avoir subi une perte de 31.502,45 €.

Elle déduit de ces éléments qu'elle conserve son intérêt au recours.

B. Les parties adverse et intervenante

Les parties adverse et intervenante soulèvent toutes deux une exception d'irrecevabilité, estimant que la partie requérante ne justifie plus d'un intérêt à son recours dès lors qu'elle a perdu sa qualité de propriétaire du bien en vertu de laquelle elle trouvait un intérêt direct.

IV.1.2. Examen

La partie requérante justifiait son intérêt au recours introduit à l'encontre du refus de permis d'urbanisme par sa qualité de propriétaire du bien concerné. Ayant vendu celui-ci à la partie intervenante le 2 décembre 2019, elle a perdu cette qualité.

Elle indique conserver néanmoins son intérêt au recours, estimant avoir subi une perte financière lors de la revente de son bien, en raison de l'acte attaqué.

Par une requête du 23 février 2021, elle a introduit une demande d'indemnité réparatrice.

Par un arrêt n° 244.015 du 22 mars 2019, l'Assemblée générale du Conseil d'État a jugé comme suit :

« Le cadre applicable

6. Une annulation est une forme particulière de rétablissement de la légalité consistant à faire disparaître rétroactivement l'acte attaqué de l'ordonnancement juridique, ce qui doit, ou à tout le moins peut, inciter l'autorité à prendre une nouvelle décision.

7. Eu égard à l'article 19, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, le recours en annulation visé à l'article 14 de ces lois, peut être porté devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État "par toute partie justifiant d'une lésion ou d'un intérêt".

Cette exigence vise à assurer la sécurité juridique et une bonne administration de la justice.

Il appartient au Conseil d'État d'apprécier si la partie requérante qui le saisit, justifie d'un intérêt à son recours. Le Conseil d'État doit veiller à ce que la condition de l'intérêt ne soit pas appliquée de manière excessivement restrictive ou formaliste (C.C., 30 septembre 2010, n° 109/2010, B.4.3; C.E.D.H., 17 juillet 2018, Vermeulen c. Belgique, §§ 42 e.s.).

L'intérêt doit non seulement exister au moment de l'introduction du recours mais également perdurer jusqu'à la clôture des débats.

8. Pour être considéré comme suffisant, l'intérêt doit être notamment direct et procurer à la partie requérante un avantage en lien, suffisamment direct, avec la finalité d'une annulation, à savoir la disparition de l'acte attaqué de l'ordonnancement juridique.

Est en conséquence insuffisant pour obtenir l'annulation de la décision attaquée, l'intérêt d'une partie requérante qui a évolué au cours de la procédure d'annulation et qui se limite au seul intérêt d'entendre déclarer illégale ladite

décision afin de faciliter l'octroi d'une indemnité par les tribunaux de l'ordre judiciaire, qui peuvent à cet effet constater eux-mêmes la faute éventuelle de l'autorité.

9. Des objections peuvent apparaître dans le cas où les circonstances à l'origine de la perte de l'intérêt ne peuvent être reprochées à la partie requérante et lorsque le rejet de l'annulation que celle-ci poursuit est prononcé pour ce motif et que les moyens qu'elle a invoqués ne sont pas examinés.

10. Depuis la révision de l'article 144 de la Constitution et l'insertion de l'article 11bis dans les lois coordonnées sur le Conseil d'État, le Conseil d'État est désormais également investi d'une compétence d'indemnisation. L'objectif poursuivi a ainsi été de répondre à la critique selon laquelle le Conseil d'État a pour seul choix, dans le cadre du contentieux d'annulation, de procéder à une annulation ou de ne pas y procéder et de permettre un règlement plus abouti des litiges.

Eu égard à l'insertion de ce nouvel article 11bis, le Conseil d'État peut à la demande de "[t]oute 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, [des lois sur le Conseil d'État]" et qui a subi un préjudice du fait de l'illégalité de l'acte, allouer une indemnité réparatrice à la charge de l'auteur de l'acte.

11. L'attribution de cette compétence d'indemnisation implique pour le Conseil d'État l'obligation d'exercer effectivement cette nouvelle compétence chaque fois qu'il est saisi d'une demande recevable en ce sens. La demande d'indemnité réparatrice peut être introduite en même temps que le recours en annulation ou au cours de l'examen de celui-ci ou dans les soixante jours qui suivent la notification de l'arrêt ayant constaté l'illégalité.

12. Pour qu'une indemnité réparatrice puisse être allouée, il faut dans tous les cas qu'une illégalité soit constatée dans un arrêt du Conseil d'État statuant sur un recours en annulation au sens de l'article 14, § 1^{er} ou § 3, des lois sur le Conseil d'État.

13. Dans l'hypothèse où aucune demande d'indemnité réparatrice n'a été introduite au cours de la procédure d'annulation, cette demande doit, pour être recevable, être introduite "dans les soixante jours qui suivent la notification de l'arrêt [statuant sur un recours en annulation] ayant constaté l'illégalité" – ce qui suppose qu'un tel arrêt soit déjà prononcé (article 11bis, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État; article 25/3 du règlement général de procédure).

14. Par contre, si la demande d'indemnité réparatrice est introduite en même temps que le recours en annulation ou au cours de l'examen de celui-ci, il n'est pas requis, pour des raisons évidentes, qu'il existe un arrêt constatant l'illégalité de la décision attaquée. Dans ce cas, l'introduction de cette demande a également pour effet – ainsi qu'il ressort des arrêts de l'assemblée générale de la section du contentieux administratif nos 241.865 et 241.866 du 21 juin 2018 – d'étendre les possibilités qu'a le Conseil d'État de statuer dans le cadre du recours en annulation.

