

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 256.564 du 22 mai 2023

A. 226.789/XIII-8521

En cause : **la société anonyme IDEAL INVEST**,
ayant élu domicile chez
M^e Gisèle BERTHOLET, avocat,
avenue Blonden 20
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

1. Par une requête introduite le 19 novembre 2018, la société anonyme (SA) Ideal Invest demande l'annulation de la décision du 11 septembre 2018 du ministre de l'Aménagement du territoire qui lui refuse le permis d'urbanisme sollicité pour un bien sis à Liège, rue des Célestines, 13 et ayant pour objet la régularisation de la transformation d'un immeuble à appartements.

II. Procédure

2. Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Pierre-Yves Mélotte, 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 18 novembre 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 15 décembre 2022.

M^{me} Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Gabrielle Amory, *loco* M^e Gisèle Bertholet, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Xavier Drion, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Pierre-Yves Mélotte, auditeur adjoint, 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 utiles à l'examen de la cause

3. Le litige a trait à une demande de régularisation d'une transformation et d'une division d'un immeuble de commerce et d'habitation en six logements, sur un bien sis rue des Célestines, n° 13 à Liège, dans le quartier dit « Le Carré », et cadastré 3^{ème} division, section A, n° 1192P.

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.

La requérante affirme l'avoir acquis le 29 avril 2005 et que, lors de cette acquisition, l'immeuble était déjà scindé en six logements. Elle ne peut toutefois en apporter la preuve.

La demande de permis est adressée à l'administration communale de la ville de Liège le 29 avril 2016. Des récépissés de compléments de dossier sont dressés les 6 février 2017, 13 novembre 2017 et 14 novembre 2017.

Par un courrier du 28 novembre 2017, la ville de Liège notifie le caractère complet de la demande de permis.

4. Par un courrier recommandé du 28 septembre 2017, le service Logement – permis de location de la ville fait état de plusieurs manquements à la

législation sur le logement et met en demeure la requérante de mettre l'immeuble en conformité avec la réglementation wallonne dans les deux mois.

5. Une enquête publique est organisée du 4 au 20 décembre 2017. Elle ne donne lieu à aucune réclamation.

Le 4 décembre 2017, le service Logement – permis de location émet un avis défavorable pour les appartements 2 et 3.

Le 5 décembre 2017, le département de l'Urbanisme de la ville donne un avis favorable conditionnel.

Le 6 décembre 2017, l'intercommunale d'Incendie de Liège et environs (IILE) transmet un avis favorable conditionnel.

6. Par un courriel du 6 décembre 2017, le service Logement – permis de location transmet au service de l'Urbanisme des documents relatifs à l'immeuble qui « prouveraient que les logements existaient avant 2008 ».

7. En séance du 19 janvier 2018, le collège communal refuse le permis d'urbanisme sollicité.

Le 2 mars 2018, la requérante introduit un recours administratif auprès du Gouvernement wallon à l'encontre de cette décision.

8. Par un courriel du 5 mars 2018, la compagnie intercommunale liégeoise des Eaux (CILE) indique que l'immeuble est équipé de six compteurs d'eau, dont l'un est en place depuis 1997 au moins et les cinq autres, posés le 9 mars 2006.

Par un courriel du 6 mars 2018, la direction de la Qualité du logement, répond à la requérante sur « trois questions sur les mezzanines ». Elle indique notamment qu'une mezzanine doit être considérée comme un espace de rangement si les critères de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22°bis, du Code wallon de l'habitation durable ne sont pas remplis.

9. Le 7 mars 2018, la direction juridique, des recours et du contentieux accuse réception du recours administratif.

En suite de l'audition qui a lieu le 10 avril 2018, la commission d'avis sur les recours (CAR) émet, le même jour, un avis défavorable sur le recours.

Le 28 juin 2018, la direction juridique, des recours et du contentieux adresse au ministre une proposition de décision concluant au refus du permis sollicité.

Entretemps, par un courriel du 7 mai 2018, la requérante transmet certains documents et informations complémentaires. Elle insiste notamment sur le fait que les « mezzanines » des appartements 1, 3 et 4 ne sont pas des pièces de vie mais doivent être considérées comme de simples espaces de rangement.

