

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 99.213 du 27 septembre 2001

A.66.283/XIII-2036

En cause : **la Société privée à responsabilité limitée
MALKOC DISTRIBUTION,**
en abrégé "MALDIS",
rue Saint-Nicolas 472
4000 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 8 novembre 1995 par la société privée à responsabilité limitée MALKOC DISTRIBUTION, en abrégé "MALDIS", qui demande l'annulation de l'arrêté du 13 septembre 1995 par lequel le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Equipeement et des Transports annule l'arrêté de la députation permanente du conseil provincial de Liège du 16 mars 1995 accordant à la requérante un permis de bâtir relatif à l'extension d'un immeuble commercial, rue Saint-Nicolas 472, parcelle cadastrée section C, n^{os} 537b et 537q2 à Liège;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. BOSQUET, auditeur adjoint au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 19 février 2001 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 25 juillet 2001, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 20 septembre 2001;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me A. FRANKORT, avocat, comparaissant pour la requérante, et Me M. JOASSART, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaisant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. BOSQUET, auditeur adjoint;

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

Considérant que les faits de la cause se présentent comme suit :

1. La S.P.R.L. MALKOC DISTRIBUTION exploite un commerce d'alimentation dans un bâtiment situé à Liège, rue Saint-Nicolas n° 472, sur une parcelle cadastrée section C, n^{os} 537b et 537q2.

Le magasin occupe une partie du rez-de-chaussée du bâtiment et se prolonge à l'arrière dans une annexe. Les réserves du magasin sont aménagées dans les sous-sols de l'annexe. L'ensemble présente une profondeur, depuis la voirie, de 26,60 mètres.

Les parcelles voisines, situées aux numéros 462, 464, 474 et 478 de la même rue, comportent des annexes ayant approximativement la même profondeur que l'annexe existante appartenant à la S.P.R.L. MALKOC DISTRIBUTION.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Liège. A cet endroit de la rue Saint-Nicolas sont exploités plusieurs autres commerces.

2. Une demande de permis de bâtir a été introduite par la S.P.R.L. MALKOC DISTRIBUTION en vue de prolonger l'arrière de l'annexe existante sur une profondeur de 5,4 mètres. L'extension projetée doit comprendre un local de réserve au sous-sol, et une chambre froide au niveau du rez-de-chaussée.

Une enquête publique est organisée entre le 23 août 1994 et le 7 septembre 1994, au cours de laquelle cinq réclamations sont introduites. Ces réclamations portent sur le bruit, la perte de luminosité, la diminution de l'espace vert et le manque d'esthétique du projet. L'une de ces réclamations émane de Jean MARICHAL habitant au n° 474 de la même rue, et dont une partie du jardin est orientée au nord-ouest par rapport à la construction projetée.

Le 6 octobre 1994, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Liège émet un avis défavorable motivé comme suit :

- " Cette demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en vertu de l'article 247, 8°, du CWATUP; la publicité a eu lieu du 23/8 au 7/9/1994. Cinq réclamations ont été introduites dans les délais légaux.
Elles émanent de : M. BAILLY, rue de l'Espérance, 255;
M. MARICHAL, rue Saint-Nicolas, 474;
Mme BARET, rue de l'Espérance, 261;
M. et Mme THOME, rue de L'Espérance, 249;
Mme QUINT, rue Saint-Nicolas, 484.
Les réclamations évoquent : a) problème de bruit (5 réclamations);
b) diminution de l'espace vert (3 réclamations);
c) problème de luminosité (1 réclamation);
d) l'esthétique (2 réclamations).

Examen du dossier:

Les travaux ne sont pas conformes au Règlement communal et notamment aux articles 55 (hauteur de constructions), 58 (volume des annexes) et 60 (hauteur des étages).

De plus, un dossier similaire introduit par M. AYHAN, rue Saint-Nicolas, 462 a reçu un avis défavorable du Collège en date du 21 avril 1994 (après avis défavorable de l'urbanisme provincial du 6/4/1994). Le refus du permis de bâtir vient d'être confirmé par la Députation permanente (13/7/1994).