15. Certes, l'introduction de la demande d'indemnité réparatrice au cours de la procédure d'annulation ne pourra pas empêcher le rejet de l'annulation par le Conseil d'État si la partie requérante a perdu son intérêt à l'annulation qu'elle poursuivait. Il n'en reste pas moins que l'introduction de la demande d'indemnité réparatrice entraîne, le cas échéant, pour le Conseil d'État – si tant est que le recours en annulation était initialement recevable et que la perte de l'intérêt ne résulte pas d'un acte que la partie requérante aurait elle-même accompli ou négligé d'accomplir et qui puisse lui être personnellement reproché – l'obligation d'examiner les moyens et de constater éventuellement l'illégalité de la décision attaquée pour autant que cela soit nécessaire pour statuer sur la demande d'indemnité réparatrice.

16. Dès lors, une partie requérante, dont l'intérêt à la procédure a évolué, en l'absence de tout manquement de sa part, d'un intérêt à l'annulation au seul intérêt visant à entendre déclarer illégale la décision attaquée, et ce en vue d'obtenir une indemnité, peut, par la voie de l'article 11bis, nouveau, des lois sur le Conseil d'État, obtenir de ce dernier qu'il procède néanmoins à une

appréciation des moyens qu'elle invoquait dans le cadre de son recours en annulation.

17. Une partie requérante qui ne justifie plus d'un intérêt à l'annulation et qui n'a pas introduit de demande d'indemnité réparatrice au cours de la procédure d'annulation ne pourra donc pas attendre du Conseil d'État qu'il procède à une appréciation de ses moyens dans le seul but de faciliter l'éventuel octroi d'une indemnité.

En effet, pour que le Conseil d'État soit compétent, dans le cadre du recours en annulation contre un acte juridique, pour vérifier la légalité ou l'illégalité de cet acte pour les besoins de l'octroi d'une indemnité, il faut également qu'une demande en ce sens lui a effectivement été soumise. Si tel n'est pas le cas, le Conseil d'État sort du cadre de ses compétences et de l'objet de l'unique requête qui lui a été soumise, à savoir un recours en annulation.

18. Il découle de ce qui précède que la situation de la catégorie des parties requérantes qui n'ont plus d'intérêt à une annulation pour des motifs qui ne leur sont pas imputables mais qui ont également introduit une demande d'indemnité réparatrice au cours de la procédure d'annulation est fondamentalement différente de celle de la catégorie des parties requérantes qui n'ont également plus d'intérêt à une annulation pour des motifs qui ne leur sont pas imputables et qui n'ont pas demandé d'indemnité réparatrice au Conseil d'État au cours de la procédure d'annulation.

En introduisant une demande d'indemnité réparatrice pendant la procédure d'annulation, la première catégorie de parties requérantes permet au Conseil d'État, même s'il ne se prononcera plus sur l'annulation faute d'intérêt actuel au recours, d'encore examiner les moyens invoqués dans la mesure où cela s'avère nécessaire pour statuer sur la demande d'indemnité réparatrice qui lui a également été soumise et qu'il doit traiter. La seconde catégorie de parties requérantes a, quant à elle, choisi de ne pas introduire de demande d'indemnité réparatrice au cours de la procédure d'annulation.

L'éventuelle inégalité de traitement observée à l'égard de ces dernières parties requérantes résulte par conséquent uniquement de la décision qui leur est propre de ne pas introduire de demande d'indemnité réparatrice au cours de la procédure d'annulation.

19. La différence de traitement ne génère en outre pas d'effets disproportionnés.

Une partie requérante qui introduit une demande d'indemnité réparatrice pendant la procédure d'annulation ne peut plus, eu égard à l'avant-dernier alinéa de l'article 11*bis* des lois sur le Conseil d'État, «intenter une action en responsabilité civile pour obtenir une réparation du même préjudice». Dès lors, si une partie requérante devait perdre son intérêt au recours en annulation pour des raisons qui ne lui seraient pas imputables, le Conseil d'État ne pourrait que rejeter son recours sans procéder à l'examen d'une illégalité éventuelle de l'acte attaqué de sorte que cette partie serait ainsi privée d'un accès au juge pour solliciter une indemnité.

Par contre, une partie requérante qui n'a pas introduit de demande d'indemnité au cours de la procédure d'annulation, conserve au moins, après la décision statuant sur le recours en annulation, la faculté de réclamer une indemnité auprès des tribunaux de l'ordre judiciaire. Au demeurant, il n'est pas allégué et il n'est pas non plus établi qu'une partie requérante qui poursuit l'obtention d'une indemnité auprès des tribunaux de l'ordre judiciaire aura moins de garanties et bénéficiera d'une protection juridique moindre par rapport à une partie requérante qui introduit une demande d'indemnité réparatrice auprès du Conseil d'État concernant le même préjudice ».

Conformément à cet arrêt, il y a lieu de considérer que la partie requérante qui n'est plus propriétaire du bien objet de la décision de refus attaquée n'a plus d'intérêt à l'annulation. Cependant, le fait qu'elle a vendu son immeuble ne peut être assimilé à un manquement qui pourrait lui être personnellement reproché,

dès lors qu'elle indique que c'est précisément en raison de l'acte attaqué qui lui refuse d'aménager un logement dans son bien qu'elle a vendu celui-ci.

