

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 254.126 du 27 juin 2022

A. 225.677/XIII-8407

En cause : **la société privée à responsabilité limitée
IMMO MEYERS-HERMAN,**
ayant élu domicile chez
M^e Philippe ZEVENNE, avocat,
rue Saint-Rémy 5
4000 Liège,

contre :

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

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 12 juillet 2018, la société privée à responsabilité limitée (SPRL) Immo Meyers-Herman demande l'annulation de l'arrêté du 18 mai 2018 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire déclare irrecevable son recours dirigé contre la décision de l'autorité communale qui refuse de lui octroyer un permis d'urbanisme relatif à la régularisation de sept logements dans un immeuble sis rue Gosson 108 à Seraing.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Vinciane Franck, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

La partie adverse a demandé la poursuite de la procédure.

La partie requérante a déposé un courrier valant dernier mémoire.

Par une ordonnance du 11 mai 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 16 juin 2022.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Bénédicte Hendrickx, *loco* M^e Xavier Drion, avocat, comparaissant pour la partie adverse, a été entendue en ses observations.

M^{me} Vinciane Franck, premier auditeur, 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

1. En janvier 2005, la SPRL Immo Meyers-Herman acquiert une maison d'habitation avec dépendances sise rue Gosson 108 à Seraing.

La partie requérante expose qu'à cette époque, l'habitation était divisée en sept logements de type « studio ».

2. Le 29 juin 2016, l'administration communale de la ville de Seraing invite cette société à fournir différents plans et pièces en vue d'une « éventuelle régularisation de la situation urbanistique de l'immeuble ».

3. Le 25 octobre 2016, la SPRL Immo Meyers-Herman introduit une demande de permis d'urbanisme pour régulariser la division de l'immeuble en sept logements.

4. Le 6 décembre 2017, le collège communal de Seraing refuse de délivrer le permis sollicité. Cette décision est notifiée le 24 janvier 2018.

Le courrier de notification de cette décision mentionne que le recours doit être adressé au Gouvernement wallon, rue des Brigades d'Irlande 1 à 5100 Jambes.

5. Le 29 janvier 2018, la demanderesse de permis introduit contre cette décision un recours auprès du Gouvernement wallon.

Ce recours est erronément adressé au SPW – DGO3 – DPA, dont les bureaux sont situés avenue Prince de Liège 15 à Jambes.

Il ressort des pièces du dossier administratif que ce recours, reçu à la DGO3, a ensuite été transmis par la voie interne à la DGO4, dont les bureaux sont situés rue des Brigades d'Irlande 1 à Jambes.

À ce recours était joint un formulaire d'introduction d'un recours contre les décisions prises en matière de permis d'environnement et permis uniques, lequel indique que ce recours est à adresser au SPW – DGO3 – DPA, avenue Prince de Liège, 15 à Namur (Jambes).

6. Le 8 février 2018, la DGO4 accuse réception de ce recours, « réceptionné le 31 janvier 2018 », et en informe la demanderesse de permis. Ce courrier l'invite également à comparaître devant la commission d'avis sur les recours.

7. Le 12 mars 2018 est organisée une audition devant la commission d'avis sur les recours. À cette date, cette commission émet un avis défavorable libellé comme suit :

« Compte tenu de ce que le projet vise la régularisation de 7 logements dans un immeuble; que lors de l'achat de l'immeuble par les demandeurs en 2009, [il] comptait déjà 7 appartements avec permis de location; que le permis de location a été reconduit en 2009; qu'en 2014, le renouvellement de celui-ci a été refusé;

Compte tenu de ce que la présence de plusieurs locataires avant 1994 est attestée par un extrait du registre de la population de Seraing;

Compte tenu de ce que 4 appartements ont fait l'objet d'une rénovation complète (compteurs indépendants, conformité normes incendie ...); que les 3 autres appartements seront rénovés dans le même esprit;

Compte tenu de ce qu'un membre de la Commission estime que l'achat et le renouvellement du permis de location pour 7 appartements démontrent d'une part la volonté du demandeur de respecter les règlements et d'autre part la gestion minimaliste des autorités locales;

Compte tenu de ce que trois membres de la Commission estiment 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 de vie décents, permettant l'épanouissement et l'émancipation des habitants et leur garantissant un cadre de vie de qualité et durable (cf article D.1.1, § 1^{er}, du CoDT); que 5 logements ne bénéficient pas d'espaces extérieurs pour les loisirs et la détente;

Compte tenu de ce que les plans ne permettent pas de localiser les espaces de rangement en cave; que les poubelles sont stockées dans le hall d'entrée;

Compte tenu de ce que le présent recours a été introduit auprès de la DGO3; que la DGO4 relève que ce recours doit dès lors être déclaré irrecevable ».

8. Le 17 avril 2018, la demanderesse de permis adresse une lettre de rappel conformément à l'article 121 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), cette fois envoyée à l'adresse de la DGO4, soit rue des Brigades d'Irlande 1 à Jambes.

Cette lettre est réceptionnée par la DGO4 le 18 avril 2018.