Les travaux envisagés sont de nature à compromettre le bon aménagement des lieux et à créer un précédent fâcheux, dans ce quartier repris en zone d'habitat au plan de secteur. En effet, l'occupation du sol par la construction d'annexes successives (38m. de profondeur totale) est beaucoup trop importante compte tenu du tissu urbain existant. Les travaux prévus seraient de nature à compromettre les conditions d'habitabilité du quartier.

Au vu des éléments exposés ci-dessus, nous émettons un avis défavorable sur ce projet".

Le 28 octobre 1994, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable.

Le 24 novembre 1994, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Liège refuse le permis pour les motifs exprimés par le fonctionnaire délégué.

La S.P.R.L. MALKOC DISTRIBUTION introduit un recours contre cette décision auprès de la députation permanente du conseil provincial de Liège le 22 décembre 1994. Le 1^{er} mars 1995, dans le cadre de l'instruction de son recours, elle adresse aux services de la députation permanente un courrier dont la teneur suit :

" Suite à votre lettre du 20 février 1995 et se référant à l'article 157 du règlement communal, nous nous engageons à supporter l'entière responsabilité des conséquences pouvant résulter des travaux non conformes".

A la suite du recours introduit par la requérante, la députation permanente du conseil provincial de Liège accorde le permis par un arrêté du 16 mars 1995 sur la base des considérations suivantes :

" (...) "

Attendu qu'il résulte de l'instruction à laquelle elle a fait procéder que :

- la parcelle en cause est située en zone d'habitat au plan de secteur de LIEGE approuvé par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987;
- au vu de la disposition des lieux, les travaux envisagés ne compromettent pas le bon aménagement et ne créent pas de précédent fâcheux puisque de nombreuses annexes récentes ont été autorisées aux alentours;
- en ce qui concerne la luminosité dans la parcelle jointive, il faut noter qu'en raison des nombreuses annexes réalisées sur celle-ci, les travaux projetés n'apporteront aucune modification à ce point de vue;
- l'esthétique du bâtiment ne sera pas modifiée par rapport à la situation existante; que le bâti sera seulement prolongé de 5 m;
- l'enquête de commodo et incommodo, organisée sur base de l'article 247, 3^o du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, a donné lieu à cinq réclamations; qu'à l'égard des remarques et griefs présentés, il faut souligner que :
 - * en ce qui concerne le bruit : il s'agit d'installer dans une annexe de 5 m de profondeur la chambre froide placée en cave actuellement; que ce type de frigo n'engendre pas de bruit audible de l'extérieur;
 - * en ce qui concerne la diminution de l'espace vert : l'extension n'est pas de nature à réduire de manière sensible la zone de jardin, qui par ailleurs n'est pas plus étendue sur les parcelles voisines;
- que dès lors les réclamations soulevées lors de l'enquête publique ne sont pas fondées;
- le requérant s'est engagé formellement à supporter l'entière responsabilité des conséquences pouvant éventuellement résulter des travaux conformément à l'article 157 du règlement communal sur les bâtisses;

Considérant dès lors que le recours peut être accueilli, et la dérogation aux articles 55, 56 et 60 dudit règlement peut donc être accordée".

Le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué introduisent un recours contre cette décision respectivement les 6 et 9 juin 1995.

Par une lettre datée du 11 août 1995, envoyée par recommandé, la S.P.R.L. MALKOC DISTRIBUTION adresse au Ministre régional le rappel prévu par

l'article 52, § 2, alinéa 4, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine.

Par un arrêté du 13 septembre 1995, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Équipement et des Transports annule l'arrêté de la députation permanente et refuse le permis de bâtir. Il s'agit de l'acte attaqué, motivé comme suit :

" Considérant que le projet, tel qu'il a été conçu, n'est pas conforme au règlement sur les bâtisses de la Ville de Liège;

Considérant, en effet, que l'article 55 relatif à la hauteur des constructions, l'article 58 relatif au volume des annexes et l'article 60 relatif à la hauteur des étages, ne sont pas respectés dans le cas d'espèce;

Considérant que les prescriptions précitées ont valeur réglementaire et force obligatoire; que, dès lors, la construction projetée ne peut être acceptée;