Il s'ensuit que, conformément à l'arrêt n° 244.015 du 22 mars 2019 évoqué ci-avant, il existe, dans le chef du Conseil d'État, une obligation d'examiner les moyens afin de pouvoir constater l'éventuelle illégalité de la décision attaquée, cet examen étant nécessaire pour statuer sur la demande d'indemnité réparatrice.

IV.2. Recevabilité de l'intervention

IV.2.1. Thèse de la partie requérante

Dans son dernier mémoire, la partie requérante soulève une exception d'irrecevabilité de l'intervention, estimant que celle-ci est illégitime. Elle rappelle qu'il s'agit de son ancien compagnon avec lequel la relation est désormais conflictuelle. Elle fait état du fait que sa demande de permis vise à mettre fin à une situation irrégulière tant dans son chef que dans celui de la partie intervenante, à savoir l'existence de deux logements au sein du bâtiment. Elle affirme que la partie adverse considèrerait, du reste, que la partie intervenante était également en situation irrégulière du fait de la création de ce deuxième logement. Elle estime que par son intervention, cette partie cherche donc à maintenir une situation illégitime qui lui a permis d'obtenir le rachat de l'immeuble à un prix réduit.

IV.2.2. Examen

L'article 21bis, alinéa 1^{er}, première phrase, des lois coordonnées sur le Conseil d'État énonce que « Ceux qui ont intérêt à la solution de l'affaire peuvent y intervenir ».

L'article 52, § 3, 4^o, du règlement général de procédure exige que la requête en intervention contienne « un exposé de l'intérêt qu'a le demandeur en intervention à la solution de l'affaire ».

Conformément aux deux dispositions précitées, celui qui souhaite intervenir à la cause doit établir qu'il peut retirer un avantage personnel soit de l'annulation de l'acte attaqué, soit du rejet du recours.

Cet intérêt doit donc être certain, direct et personnel, même lorsqu'il s'agit d'une intervention volontaire. Le caractère direct de l'intérêt suppose qu'il existe une liaison causale directe, sans l'interposition d'un lien de droit ou de fait, entre l'acte attaqué et l'intervenant.

En l'espèce, la partie intervenante est, notamment, propriétaire exclusif du « lot 1 » sis au premier étage du bien sis rue Hodister à Pepinster, lequel lot jouxte le « lot 2 » qui est l'objet de l'acte attaqué.

Elle est également propriétaire, en indivision avec la partie requérante, du chemin d'accès au bien litigieux et, seul, du terrain situé à l'arrière de ce même bien, et sur lesquels ont été posés l'escalier et la plate-forme extérieurs menant au «lot 2».

Compte tenu de cette qualité, elle dispose d'un intérêt certain, direct et personnel à la solution du litige et, partant, est recevable à intervenir à l'appui de la légalité de l'acte attaqué.

L'exception n'est pas accueillie.

V. Premier et second moyens

V.1. Thèse de la partie requérante

1. Le premier moyen est pris « de la violation des articles 1^{er}, 111 et 114 du CWATUP » et « de la violation du devoir de minutie, du principe de proportionnalité, de l'existence d'erreurs de fait, d'erreurs manifestes d'appréciation, de l'absence de motifs exacts, pertinents et légalement admissibles ».

La partie requérante estime, tout d'abord, que l'autorité se contredit en décidant, d'une part, qu'elle partage l'avis émis par la commission d'avis sur les recours – dans lequel cette dernière considère « qu'il n'y a pas lieu de remettre en cause le principe de la création de plusieurs logements dans le bâtiment, compte tenu de sa localisation et des caractéristiques de l'édifice » – et qu'elle se rallie à la proposition formulée par la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 – dans laquelle cette dernière estime que « l'article 111 du Code peut s'appliquer à la présente demande » – mais qu'elle ne peut faire droit à ladite demande pour plusieurs motifs qu'elle énonce.

Elle considère, ensuite, que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas procédé à un examen minutieux du dossier et qu'il possédait tous les éléments nécessaires pour prendre sa décision en connaissance de cause.

Elle invoque, à ce propos, les quatre éléments suivants:

- à son estime, elle ne procède pas à une urbanisation du bien au coup par coup dès lors qu'il ne s'agit pas de créer un nouveau logement dans une partie de ce bien ayant conservé son caractère industriel, mais seulement de diviser un logement existant.

- l'auteur de l'acte attaqué viole, selon elle, le principe de proportionnalité en dénonçant l'absence d'étude de l'ensemble du site alors que sa demande a une portée limitée, que le niveau 1 du bâtiment est affecté au logement en vertu du permis d'urbanisme délivré le 7 juillet 2009, et qu'elle n'est pas propriétaire de cet ensemble et n'en a donc pas l'entière maîtrise.

- elle expose qu'elle est dans l'impossibilité d'offrir des espaces extérieurs et des zones de terrasse comme le requiert l'auteur de l'acte attaqué dès lors qu'elle n'est pas propriétaire des terrains aux abords de l'immeuble si ce n'est, en indivision, de la bande de terrain permettant l'accès à l'appartement litigieux.