9. Le 7 mai 2018, la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 propose de déclarer le recours irrecevable pour le motif suivant :

« Considérant que, selon l'article 452/8 [du CWATUP], "Les recours visés aux articles 119 et 127, § 6, sont adressés par envoi à l'adresse du directeur général de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine du ministère de la Région wallonne";
Considérant que le recours a été introduit par un envoi adressé au SPW DGO3-DPA (avenue Prince de Liège n° 15 Jambes), et non à la directrice générale de la DGO4 (rue des Brigades d'Irlande n° 1 Jambes); qu'au courrier de recours est joint un formulaire de recours relatif au recours "permis d'environnement/permis unique"; que le recours n'a pas été adressé à la bonne adresse conformément à l'article 452/8 du Code wallon précité;
Considérant que l'envoi n'est pas conforme au prescrit de l'article 452/8; que la DGO4 - Direction juridique, des recours et contentieux estime que le recours doit être déclaré irrecevable ».

10. Le 18 mai 2018, le ministre de l'Aménagement du territoire se rallie à la position et aux motifs développés par la direction juridique, des recours et du contentieux, et déclare en conséquence le recours irrecevable pour ce motif.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèses des parties

A. La partie requérante

La partie requérante prend un moyen unique de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Elle relève que son recours est déclaré irrecevable dans la décision attaquée au motif qu'il n'a pas été envoyé à la bonne adresse, alors que la DGO4 elle-même a accusé réception du recours le 31 janvier 2018.

Elle fait valoir que le recours est donc bien parvenu à la DGO4, qui plus est à un moment où le délai de recours n'était pas encore échu.

Elle expose encore que la DGO4 lui a adressé un premier courrier recommandé le 8 février pour l'informer de la bonne réception de son recours, puis un second courrier recommandé le 18 avril, lequel accuse la réception de sa lettre de rappel du 17 avril 2018.

À son estime, en concluant à l'irrecevabilité de son recours administratif en raison de l'envoi à une adresse erronée, l'auteur de l'acte attaqué a excédé les limites du raisonnable et a fait preuve d'un formalisme excessif, tandis que la motivation énoncée n'est pas adéquate.

Enfin, elle reproche à l'autorité de ne pas avoir abordé le fond du dossier. En particulier, elle soutient que la lecture des motifs de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre en quoi les exigences du bon aménagement des lieux s'opposent à la délivrance du permis sollicité.

Dans son mémoire en réplique, elle rappelle que la correspondance du 8 février 2018 spécifiait que le service compétent, soit la DGO4, avait accusé réception du recours dans le délai et que celle-ci allait examiner le dossier. Selon elle, c'est, dès lors, fort légitimement qu'elle a pu en déduire que son recours était en ordre quant à sa recevabilité et que son erreur initiale avait ainsi été régularisée. Elle soutient enfin que la jurisprudence évoquée par la partie adverse dans son mémoire en réponse n'est pas transposable au cas d'espèce.

B. La partie adverse

La partie adverse relève que la notification de la décision du collège communal de Seraing de refus de permis du 6 décembre 2017 mentionnait les modalités de recours à mettre en œuvre et comportait, en annexe, un document reproduisant les articles 119 et 452/13, devenu article 452/8, du CWATUP.

À son estime, les motifs de l'acte attaqué permettent de comprendre pourquoi leur auteur a considéré que le recours n'était pas recevable, de sorte que cette décision ne devait pas être motivée quant au bon aménagement des lieux.

Elle reconnaît que la direction juridique, des recours et du contentieux s'est adressée à la requérante le 8 février 2018 pour accuser réception du recours. Mais il ne peut, selon elle, être déduit de cet élément que la DGO4 aurait, à cette occasion, statué ou « pré statué » sur la recevabilité du recours.

Elle se réfère enfin à l'arrêt n° 228.035 du 8 juillet 2014, qu'elle estime transposable au cas d'espèce.

IV.2. Examen

L'article 452/8, alinéa 1^{er}, du CWATUP, dans sa version applicable à la demande de permis, disposait comme suit :

« Les recours visés à l'article 119 et 127, § 6, sont adressés par envoi à l'adresse du Directeur général de la Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine du Ministère de la Région wallonne ».

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que la demanderesse de permis s'est trompée de formulaire de recours en utilisant celui qui concerne les décisions en matière de permis d'environnement et de permis unique. Elle a, dès lors, erronément adressé son recours à l'adresse mentionnée sur ce formulaire, soit les bureaux de la DGO3, et non aux bureaux de la directrice générale de la DGO4 situés rue des Brigades d'Irlande 1 à Namur.

Il ressort, toutefois, des pièces du dossier administratif que la DGO3 a transmis le recours de la requérante à la DGO4 – qui plus est à un moment où le délai de recours n'était pas encore échu –, laquelle en a accusé réception auprès de la demanderesse de permis.

En considérant que le recours administratif introduit par la demanderesse de permis était irrecevable en raison d'une erreur quant à l'adresse du destinataire alors que la DGO4 en a été saisie dans les temps, en a accusé réception et en a assuré l'instruction, l'auteur de l'acte attaqué a fait preuve d'un formalisme excessif et n'a, dès lors, pas justifié adéquatement sa décision.

Partant, dans la mesure qui précède, le moyen unique est fondé.

V. Indemnité de procédure

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

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

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du 18 mai 2018 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire déclare irrecevable le recours de la SPRL Immo Meyers-Herman dirigé contre la décision de l'autorité communale qui refuse de lui octroyer un permis d'urbanisme relatif à la régularisation de sept logements dans un immeuble sis rue Gosson 108 à Seraing.

Article 2.

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

La contribution prévue à l'article 66, 6^o, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 27 juin 2022, par :

Colette Debroux,
Anne-Françoise Bolly,
Luc Donnay,
Caroline Hugé,

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

Le Greffier,

Le Président,

Caroline Hugé

Colette Debroux