Considérant que, lors de l'enquête publique, réalisée conformément à l'article 247, 3°, du Code wallon, 5 réclamations ont été introduites; que celles-ci sont fondées et portent, notamment, sur les problèmes de bruit, sur la diminution de l'espace vert, sur la perte de luminosité et sur l'impact paysager négatif engendrés par le bâtiment en cause;

Considérant, en effet, que cette annexe, s'implantant dans sa totalité en arrière-zone, occupe de manière excessive la parcelle en cause, compte tenu, notamment, du tissu urbain existant; qu'en outre, les arrière-zones sont, par définition, réservées aux activités de jardinage et/ou à la détente;

Considérant, de plus, que la construction projetée ne peut que préjudicier le voisin direct dans la jouissance normale de son bien; que celui-ci a d'ailleurs marqué son entière opposition au projet; que la façade arrière de l'annexe, envisagée sur une hauteur de plus de 5 mètres entraînera inévitablement un assombrissement quasi-permanent de sa parcelle;

Considérant, enfin, que la parcelle est déjà occupée par un enchevêtrement de bâtiments; qu'il n'est pas souhaitable de laisser s'étendre indéfiniment les annexes, ainsi que le souligne la Ville de Liège, dans le souci de suivre une politique urbanistique cohérente;

Considérant, au vu de ces éléments, que l'agrandissement projeté constitue un obstacle à ce que la fonction d'habitat des lieux soit pleinement remplie;

Considérant, en conséquence, que la construction sollicitée est de nature à compromettre le bon aménagement des lieux et à créer un précédent fâcheux; que, dès lors, il convient de faire droit aux recours du Collège des Bourgmestres et Echevins et du Fonctionnaire délégué";

Considérant que la partie adverse soulève deux exceptions d'irrecevabilité, l'une tirée de l'absence de moyen et l'autre de l'absence de décision d'agir en justice prise par l'organe compétent de la société requérante;

Considérant que l'exception prise du défaut de moyen est liée au fond;

Considérant, quant à la seconde exception, qu'il ressort des statuts de la société que Ayhan MALKOK est gérant non statutaire de celle-ci, pour une durée indéterminée (article 37, alinéas 2 et 3) et a tous les pouvoirs pour agir au nom de la société (article 19, alinéa 1^{er}); que la décision d'introduire le présent recours a été prise par Ayhan MALKOK qui a signé la requête en annulation; que, dès lors, l'exception ne peut être retenue;

Considérant que la requête contient une critique de la décision attaquée ainsi rédigée :

" Nous estimons que cette décision n'est pas fondée car les travaux envisagés ne compromettent pas le bon aménagement et ne créent pas de précédents fâcheux puisque de nombreuses annexes récentes ont été autorisées aux alentours. D'autre part les réclamations soulevées lors de l'enquête publique ne sont pas fondées et que nous nous sommes engagés formellement à supporter l'entière responsabilité des conséquences pouvant résulter des travaux conformément à l'article 157 du règlement communal sur les bâtisses";

Considérant que la partie adverse soutient que la requête "ne soulève aucun moyen", et "n'indique pas les dispositions légales ou réglementaires violées et en quoi elles l'auraient été"; qu'elle en déduit que la requête est manifestement irrecevable;

Considérant que, en réplique, la requérante reproduit, en la paraphrasant, la critique formulée dans la requête; qu'elle ajoute que "en ayant respecté le prescrit de l'art. 157 du règlement communal de Liège sur les bâtisses, le projet est conforme à la réglementation communale", en particulier les articles 55 à 60 auxquels l'article 157 permet de déroger, et que "le quartier de la rue Saint-Nicolas à Liège est avant tout un quartier commerçant des faubourgs de Liège, constitué d'un ensemble quasiment ininterrompu de petits commerces"; qu'elle s'en réfère aux motifs de l'arrêté de la députation permanente du 16 mars 1995 accordant le permis;

Considérant que, selon l'article 2, § 1^{er}, 2^o, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section d'administration du Conseil d'Etat, la requête contient notamment un exposé des moyens, c'est-à-dire une description suffisante de la règle de droit qui a été transgressée et de la manière dont cette règle aurait été méconnue par l'acte attaqué;