- elle considère qu'en affirmant qu'une étude plus vaste permettrait de générer des logements qui présentent une meilleure qualité de vie, l'auteur de l'acte attaqué remet implicitement en cause la qualité du logement dont elle sollicite la régularisation alors que rien dans le dossier ne permet de le faire et qu'au contraire, il en ressort que ledit logement répond aux normes instaurées par le Code wallon du logement.

Elle ajoute qu'en remettant en question le principe même de l'affectation du niveau 1 du bâtiment à des fins de résidence précédemment admise, l'auteur de l'acte attaqué ajoute à l'article 111 du CWATUP des conditions que celui-ci ne comporte pas.

À son estime, les trois éléments suivants établissent cette remise en question du principe de l'affectation du niveau 1 à des fins de résidence:

- en retenant l'absence d'intimité en façade arrière comme motif de refus, l'auteur de l'acte attaqué omet, selon elle, que le principe d'un logement avait précédemment été admis à cet endroit. À cet égard, elle relève en outre que le dossier photographique joint à la demande de permis fait apparaître qu'à l'arrière de sa propriété se développe une zone rocheuse abrupte où aucune activité autre que la résidence ne peut se déployer;

- elle souligne que le cheminement d'accès critiqué par l'auteur de l'acte attaqué a été établi au terme de l'acte de division du 10 décembre 2008 et que la baie d'accès

à son appartement a été autorisée dans le permis d'urbanisme délivré le 7 juillet 2009, l'escalier extérieur demeurant le seul élément à régulariser;

- elle précise que le niveau 2 de l'immeuble n'a reçu, à ce jour, aucune affectation particulière, qu'il n'est pas accessible et joue le rôle de vide ventilé. Elle estime qu'en se fondant sur l'absence d'information quant à l'affectation du niveau 2 de l'immeuble et à la manière d'y accéder, l'auteur de l'acte attaqué remet en cause l'affectation du niveau 1 à des fins de résidence. En outre, le problème de sécurité invoqué par l'auteur de l'acte attaqué est, selon elle, purement hypothétique et ne repose sur aucun élément.

Enfin, elle affirme que décider de refuser la dérogation sur la base de l'article 114 du CWATUP revient, en réalité, à considérer qu'il est opportun de maintenir les anciennes baies permettant la communication entre les propriétés d'un couple qui s'est séparé et se trouve en litige, et qu'il est inopportun de permettre, à l'extérieur du bâtiment, un accès vers la baie extérieure déjà existante de l'appartement.

Elle considère que ce faisant, l'auteur de l'acte attaqué commet autant d'erreurs manifestes d'appréciation et n'assure pas une gestion qualitative de son cadre de vie et de celui de son voisin. Elle y voit une violation de l'article 1^{er} du CWATUP.

2. En réplique, elle rappelle le contexte dans lequel s'inscrit la demande de permis en indiquant que l'immeuble industriel litigieux a fait l'objet d'un acte de division par l'ancien propriétaire avant qu'elle ne se porte acquéreuse du « lot 2 », acte de division auquel est joint un plan établi par un géomètre et figurant les parties communes et les parties privatives.

Elle signale que tant la commune de Pepinster que la partie adverse ont été informées de cette division de l'immeuble litigieux et que cette dernière n'a formulé aucune observation dans les délais requis.

Elle souligne également que le bien étant situé en zone d'activité économique industrielle, l'affectation du niveau 1 à des fins de logement a été admise par le permis d'urbanisme du 7 juillet 2009, à un moment où les propriétaires des deux lots formaient encore un couple, raison pour laquelle un seul logement avait été sollicité et autorisé.

Elle fait ensuite état du caractère limité de l'objet de la demande de permis, à savoir, d'une part, l'obturation, à la limite séparative des propriétés, des

deux baies permettant la communication entre les deux lots et, d'autre part, la pose d'un escalier extérieur de cinq marches, muni d'un palier, permettant l'accès plus aisé au « lot 2 » – accès d'ores et déjà exposé dans l'acte de division et annoncé, selon elle, dans le permis du 7 juillet 2009.

À propos de l'obturation des baies de communication, elle fait valoir les éléments suivants:

- dans la mesure où la division du bien en deux propriétés n'a pas suscité d'objection de la partie adverse au moment où cette division est intervenue, où l'affectation du niveau 1 de l'immeuble à des fins de logement a été admise par le permis du 7 juillet 2009 et où le principe de la création de plusieurs logements est admissible, notamment en raison des caractéristiques du bâtiment, l'auteur de l'acte attaqué ne pouvait, à peine de méconnaître les dispositions visées au moyen, considérer que la séparation aurait dû intervenir à un endroit autre que celui constitué par la limite séparative des propriétés, laquelle constitue assurément une caractéristique du bâtiment;
- l'auteur de l'acte attaqué se devait de tenir compte des contraintes issues du droit civil en ce qu'elles conditionnent la possibilité, pour le demandeur de permis, de mettre ce dernier en œuvre. En l'occurrence, il n'y avait aucune autre alternative, pour procéder à la séparation matérielle des lots, que de tenir compte de la limite séparative des propriétés. En soutenant le contraire, l'auteur de l'acte attaqué commet une erreur manifeste d'appréciation.

Elle épingle que la partie adverse ne soutient pas que les caractéristiques des deux logements issus de la séparation sont contraires au bon aménagement des lieux et souligne qu'au contraire, elle déclare ne pas avoir opposé une fin de non-recevoir définitive à la demande dont elle était saisie.