10. Le 11 septembre 2018, le ministre de l'Aménagement du territoire refuse, sur recours, le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse de la partie requérante

11. La requérante prend un moyen unique de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration, en particulier, le principe de minutie, de l'illégalité des motifs, de l'erreur de fait et de droit des motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation.

12. En une première branche, elle fait grief à la partie adverse de faire sienne la proposition de décision de la direction juridique, des recours et du contentieux, alors qu'elle est émaillée d'erreurs de droit ou de fait.

En un premier grief, elle observe que l'acte attaqué mentionne que « le dossier n'a pas été soumis à enquête publique » alors que celle-ci a été organisée du 4 au 19 décembre 2017.

En un deuxième grief, elle reproche à l'acte attaqué de faire référence à l'avis défavorable du service du logement, alors que celui-ci a été corrigé par un courrier du 6 décembre 2017, qui atteste de la division de l'immeuble en six logements avant 2008 et indique que, si le département de l'Urbanisme l'admet, son avis « deviendrait positif ». Elle précise qu'en effet, en ce cas, « ce n'est plus le chapitre III sur les logements à créer (minimum 24 m²) mais le chapitre II (minimum 15 m²) sur les logements existants qui serait alors d'application. Elle déplore que ni

la décision de première instance ni l'acte attaqué ne font référence à cet avis devenu favorable.

En un troisième grief, elle met en exergue trois éléments justifiant, selon la partie adverse, la prétendue absence de confort des logements considérés, mais qui sont inexacts en fait :

- d'une part, l'acte attaqué expose que « le volume secondaire est trop étroit pour accueillir des logements », alors qu'outre le caractère vague du motif, les plans montrent que les deux appartements en cause disposent d'une largeur très supérieure à celle exigée notamment par l'article 2, [alinéa 1^{er}], 2°, de l'arrêté du 30 août 2007 précité; en effet, la pièce la plus étroite de l'appartement 2 est un hall d'entrée d'une largeur de 2,08 mètres tandis que le séjour dispose d'une largeur de 3,57 mètres et que l'appartement 3 dispose d'un séjour de 2,58 mètres de large, l'appartement étant d'une largeur totale de 3,96 mètres;
- d'autre part, la partie adverse affirme à tort que les mezzanines des appartements 1, 3 et 4 n'offrent pas des conditions d'habitabilité acceptables, dès lors qu'en réalité, il s'agit de « simples espaces de rangement », le terme de mezzanines ayant été utilisé de manière impropre;
- enfin, le motif selon lequel la mezzanine de l'appartement 6 n'est accessible que par une échelle de meunier dont l'échappée, de l'ordre de 1,60 mètre, est insuffisante, est démenti par une simple lecture des plans, outre que, plus loin dans la pièce, la hauteur sous plafond est de plus de 2 mètres.

En un quatrième grief, elle relève une erreur dans la qualification de sa demande de permis, à savoir une prétendue transformation du bâtiment, alors qu'il s'agit de la régularisation d'une situation existante. Elle rappelle qu'elle-même s'est limitée à des travaux de rénovation destinés précisément à optimiser le confort des logements.

13. En une deuxième branche, elle fait grief à l'acte attaqué de considérer, après un rappel de l'indépendance des polices administratives, que la demande ne doit pas uniquement rencontrer les exigences du Code du logement – admettant qu'elles le sont en l'espèce – mais également les objectifs fixés par l'article D.I.1, § 1^{er}, du Code du développement territorial (CoDT), alors que cette disposition n'est pas applicable, puisqu'il a été accusé réception de la demande le 29 avril 2016, avant l'entrée en vigueur du code, et que, partant, celle-ci devait être instruite selon le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

14. En une troisième branche, rappelant que la référence à l'article D.I.1 du CoDT est illégale, elle fait valoir que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre les considérations de droit qui le justifie.