Considérant que si l'on interprète le moyen comme étant pris de l'erreur dans les motifs et de l'excès de pouvoir, il faut constater que le moyen ne précise pas en quoi la motivation de la décision serait entachée d'une erreur, mais se présente sous la forme d'une simple dénégation de certains des motifs de la décision attaquée;

Considérant, ainsi, que le moyen énonce que "les travaux envisagés ne compromettent pas le bon aménagement et ne créent pas de précédents fâcheux puisque de nombreuses annexes récentes ont été autorisées aux alentours"; qu'à cet égard, l'appréciation de la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux, à laquelle l'autorité qui se prononce sur une demande de permis de bâtir est tenue de procéder en application de l'article 184, alinéa 3, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, relève de la compétence exclusive de l'autorité administrative, le Conseil d'Etat ne pouvant y substituer sa propre appréciation sauf si l'autorité administrative a commis une erreur manifeste d'appréciation; qu'en l'espèce, le moyen n'allègue pas que cette appréciation serait manifestement déraisonnable;

Considérant, au surplus, que le plan d'implantation joint à la demande de permis fait apparaître que la profondeur des annexes construites sur les parcelles voisines s'aligne sur celle de l'annexe existante de la requérante; que celle-ci ne précise d'ailleurs pas dans son moyen quels sont les voisins se trouvant dans la même situation qu'elle et qui auraient bénéficié d'une autorisation pour l'extension de leurs annexes; qu'en outre, l'avis défavorable du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Liège du 6 octobre 1994 fait apparaître qu'un tel permis a été refusé par la députation permanente le 13 juillet 1994 au propriétaire de la parcelle située au n° 462 de la même rue;

Considérant, par ailleurs, qu'en ce qui concerne l'affirmation selon laquelle "les réclamations soulevées lors de l'enquête publique ne sont pas fondées", aucune justification n'en est apportée par le moyen;

Considérant que, sans qu'il soit contesté que le projet n'est pas conforme aux articles 55, 58 et 60 du règlement sur les bâtisses de la ville de Liège, le moyen fait valoir que la requérante s'est engagée "formellement à supporter l'entière responsabilité des conséquences pouvant résulter des travaux conformément à l'article 157 du règlement communal sur les bâtisses"; que l'article 157 du règlement sur les bâtisses de la ville de Liège est rédigé comme suit :

" Règles d'application.- Le collège est chargé de l'application du présent règlement. Il pourra subordonner les autorisations à toutes les conditions d'hygiène, de sécurité et d'esthétique qu'il jugerait nécessaires.

De même, il pourra, exceptionnellement et sur requête motivée des intéressés, déroger aux dispositions contenues dans le présent règlement, pour autant que ces dérogations ne soient contraires ni à l'hygiène, ni à la stabilité des constructions, ni à la sécurité des voies de communications.

Toutefois, ces dérogations seront accordées aux risques et périls du requérant qui, dans sa demande, devra formellement s'engager à supporter l'entière responsabilité des conséquences pouvant résulter des travaux antiréglementaires";

qu'un tel engagement n'a pas pour effet que l'autorité serait obligée d'accorder une dérogation aux articles 55, 58 et 60 du règlement sur les bâtisses; qu'en effet, l'alinéa 2 de l'article 157 précité prévoit qu'une dérogation au règlement sur les bâtisses ne peut être accordée qu'exceptionnellement et sur requête motivée des intéressés; que même si l'on devait interpréter la lettre du 1^{er} mars 1995 contenant l'engagement auquel se réfère le moyen, comme une demande de dérogations aux articles 55, 58 et 60 précités, il faut observer qu'elle ne contient aucune motivation de sorte que l'autorité n'aurait pu, sans violer l'alinéa 2 de l'article 157 précité, accorder ces dérogations;

Considérant, dès lors, qu'interprété comme étant pris de l'erreur dans les motifs, le moyen est imprécis et irrecevable; qu'interprété comme étant pris de la violation de l'article 157 du règlement sur les bâtisses de la ville de Liège, il n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 4.000 francs, sont mis à charge de la requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
vingt-sept septembre deux mille un par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.