Enfin, elle conteste la critique relative à l'urbanisation du bien au coup par coup dès lors que la demande n'entraîne aucune urbanisation complémentaire dudit bien et est la conséquence d'une situation non connue lors de la demande de 2009, à savoir la séparation ultérieure du couple.

À propos du placement de l'escalier et du palier extérieur, elle formule les observations suivantes:

- le principe d'un accès à sa propriété, outre qu'il résulte de l'acte de division réalisé sans objection de la partie adverse, était d'ores et déjà intégré dans le permis du 7 juillet 2009.

Elle se fonde, à cet égard, sur le plan de division joint à l'acte de division qui renseigne que l'accès au « lot 2 » se réalise sous forme d'une bande de terrain « d'une largeur de 1,50 m à 1,62 m en indivis, pour une superficie de 84,86 m² », sur le fait que la qualification de « porte fenêtre » ne change rien au fait qu'il s'agissait d'une baie présentant toutes les caractéristiques permettant l'accès à sa propriété, et sur la circonstance que le permis de 2009 autorise non seulement la baie donnant vers l'extérieur au départ du « lot 2 », mais également la création d'un cheminement au départ de la voirie, incluant la nouvelle baie dans la cage d'escalier (parties communes) vers la servitude de passage;

- s'agissant des problèmes d'intimité résultant du passage à proximité des fenêtres de l'appartement de la partie intervenante, relevés par la partie adverse dans son mémoire en réponse, elle constate que ce motif ne figure pas dans l'acte attaqué de sorte qu'il ne peut être pris en considération pour apprécier sa légalité, et qu'il ne trouve pas appui dans le dossier administratif, lequel contient le procès-verbal de l'audition de la partie intervenante, qui ne s'est pas plainte de tels problèmes et a souligné que, dès le début, le projet avait été conçu sous forme de deux lots distincts disposant, chacun, d'un accès séparé;

- elle en déduit également que la partie adverse reconnaît que le cheminement d'accès résulte de la configuration des lieux et que le passage à proximité immédiate des fenêtres était d'ores et déjà admis dans le permis de juillet 2009.

3. Dans son dernier mémoire, en ce qui concerne le motif reprochant une urbanisation au coup par coup, elle reproche à la partie adverse de ne pas avoir tenu compte d'un événement nouveau intervenu entre le permis de 2009 et l'acte attaqué, à savoir la séparation du couple qu'elle formait initialement avec la partie intervenante.

En ce qui concerne les spécificités techniques et juridiques des lieux, elle affirme à nouveau que la partie adverse ne s'est pas opposée au principe de création de deux logements. Elle estime dès lors que le projet ne pouvait, ni matériellement ni juridiquement se concrétiser autrement que par la mise en place de l'escalier extérieur et l'obturation des deux biens à la limite séparative des fonds. Elle considère également que la partie adverse ne pouvait simultanément marquer un accord de principe sur la création d'un second logement puis s'y opposer pour les raisons indiquées alors que ces exigences ne pouvaient être mises en œuvre, compte tenu de la division du bien au sujet de laquelle la partie adverse ne s'était pas opposée.

En ce qui concerne les conditions visées aux articles 111 et 114 du CWATUP, elle développe les mêmes griefs, estimant ne pas pouvoir mettre en œuvre les exigences de la partie adverse, les reproches formulés résultant de l'acte de division ou des caractéristiques du bâtiment.

En ce qui concerne spécifiquement le dernier étage, elle constate que lors de l'octroi du permis d'aménager un logement au premier étage en 2009, l'autorité administrative ne connaissait pas plus l'affectation donnée au second étage, sans que cela lui pose problème.

4. Le second moyen est pris de « la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ».

La partie requérante argue que la motivation de l'acte attaqué est contradictoire ou ambiguë – ce qui équivaut à une absence de motivation ou, à tout le moins, à une motivation inadéquate.

Elle relève, à cet égard, que l'auteur de l'acte attaqué déclare, simultanément, que les conditions d'application de l'article 111 du CWATUP sont réunies mais refuse d'appliquer cette disposition.

En réplique, elle constate que la partie adverse ne soutient pas que l'un ou l'autre des motifs critiqués seraient surabondants, et en conclut que l'illégalité d'un seul motif de l'acte attaqué est de nature à entraîner le bien fondé du moyen.

V.2. Examen des deux moyens réunis

1. L'article 1^{er}, § 1^{er}, alinéa 2, du CWATUP, alors applicable, est rédigé de la manière suivante :

« La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont gestionnaires et garants de l'aménagement du territoire. Elles rencontrent de manière durable les besoins sociaux, économiques, énergétiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources, par la performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager ».

L'article 111 du même Code, alors applicable, dispose comme suit en ses alinéas 1^{er} et 4 :

« Les constructions, les installations ou les bâtiments existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet

de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction. Les modules de production d'électricité ou de chaleur qui alimentent directement ces constructions, installations ou bâtiments, situés sur le même bien immobilier et dont la source d'énergie est exclusivement d'origine solaire, peuvent être autorisés, en ce compris lorsqu'ils sont implantés de manière isolée.

[...]

La construction, l'installation ou le bâtiment tel que transformé, agrandi ou reconstruit, ainsi que le module de production d'électricité ou de chaleur doivent soit respecter, soit structurer, soit recomposer les lignes de force du paysage ».

L'article 114, alinéa 1^{er}, du CWATUP, alors applicable, dispose comme suit:

« Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o».