Elle expose que les avis tant de la CAR que de la direction juridique, des recours et du contentieux, dont l'acte attaqué fait siennes les motivations, se réfèrent à un « art. 1^{er} du Code », sans précision de l'intitulé du code, de sorte que l'acte attaqué est en défaut de mentionner, de manière claire, la règle de droit dont il estime à tort qu'elle n'est pas respectée en l'espèce. Elle ajoute que les objectifs très généraux visés dans l'acte attaqué, qui résulteraient de cet article, sont trop vagues et stéréotypés pour répondre aux exigences de motivation formelle des actes administratifs.

15. La quatrième branche du moyen est prise de la violation du principe général de droit de minutie. La requérante fait valoir que l'avis de la CAR, auquel la partie adverse se rallie, a été émis le 10 avril 2018, que, lors de l'audition du même jour, il lui a été précisé qu'il lui était loisible de transmettre ultérieurement les précisions complémentaires sollicitées par la commission, que tel est l'objet du courriel susvisé du 7 mai 2018 mais que la partie adverse n'y a pas égard, omettant donc de prendre en compte tous les éléments utiles pour prendre la décision en pleine connaissance de cause.

Elle observe ainsi que l'avis de la CAR a été émis le jour même de l'audition, l'empêchant nécessairement de prendre connaissance des informations transmises ultérieurement et que l'acte attaqué ne tient pas compte d'éléments importants transmis pourtant en temps utile, tels l'expertise du bâtiment du 23 septembre 2009 quant au confort des logements, émanant d'un tiers indépendant, qui dément les affirmations de la CAR, le tableau démontrant la mixité des profils de locataires ou les photos transmises attestant d'un haut niveau de confort des logements proposés à la location.

16. En une cinquième branche, elle renvoie aux quatre premières branches du moyen qui, à son estime, démontrent des erreurs manifestes d'appréciation dans le chef de la partie adverse.

Elle conclut que c'est de manière manifestement déraisonnable que celle-ci a refusé de lui octroyer le permis sollicité, décidant à tort qu'il « ne présente pas un agencement, ni un niveau de confort suffisant au mépris des pièces produites et considérant, de manière péremptoire, sans aucune motivation, que 3 logements maximum pourraient être créés dans l'immeuble concerné ».

IV.2. Thèse de la partie adverse

17. Sur la première branche, la partie adverse répond que la requérante n'a pas intérêt au premier grief dès lors que, l'enquête publique ayant certes eu lieu, l'acte attaqué constate en tout état de cause qu'elle n'est plus requise compte tenu de l'abrogation du règlement communal d'urbanisme de la ville en juin 2018.

De même, elle estime que la requérante n'a pas intérêt au deuxième grief dans la mesure où le permis n'est pas refusé au motif que les logements 2 et 3 – dont question dans le courriel qui nuance l'avis défavorable du service du logement – sont trop exigus par rapport aux normes de l'arrêté du Gouvernement du 30 août 2007 précité mais parce que la situation ne peut être régularisée compte tenu de l'importance du programme, l'immeuble en question ne pouvant utilement abriter que trois logements à l'estime de l'auteur de l'acte.

En ce qui concerne l'absence de confort des logements, contestée par le troisième grief, elle observe que les plans du projet précisent, pour les pièces concernées, qu'il s'agit de mezzanines, soit de lieux habitables, et que la hauteur de celles-ci est respectivement de 115, 118 et 172 centimètres, ce que la requérante ne conteste pas, et que, si erreur il y a, elle n'est pas du fait de la partie adverse qui a décidé sur la base des plans qui lui ont été transmis par l'architecte de la requérante. Par ailleurs, elle fait grief à celle-ci de vouloir substituer son appréciation à celle de l'autorité en ce qui concerne l'étroitesse du volume secondaire et, à propos de la hauteur disponible sous plafond à l'arrivée de l'échelle menant à la chambre de l'appartement n° 6, elle fait observer que la requérante ne conteste pas que la chambre n'est accessible que par une échelle de meunier et que ses remarques ne sont pas de nature à remettre en question la constatation de l'auteur de l'acte attaqué qui, vu la configuration des lieux et l'utilisation d'une échelle trop étroite et verticale, considère que cette manière d'agencer les lieux ne permet pas d'accueillir ses occupants dans de bonnes conditions. Elle ajoute qu'on ne peut parler d'une hauteur sous plafond de plus de 2 mètres alors que celle-ci « dégringole » immédiatement à une hauteur de 60 centimètres.

Enfin, concernant l'erreur dans la qualification de la demande, elle considère que la requérante ne peut lui faire grief de vouloir s'assurer, par la production de plans « avant régularisation », qu'aucune transformation, adaptation ou modification ne sera apportée aux bâtiments, ce qui participe de son souci du respect du principe de minutie.

18. Sur la deuxième branche, elle fait valoir qu'aux termes de l'acte attaqué, la demande doit effectivement être traitée au regard des dispositions du CWATUP mais que ce constat n'interdit pas à l'autorité de se référer aux objectifs fixés par l'article D.I.1, § 1^{er}, du CoDT qui sont intemporels et figurent d'ailleurs également à l'article 1^{er}, § 1^{er}, du CWATUP. Au demeurant, elle reproche à la requérante de ne pas démontrer l'intérêt particulier qu'elle aurait à ce grief.

19. Sur la troisième branche, elle rappelle que l'un des visas de l'acte attaqué mentionne le « Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine », permettant à la requérante d'identifier à quelles dispositions il est fait référence. Elle conteste que l'acte attaqué se réfère à des « objectifs très généraux, vagues et stéréotypés », alors qu'il expose les raisons pour lesquelles le bien ne peut pas et ne doit pas accueillir plus de trois logements.

20. Sur la quatrième branche, elle répond que l'autorité compétente sur recours n'a pas à répondre à l'ensemble des arguments ou pièces exposés par le recourant, qu'elle doit seulement faire apparaître dans l'acte les motifs de la décision permettant aux tiers de comprendre, en l'occurrence, pourquoi la partie adverse ne fait pas droit à son recours. Elle constate que la requérante ne fait pas « cet exercice de compréhension » de l'acte attaqué de manière neutre mais qu'elle tente de faire prévaloir sa conception personnelle du bon aménagement des lieux et de la faire triompher sur celle des autorités compétentes, alors qu'en l'espèce, la décision attaquée est partagée par l'autorité communale, la CAR et la direction juridique, des recours et du contentieux.

21. Sur la cinquième branche, elle répète que l'appréciation portée par la partie adverse est partagée par d'autres autorités qui ont toutes estimé que l'immeuble ne peut accueillir au plus que trois logements dans de bonnes conditions, et qu'il appartient à la requérante de démontrer qu'elle a versé dans l'erreur manifeste d'appréciation, voire dans l'absurdité, *quod non*.

IV.3. Mémoire en réplique

22. À propos de la première branche, sur les premier et deuxième griefs, la requérante réplique que les erreurs commises par la partie adverse en ce qui concerne la tenue de l'enquête publique et l'avis en définitive favorable du service du logement sont susceptibles d'avoir une influence sur le sens de la décision litigieuse et qu'elle a, partant, intérêt à cette partie du moyen. À propos du troisième grief, elle répète qu'à tort, la partie adverse n'a pas tenu compte de ses explications tendant à rectifier une erreur de plume, à savoir l'appellation de « mezzanines » donnée à des pièces qui ne sont en réalité que des espaces de rangement et, quant à

la prétendue étroitesse du volume secondaire et la mezzanine du dernier étage, elle réitère les arguments développés en termes de requête et conteste notamment qu'il s'agisse d'une tentative de substituer son appréciation à celle de la partie adverse. Sur le quatrième grief, elle indique qu'il lui est évidemment impossible de produire des plans de la situation avant travaux puisqu'il n'y en a pas eu.

Quant aux autres branches du moyen, la requérante insiste en substance sur le fait que la confusion entre le CoDT et le CWATUP implique l'absence de considération de droit adéquate dans l'acte attaqué, que celui-ci ne permet pas de comprendre l'appréciation selon laquelle le programme est « trop important » et que l'immeuble ne peut accueillir, dans de bonnes conditions, qu'un maximum de trois logements, et qu'aux fins de décider en pleine connaissance de cause, la partie adverse devait prendre en compte, *quod non*, tous les éléments du dossier, telles les explications consignées dans son recours, les pièces essentielles y annexées et les pièces complémentaires produites à la demande de la CAR.

IV.4. Examen

23. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

L'autorité administrative ne doit pas, en règle, répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à l'élaboration du permis ou du refus d'un permis d'urbanisme. Il faut mais il suffit que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement ces remarques et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer comme elle l'a fait. Cependant, lorsqu'au cours de l'instruction, des observations précises dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier ont été formulées, le refus de permis d'urbanisme ne peut être considéré comme adéquatement motivé s'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

Afin d'assurer le respect des principes généraux de bonne administration tout en tenant compte des délais auxquels l'autorité de recours est astreinte dans le cadre du CWATUP alors applicable, la partie adverse ne doit répondre à des arguments complémentaires exposés postérieurement à l'audition devant la CAR que si ceux-ci apportent au débat un élément nouveau susceptible d'avoir une

incidence déterminante sur le sens de la décision prise. En outre, pour être admissible, cette argumentation postérieure à l'audition susvisée doit être formulée avec toute la diligence requise.

24. À propos de la qualification de « mezzanines » de certains espaces du bâtiment, elle est présente dans les plans produits par la demanderesse de permis, en ce qui concerne les appartements 1, 3 et 4.

Dans son recours, la requérante indique toutefois que cette appellation est erronée et qu'en réalité, ces espaces doivent être appréhendés comme des espaces de rangement, en tout cas pour les appartements 3 et 4. Elle expose ce qui suit :

« Appartement 3
[...]
d. Mezzanine (terme inadéquat utilisé sur le plan) : utilisée comme rangement car HSP 115 cm !!! < 180 cm et pas 4 m² sous 180 cm;
[...]
Appartement 4
[...]
c. Mezzanine (terme inadéquat mentionné sur le plan) : utilisée comme rangement 118 cm < 180 cm [...] ».

Elle précise ce point de vue dans le courriel adressé le 7 mai 2018 à la direction juridique, des recours et du contentieux, exposant ce qui suit :

« g. lors de l'audience, j'ai signalé que mon architecte avait erronément, sur les plans, qualifié de "mezzanines" 3 espaces de rangement, càd celles des logements 1 + 3 + 4; en effet, mon architecte et moi-même utilisons le terme "mezzanine" de façon impropre et commune...; il eut fallu éventuellement parler d'espace de rangement en mezzanine...; [...] En tout état de cause, les logements 1 + 3 + 4 ne comportent pas une mezzanine telle que définie à l'art. 2, 3°, 3 [de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007] car elles ne respectent [pas] les normes requises ...; pour corroborer la chose, elles n'interviennent par conséquent pas dans le calcul de la surface habitable de ces 3 logements... Ces 3 espaces sont des espaces de rangement et non des mezzanines ...; je réfute que ma démarche à cet effet soit qualifiée d'opportuniste car mes "mezzanines" n'en sont pas, tout simplement comme déjà expliqué... En effet, pour les désormais espaces de rangement des logements 3 + 4, ils comportent respectivement une HSP de 115 cm et 118 cm; ils ne peuvent décemment avoir un autre usage que ce que leur définition leur confère car il est impossible de se tenir debout en deçà de cette hauteur...; celle du logement 1 est discutable avec une HSP de 172 cm (le locataire actuel, artiste peintre, y remise ses valises et ses tableaux, et l'utilise également comme dressing... (v. photo)) ».

Dans un courriel du 6 mars 2018, la direction de la qualité du logement a en effet confirmé que « la mezzanine doit être considérée comme un espace de rangement », si les critères de l'arrêté précité du 30 août 2007 ne sont pas réunis.

25. Au sens usuel du terme, une « mezzanine » peut être définie comme une « petite plateforme aménagée dans une pièce haute de plafond » (<https://dictionnaire.lerobert.com/definition/mezzanine>). Toute mezzanine ne constitue pas nécessairement une pièce d'habitation. Il peut s'agir d'un simple espace de rangement, à la différence d'un véritable « étage ».

26. En l'espèce, faisant sien l'avis de la direction juridique, des recours et du contentieux, l'acte attaqué refuse le permis d'urbanisme sollicité notamment sur la base de la motivation suivante :

« Considérant que dans ce cadre, il y a lieu de considérer que les logements à créer doivent être examinés sous l'angle de leur habitabilité, soit les hauteurs des pièces, la ventilation (permettre l'aération et la prise d'air), l'éclairage naturel, les dimensions des pièces en fonction de leur destination, ..., de même que l'accessibilité interne au logement, liée à l'organisation conceptuelle des fonctions, des espaces et de leur mode de fonctionnement entre eux; que ces éléments sont à examiner sous l'angle des possibilités d'appréhension, d'aménagement et d'usage d'un logement par son/ses occupant(s); qu'il ne s'agit pas alors, à l'instar des dispositions du Code du logement, de normes minimales à respecter, mais du besoin de qualité de vie pour l'occupant lui-même, que le logement doit proposer;

Considérant en l'occurrence, au vu des plans, que le projet ne permet pas d'offrir un cadre de vie de qualité aux occupants, tant au niveau du confort que de l'agencement que l'on est en droit d'attendre à l'heure actuelle; qu'il est contraire à l'article 1^{er} du Code;

Considérant en effet que le volume secondaire est trop étroit que pour accueillir des logements; que les mezzanines situées aux appartements 1, 3 et 4 n'offrent pas des conditions d'habitabilité acceptables (hauteur insuffisante 115 cm, 118 cm et 172 cm) et souffrent d'absence d'éclairage; que la mezzanine du dernier étage n'est accessible que par une échelle de meunier (escalier trop droit) dont l'échappée, en raison de la présence de la panne de toiture, est insuffisante (de l'ordre de 1 m 60); qu'il résulte de cet aménagement une volonté d'exploiter au maximum un bâtiment ne permettant pas d'accueillir dans de bonnes conditions autant de logements ».

Cette motivation ne permet pas de s'assurer que la partie adverse a vérifié au préalable si les trois mezzanines concernées constituent de véritables pièces de vie, avant d'en analyser les conditions d'habitabilité, ni de comprendre les raisons pour lesquelles elle a estimé devoir les qualifier comme telles et non comme simples « espaces de rangement », ainsi que la requérante le soutient.

La motivation de l'acte attaqué est, à cet égard, lacunaire. Elle l'est également dans la mesure où elle ne permet pas à la requérante de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité est passée outre aux arguments développés dans son recours et dans son courriel transmis en cours d'instruction du recours. Au demeurant, elle contredit la position adoptée par une autre administration de la partie adverse dans le courriel susvisé du 6 mars 2018, sans qu'il soit possible, à la lecture

de l'acte attaqué, de comprendre les raisons pour lesquelles l'auteur de l'acte attaqué a estimé devoir s'en départir.

27. La locution adverbiale « en effet » qui introduit le dernier considérant reproduit ci-avant indique que l'étroitesse du volume secondaire, la hauteur insuffisante et l'absence d'éclairage des « mezzanines », outre les caractéristiques de la mezzanine du dernier étage, constituent le motif conduisant la partie adverse à estimer, « au vu des plans, que le projet ne permet pas d'offrir un cadre de vie de qualité aux occupants, tant au niveau du confort que de l'agencement que l'on est en droit d'attendre à l'heure actuelle ». Or, la motivation de l'acte attaqué est inadéquate quant à ce.

Il en résulte que le troisième grief de la première branche du moyen est fondé en son deuxième sous-grief, ce qui suffit à entraîner l'annulation de la décision attaquée.

V. Autres moyens

28. La première branche du moyen, en ses autres griefs, et les quatre autres branches du moyen unique, à les supposer fondés, ne peuvent mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

VI. Indemnité de procédure

29. La partie requérante sollicite 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 annulée la décision du 11 septembre 2018 du ministre de l'Aménagement du territoire qui refuse le permis d'urbanisme sollicité par la société anonyme Ideal Invest pour un bien sis à Liège, rue des Célestines, 13 et ayant pour objet la régularisation de la transformation d'un immeuble à appartements.

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°, 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 22 mai 2023, par :

Colette Debroux,
Luc Donnay,
Florence Piret,
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux