

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 55.646 du 11 octobre 1995

A.59.589/III-19.038

En cause : **COULEE** Henri,
ayant élu domicile chez
Me Patrick HENRY, avocat,
place des Nations Unies 7
4030 Liège,

contre :

- 1. la Région wallonne**, représentée par son Gouvernement,
- 2. la Députation permanente du Conseil provincial de Liège.**

Partie intervenante :

COMPERE Philippe,
ayant élu domicile chez
Me Robert DECORTIS, avocat,
boulevard Piercot 5
4000 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, III^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 15 septembre 1994 par Henri COULEE, qui demande l'annulation :

1. de l'arrêté ministériel du 1^{er} août 1994 déclarant irrecevable le recours du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Liège contre l'arrêté de la députation permanente du conseil provincial de Liège du 1^{er} juillet 1993 accordant à Philippe COMPERE un permis de bâtir relatif à la transformation d'un immeuble sis à Liège, rue Julien Lahaut n° 34;

2. du permis de bâtir délivré par l'arrêté précité de la députation permanente;

Vu la requête ampliative introduite le 29 septembre 1994;

Vu l'arrêt n° 48.928 du 6 septembre 1994 suspendant provisoirement l'arrêté de la députation permanente du conseil provincial de Liège du 1^{er} juillet 1993;

Vu l'arrêt n° 49.709 du 17 octobre 1994 confirmant la demande de suspension et réduisant les délais pour la poursuite de la procédure;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu la requête en intervention introduite par Philippe COMPERE le 21 novembre 1994;

Vu le rapport de M^{me} GUFFENS, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 16 juin 1995 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires du requérant et de la partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 1^{er} septembre 1995, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 6 octobre 1995;

Entendu, en son rapport, M. MESSINNE, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me DELOBE, loco Me HENRY, avocat, comparaissant pour le requérant, Me

BOURTEMBOURG, loco Me LAMBERT, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, M. CORMEAU, conseiller adjoint, comparaissant pour la deuxième partie adverse, et Me DECORTIS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} GUFFENS, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que l'intervenant a intérêt à la solution du litige; que son intervention doit être accueillie;

Considérant que l'intervenant, dont le requérant est propriétaire d'une maison voisine, a introduit le 6 janvier 1993 une demande de permis de bâtir tendant à transformer son habitation par l'adjonction d'une annexe et d'un garage sur le plan sud-est du bâtiment existant, couvrant l'ensemble du jardin situé entre ce bâtiment et la limite de son fonds jouxtant la maison du requérant; que, selon le projet, la hauteur au faîte du toit sera de 9,80 mètres tandis que le mur jouxtant la propriété du requérant aura une hauteur d'environ 6 mètres; que les deux immeubles sont situés dans un ancien lotissement de type "cité jardin" construit vers 1930 par la société coopérative "La Maison liégeoise", repris au plan de secteur de Liège en zone d'habitat mais ne faisant pas l'objet d'un plan particulier d'aménagement;

Considérant que le fonctionnaire délégué a donné sur ce projet, le 4 mars 1993, l'avis défavorable suivant :

" Je me rallie à l'avis défavorable du collègue échevinal du 18 février 1993 fondé sur les motifs suivants : "les travaux ne sont pas conformes à l'article 108 du règlement communal : "les fenêtres doivent avoir une surface totale au moins égale au sixième de la surface plancher". Une construction

d'une telle ampleur dans la zone latérale et la transformation d'une façade en un mur mitoyen d'une hauteur de plus ou moins 10 mètres sont de nature à compromettre l'idée originale de cité jardin. En conséquence, nous émettons un avis défavorable sur ce dossier".

Par conséquent, au vu de ce qui précède, les travaux envisagés seraient de nature à compromettre le bon aménagement des lieux et à créer un fâcheux précédent dans ce quartier repris en zone d'habitat au plan de secteur de Liège, approuvé par arrêté de l'Exécutif du 26 novembre 1987.

Dès lors, je ne peux conclure qu'au refus du permis de bâtir";

qu'en conformité avec cet avis, le collège des bourgmestre et échevins de Liège a refusé l'octroi du permis le 12 mars 1993; que, sur le recours de l'intervenant, la députation permanente du conseil provincial a accordé le 1^{er} juillet 1993 le permis demandé, "conformément au plan annexé et moyennant le respect des dispositions légales et réglementaires en la matière et notamment à condition d'adapter les fenêtres de manière à se conformer à l'article 108 du règlement communal", pour les motifs suivants :

- " Attendu qu'il résulte de l'instruction (...) et de l'audition des parties (...) que :
- (...);
 - l'immeuble à agrandir est implanté dans un quartier construit par la Maison liégeoise il y a plus de 50 ans, les habitations d'origine ne sont plus adaptées au mode de vie actuelle et nombre de garages ont été construits dans les zones latérales, occupant de ce fait les espaces entre les maisons;
 - il est abusif d'évaluer la hauteur du mur mitoyen à construire à +/- 10,00 m. alors que selon les plans il atteint au plus 6 mètres; la société coopérative "la Maison liégeoise" a exprimé son a priori favorable au projet;
 - le projet de transformation dans la zone latérale présenté constitue la meilleure possibilité d'agrandissement;
 - la réalisation constituerait l'amélioration considérable d'une ancienne habitation;
 - le projet envisagé répond parfaitement aux objectifs actuels de rénovation et de valorisation de l'habitat urbain;

Considérant dès lors que le recours peut être accueilli";

qu'il s'agit du second acte attaqué;

Considérant que cet arrêté a été notifié à l'intervenant et à la ville de Liège le 4 août 1993, et que, le 6 septembre 1993, le collège des bourgmestre et échevins introduisit un recours contre lui devant le Gouvernement de la Région wallonne; que le Ministre de l'Aménagement du territoire et des transports de la Région wallonne déclara ce recours irrecevable le 29 juillet 1994 pour les motifs suivants :

" (...);
Considérant que la décision de la Députation permanente a été notifiée au collège des bourgmestre et échevins le 5 août 1993;
Considérant que le délai de 30 jours prévu à l'article 52 du (C.W.A.T.U.P.) pour introduire un recours auprès du gouvernement wallon venait à échéance le 4 septembre 1993;
Considérant, dès lors, que ledit recours a été introduit hors délai;
Considérant, en outre, qu'il n'a pas été adressé en même temps au demandeur";

qu'il s'agit du premier acte attaqué;

Quant au premier acte attaqué :

Considérant qu'il résulte de l'article 52, § 2, alinéa 1^{er}, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, que lorsqu'un permis de bâtir est délivré par la députation permanente, seuls la commune et le fonctionnaire délégué sont recevables à introduire un recours devant le Gouvernement; qu'il s'ensuit que la commune et le fonctionnaire délégué sont également les seuls à pouvoir poursuivre devant le Conseil d'Etat l'annulation de la décision prise par le Gouvernement sur ce recours; que la requête est irrecevable en ce qu'elle vise le premier acte attaqué;

Quant au second acte attaqué :

Considérant que le délai d'introduction d'un recours en annulation devant le Conseil d'Etat contre un

permis de bâtir ne court pas tant que ce permis n'est pas exécutoire; qu'en raison de l'effet suspensif du recours contre la décision de la députation permanente, le permis litigieux n'est devenu exécutoire que par le rejet, le 29 juillet 1994, dudit recours; que l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du territoire et des transports n'a été porté à la connaissance du requérant qu'au début du mois d'août 1994; que la requête originaire et la requête ampliative sont recevables en ce qu'elles visent le second acte attaqué;

Considérant que le requérant est le voisin immédiat de l'intervenant; que cela suffit à justifier son intérêt au recours;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 41 et suivants du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine et de l'article 108 du règlement communal d'urbanisme de la ville de Liège; qu'il relève que cette dernière disposition porte que "les fenêtres doivent avoir une surface totale au moins égale au sixième de la surface plancher", que les plans joints à la demande de permis ne respectaient pas cette prescription et que l'acte attaqué accorde cependant le permis pourvu que l'intervenant s'y conforme; qu'il soutient qu' "une telle autorisation imposant uniquement de respecter un règlement sans en fixer les modalités permet au demandeur de permis d'agir sans contrôle de l'administration (implantation des vues, modification de la façade, modification de toiture, etc.) et vide donc de tout effet l'obligation de recourir à un permis préalable";

Considérant que si, aux termes de l'article 52, § 3, alinéa 2, du Code wallon, un permis de bâtir peut être assorti de conditions, celles-ci doivent être formulées avec une précision telle qu'elles ne permettent pas

au bénéficiaire du permis de modifier à sa guise les plans de construction;

Considérant qu'en l'espèce, la condition mise à l'octroi du permis dans l'acte attaqué est dépourvue de toute précision; que ne corrige pas cette carence, le fait que la seconde partie adverse et l'intervenant s'accordent, devant le Conseil d'Etat, à considérer que cette condition serait satisfaite si, dans le toit de la façade postérieure projetée, une seconde fenêtre de type "vélux", identique à la première, était percée; que le moyen est fondé;

Considérant qu'il est sans intérêt d'examiner les autres moyens de la requête, qui, à les supposer fondés, ne sont pas de nature à entraîner une annulation plus étendue de l'acte attaqué,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Philippe COMPERE est accueillie.

Article 2.

Est annulé l'arrêté de la députation permanente du conseil provincial de Liège du 1^{er} juillet 1993 accordant à Philippe COMPERE un permis de bâtir relatif à la transformation d'un immeuble sis à Liège, rue Julien Lahaut n° 34.

La requête est rejetée pour le surplus.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 7.000 francs, sont mis à charge de la seconde partie adverse à concurrence de 4.000 francs et à charge de la partie intervenante à concurrence de 3.000 francs.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le onze octobre 1900 nonante-cinq par :

M. GEUS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me} THOMAS,	conseiller d'Etat,
M. MESSINNE,	conseiller d'Etat,
M ^{me} HONDERMARCQ,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Cl. HONDERMARCQ.

J.-Cl. GEUS.