Le principe général de bonne administration, oblige notamment l'autorité à procéder à une recherche minutieuse des faits, à récolter les renseignements nécessaires à la prise de décision et à tenir compte de tous les éléments du dossier pour prendre sa décision en connaissance de cause et après avoir raisonnablement apprécié tous les éléments utiles à la résolution du cas d'espèce.

Le principe de proportionnalité, quant à lui, requiert qu'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les motifs de fait fondant un acte administratif et son objet. S'agissant de l'exercice d'un pouvoir discrétionnaire de l'autorité, le Conseil d'État n'exerce qu'un contrôle marginal et ne peut sanctionner un défaut de proportionnalité que s'il est manifeste, c'est-à-dire qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait raisonnablement pu prendre la même décision.

L'erreur manifeste d'appréciation est l'attitude qu'aucune autre autorité administrative, soucieuse de respecter le bon aménagement du territoire, ne pouvait raisonnablement prendre compte tenu de la situation de fait et de droit.

Le Conseil d'État, qui est le juge de la légalité, ne peut pas substituer son appréciation en opportunité à celle de l'autorité administrative qui dispose d'un large pouvoir d'appréciation pour déterminer ce qui relève du bon aménagement des lieux, sauf à censurer une erreur manifeste.

Par ailleurs, lorsque le permis d'urbanisme sollicité est un permis de régularisation, l'autorité ne peut agir sous le poids du fait accompli dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation.

Enfin, tout acte administratif doit reposer sur des motifs de droit pertinents et sur des motifs de fait qui, au regard du dossier administratif, s'avèrent exacts, c'est-à-dire conformes à la réalité, pertinents pour la solution retenue, et légalement admissibles.

Sur l'existence d'une erreur de fait dans les motifs, le contrôle du Conseil d'État n'est pas marginal. Il appartient à celui qui invoque l'erreur dans les motifs de fait d'en apporter la preuve.

2. En l'espèce, le dossier de demande de permis contient, notamment, un rapport sur les actes et travaux projetés aux termes duquel est exposé le contexte dans lequel s'inscrit cette demande et est présenté le projet litigieux.

Figure également au dossier de demande de permis, l'acte de division et de cession du bâtiment litigieux du 10 décembre 2008, ainsi que le permis d'urbanisme délivré par la commune de Pepinster le 7 juillet 2009.

Le plan accompagnant la demande de permis litigieuse fait apparaître les limites de la parcelle concernée, les éléments du bâtiment en indivision, la « mitoyenneté entre lots » et localise ce qui est qualifié de « servitude de passage ».

L'acte attaqué énonce, quant à lui, que ladite demande a pour objet « la régularisation d'un appartement dans un immeuble existant » ou encore « la régularisation d'un second logement dans un immeuble existant ». Il indique également expressément que la partie intervenante est « propriétaire du bien concerné avec Mme Dahmen ».

Son auteur avait donc parfaitement connaissance tant de l'objet de la demande de régularisation lui soumise – à savoir la création d'un logement supplémentaire au premier étage du bâtiment litigieux, opérée au moyen de l'obturation de baies existantes, et impliquant le placement d'un escalier extérieur et d'une plate-forme en façade arrière – que de la situation juridique, au niveau civil, du bâtiment.

Il n'est pas contestable que la demande de création de ce logement supplémentaire intervient en raison de la circonstance particulière de la séparation du couple que formaient la partie requérante et la partie intervenante, et concerne

une partie uniquement du bâtiment litigieux alors que ledit logement présente des liens étroits avec l'autre partie de ce bâtiment – ne fût-ce qu'en termes d'accès – et s'inscrit dans un site présentant des caractéristiques particulières compte tenu de la mixité des fonctions qui s'y développent. Au vu de ces éléments, l'auteur de l'acte attaqué ne commet pas d'erreur manifeste d'appréciation en affirmant que la demande s'apparente à une « urbanisation du bien au coup par coup », c'est-à-dire sans plan d'ensemble couvrant l'entièreté de celui-ci.

En outre, cette opinion est également partagée tant par la commission d'avis sur les recours que par la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4, lesquelles ont également émis un avis défavorable motivé, notamment, par l'absence d'étude préalable de l'ensemble du site et de conception globale du projet porté par la partie requérante.

Plus fondamentalement, compte tenu des liens étroits qui existent entre les différentes parties du bâtiment litigieux et des particularités du site dans lequel il est implanté, il n'est pas manifestement déraisonnable de recommander la réalisation préalable d'« une étude d'ensemble afin d'offrir des espaces extérieurs, des zones de terrasse, des espaces de rangement,... » et de souhaiter « l'aménagement de l'ensemble du site afin d'offrir des espaces de vie de qualité aux occupants des lieux, ainsi que pour garantir une urbanisation de qualité ».

Enfin, conformément au principe d'indépendance des polices administratives, l'auteur de l'acte attaqué pouvait refuser le projet même si celui-ci respecte les règles minimales établies en vertu du Code wallon de l'Habitation durable. En effet, il a pu estimer que le logement proposé n'est pas conforme aux exigences du bon aménagement des lieux compte tenu du contexte urbanistique dans lequel il est destiné à s'implanter. Ainsi, l'aménagement de zones de terrasses et d'espaces extérieurs, la création d'un accès aisé depuis la voirie publique et la préservation de l'intimité en façade arrière constituent autant d'éléments pertinents, relevant de la police administrative de l'urbanisme, pour apprécier l'opportunité d'autoriser la création d'un logement supplémentaire en ce lieu précis.

Compte de l'ensemble de ces éléments, il ne peut être conclu que l'auteur de l'acte attaqué a violé le principe de bonne administration et a commis des erreurs de fait et des erreurs manifestes d'appréciation en refusant de faire droit à la demande formulée par la partie requérante pour les motifs qu'il énonce.

3. En ce qui concerne l'application des articles 111 et 114 du CWATUP, l'acte attaqué énonce, tout d'abord, qu'« il n'y a pas lieu de remettre en cause le principe de la création de plusieurs logements dans le bâtiment compte tenu de sa

localisation et des caractéristiques de l'édifice », et que « l'article 111 du Code peut s'appliquer à la présente demande ».

Toutefois, son auteur estime, pour les motifs qu'il énonce « ne pas pouvoir conclure à la nécessité d'accorder la dérogation pour la réalisation optimale d'un projet spécifique » dès lors que, « les conditions fixées par les articles 111 et 114 précités du Code ne sont pas rencontrées ».

Lorsqu'il exprime ne pas être opposé au principe de la création d'un logement supplémentaire au premier étage du bâtiment litigieux compte tenu de sa localisation et de ses caractéristiques, il n'affirme pas pour autant que le projet dont il est saisi rencontre, dans toutes ses composantes et modalités envisagées, le prescrit des articles 111 et 114 du CWATUP précité.

Il n'est pas contestable que le projet n'est pas conforme aux prescriptions du plan de secteur en vigueur et nécessitait dès lors une dérogation qui ne peut être accordée qu'à titre exceptionnel en application de l'article 114 du CWATUP.

Or, bien qu'il ne soit pas opposé au principe de la création d'un logement supplémentaire, l'auteur de l'acte attaqué épingle plusieurs éléments spécifiques du projet – à savoir, notamment, l'absence de zones de terrasse et d'espaces extérieurs, la complexité du cheminement d'accès et l'absence d'intimité en façade arrière en raison de l'utilisation d'une partie de la zone arrière à des fins non résidentielles – qui justifient, à son estime, le refus d'accorder la dérogation sollicitée au plan de secteur applicable.

Un tel raisonnement n'est pas contradictoire et témoigne d'une application correcte des articles 111 et 114 du CWATUP, précités.

4. En ce qui concerne les motifs qui justifient le refus de la dérogation, il convient tout d'abord de rappeler que la demande de permis d'urbanisme – avec demande de dérogation au plan de secteur – introduite par les parties requérante et intervenante le 16 mars 2009 avait pour objet la transformation en logement du premier étage d'un bâtiment industriel existant. Les demandeurs précisaient que la partie intervenante exerçait des activités professionnelles et commerciales au rez-de-chaussée et qu'ils souhaitaient, pour des raisons de facilité, établir leur domicile à l'étage.

L'aménagement d'un chemin d'accès au « lot 2 » qui appartient à la partie requérante ne figure pas sur le « plan du niveau 1 » déposé. Seules sont

dessinées une porte-fenêtre percée à l'arrière et une porte percée dans la partie comportant la cage d'escalier restant en indivision et donnant vers ce même « lot 2 ».

Il ne peut être déduit de ces éléments que le permis d'urbanisme octroyé en 2009 contenait déjà en germe l'acceptation de principe d'un accès à un second logement constitué du lot 2, comme la partie requérante semble le soutenir. Ce permis n'autorise qu'un seul logement, lequel couvre toute la superficie du premier étage du bâtiment.

Par ailleurs, il importe peu que la partie requérante ne soit pas en mesure de répondre aux exigences de la partie adverse, parce qu'elle n'est pas propriétaire d'espaces permettant la création de zones de terrasse et d'espaces extérieurs. La partie adverse estime que l'absence de tels zones et espaces concourt à la faible qualité du logement à régulariser. Une telle appréciation n'est pas emprunte d'une erreur manifeste et justifie le refus de régularisation. Considérer que les motifs ne sont admissibles que s'ils peuvent conduire à une modification du projet permettant une régularisation revient à imposer à l'autorité de décider sous le poids du fait accompli.

En invoquant l'absence d'intimité en façade arrière en raison de l'utilisation d'une partie de la zone arrière à des fins non résidentielles pour justifier le refus de création d'un logement supplémentaire à l'endroit litigieux, l'auteur de l'acte attaqué ne statue pas sur l'opportunité même d'un logement à cet endroit. En effet, un tel défaut d'intimité en façade arrière ne constitue pas, en soi, un motif de nature à empêcher irrémédiablement la création de tout logement supplémentaire au premier étage du bâtiment litigieux. Ce motif critique l'accès tel qu'il est aménagé.

En outre, le dossier de la demande et, plus particulièrement le reportage photographique y annexé et les plans y joints, font apparaître que la partie rocheuse empêchant, selon la partie requérante, le développement de toute activité autre que celle de résidence ne s'étend pas sur toute la longueur de la façade arrière de son lot, et qu'en tout état de cause, des vues sont possibles vers celui-ci depuis la parcelle sise à l'arrière du bâtiment et où se développent des activités non résidentielles. Ainsi, l'auteur de l'acte attaqué ne commet pas d'erreur de fait en fondant sa décision sur une absence d'intimité en façade arrière.

6. Plus généralement, il ne peut pas être déduit de l'absence de réaction de la part du fonctionnaire délégué aux notifications effectuées en 2008 en application de l'article 90 du CWATUP, une quelconque forme d'acquiescement à la division des propriétés dans l'immeuble litigieux et *a fortiori* au principe d'un accès au « lot 2 » par l'arrière dudit immeuble.

Ainsi qu'il a été constaté précédemment, une telle conclusion ne peut pas non plus être tirée de l'octroi du permis initial de 2009.

En se fondant sur la complexité du chemin d'accès au « lot 2 » appartenant à la partie requérante, l'auteur de l'acte attaqué ne remet pas en cause un quelconque principe d'un accès à la propriété de la partie requérante qui résulterait de l'acte de division du 10 décembre 2008 auquel le fonctionnaire délégué n'a pas objecté et du permis délivré par la commune de Pepinster le 7 juillet 2009.

7. En relevant que l'affectation du dernier étage de l'immeuble litigieux est inconnue à ce jour, de même que la façon d'y accéder, l'auteur de l'acte attaqué pointe la problématique du défaut de détermination par la partie requérante de l'affectation du dernier étage dont elle était en partie propriétaire et de la manière d'y accéder.

Si cette absence de détermination existait déjà en 2009, elle s'inscrivait dans un autre contexte. L'accès à ce second étage mentionné dans l'acte d'achat, lequel prévoit le placement d'un escalier extérieur menant au second étage du lot privatif de la partie requérante, n'a pas fait l'objet du permis de 2009. Il n'est toujours pas inclus dans la demande litigieuse alors que celle-ci a maintenant pour objet la régularisation d'un autre escalier extérieur, lequel ne mène qu'au premier étage.

Cette incertitude quant à l'affectation du dernier étage et à son accès justifie, à l'estime de l'auteur de l'acte attaqué, le refus, à ce stade, de faire droit à la demande de permis lui soumise. Une telle appréciation n'est pas entachée d'une erreur manifeste.

8. Enfin, contrairement aux conclusions tirées par la partie requérante, l'auteur de l'acte attaqué ne considère pas, par ses motifs de refus, que la division du premier étage du bâtiment litigieux en deux lots distincts aurait dû intervenir à un endroit autre que celui constitué par la limite séparative des propriétés résultant de l'acte de division de 2008. Il estime uniquement que la création du second logement et la régularisation de ses aménagements, telles que proposées, comportent des éléments qui ne participent pas au bon aménagement des lieux, de sorte qu'elles ne peuvent être autorisées en dérogation au plan de secteur. La critique de la partie requérante manque à cet égard en fait.

9. En ce qui concerne la violation alléguée de l'article 1^{er} du CWATUP et des erreurs manifestes d'appréciation qui auraient été commises, la partie requérante tire à nouveau des conclusions erronées du refus de permis attaqué.

Refuser la dérogation demandée ne revient pas à considérer pour autant « qu'il est opportun de maintenir les anciennes baies permettant la communication entre les propriétés d'un couple qui s'est séparé et se trouve en litige, et qu'il est inopportun de permettre, à l'extérieur du bâtiment, un accès vers la baie extérieure déjà existante de l'appartement ». Il n'appartenait pas à l'auteur de l'acte attaqué, dans le cadre de son examen de la demande de permis, d'apprécier les incidences de son refus sur le cadre de vie respectif de la partie requérante et de la partie intervenante compte tenu de l'état de leurs relations. Tenir compte de tels éléments reviendrait à statuer sous le poids du fait accompli.

Il résulte de ce qui précède que l'auteur de l'acte attaqué n'a commis ni erreur de fait ni erreur manifeste d'appréciation en refusant de faire droit à la demande de permis introduite par la partie requérante et a suffisamment indiqué les raisons pour lesquelles il estimait ne pas pouvoir accorder la dérogation au plan de secteur.

Les premier et second moyens ne sont pas fondés.

VI. Demande d'indemnité réparatrice

Suivant l'article 25/3, § 3, du règlement général de procédure, « si aucune illégalité n'est constatée, l'arrêt qui clôt la procédure en annulation rejette aussi la demande d'indemnité réparatrice ».

Dès lors que l'examen qui précède n'a fait apparaître aucune illégalité, il y a lieu de rejeter la demande d'indemnité réparatrice.

VII. Indemnité de procédure et dépens

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

La partie requérante a acquitté le droit de 200 euros visé à l'article 70, § 1^{er}, 2^o, du règlement général de procédure ainsi que la contribution de 20 euros visée à l'article 66, 6^o du même règlement en ce qui concerne la demande d'indemnité réparatrice.

L'article 70, § 1^{er}, al. 5, dispose que « lorsque la section du contentieux administratif rejette la demande d'indemnité réparatrice par un arrêt rendu en application de l'article 25/3, § 3, le droit dû au titre de l'introduction de cette demande n'est plus dû ».

La taxe perçue doit, par conséquent, être remboursée à la partie requérante.

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

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

La demande d'indemnité réparatrice est rejetée.

Article 3.

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 350 euros, sont mis à la charge de la partie requérante, à concurrence de 200 euros et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Article 4.

La taxe afférente à l'introduction de la demande d'indemnité réparatrice, d'un montant de 200 euros, ainsi que la contribution de 20 euros, prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, versées par la partie requérante seront remboursées à celle-ci par le service désigné au sein du Service public fédéral finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'État.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
30 mars 2021 par :

Colette Debroux,
Anne-Françoise Bolly,
Luc Donnay,
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux