CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 236.039 du 10 octobre 2016

A. 219.068/XIII-7646

En cause : **KRITIKOU** Anastassia,
ayant élu domicile chez
Me Xavier CLOSE, avocat,
avenue de l'Observatoire 10
4000 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement
ayant élu domicile chez
Me Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne.

Partie intervenante :

JACOB Nicole,
ayant élu domicile chez
Me Thibaut FONTAINE, avocat,
chaussée d'Argenteau 54
4601 Argenteau.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite, par la voie électronique, le 22 avril 2016 par Anastassia KRITIKOU qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution de l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal de la Région wallonne du 17 février 2016 accordant un permis d'urbanisme à Benjamin LEURQUIN et à Nicole JACOB relatif à un bien sis rue Robertson, 51 à Liège, cadastré section B, n° 441P4 et ayant pour objet la transformation d'un cabinet d'ostéopathie en appartement;

Vu la requête introduite le 13 mai 2016 par laquelle Nicole JACOB demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M. BORN, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 11 août 2016 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 28 septembre 2016 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me X. CLOSE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me E. ORBAN de XIVRY, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et loco Me Th. FONTAINE, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. BORN, auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. La requérante est propriétaire d'une maison d'habitation sise rue Robertson, n° 53 à Liège, qu'elle occupe avec son époux, Nicolas DEDRY.

Le jardin à l'arrière de leur habitation est bordé par un immeuble à appartements, la "Résidence Sauter", construite en 1958, dont l'entrée est située rue Robertson, n° 51.

L'un des appartements de cet immeuble, situé au 2ème étage, dispose d'une plateforme qui surplombe le jardin de la requérante. Le sol de cette plateforme est construit en briques translucides, afin de laisser passer la lumière naturelle vers la partie d'immeuble située juste en dessous.

En 2007, la requérante et son époux achètent cet appartement du 2ème étage.

2. L'appartement en question est situé au-dessus d'une partie d'immeuble affectée par les actes de la copropriété à un "complexe de locaux d'administration et utilités". Dans les faits, cette partie d'immeuble a toutefois été réaffectée à un cabinet d'ostéopathie à partir de 1986.

La salle d'attente du cabinet médical se situe en partie sous la plateforme de l'appartement de la requérante. Cette salle d'attente dispose d'un mur, faisant face au jardin de la requérante, constitué de briques translucides, surmontées par des fenêtres horizontales située à une hauteur ne permettant pas de voir le jardin de l'habitation des demandeurs.

En 2014, cette partie d'immeuble a été acquise par Nicole JACOB et Benjamin LEURQUIN, en vue de la transformer en appartement.

3. Le 26 novembre 2014, ces derniers introduisent une demande de permis d'urbanisme à cet effet auprès de la ville de Liège.

A ce stade, le projet des demandeurs de permis implique, notamment, la destruction du mur en briques translucides donnant sur le jardin de l'habitation de la requérante et de son époux. Il n'y est, en revanche, pas question de la destruction de la plateforme précitée.

4. Le 22 décembre 2014, la ville de Liège accuse réception du dossier complet de la demande de permis d'uranisme.

5. La demande de permis, comportant des dérogations au règlement communal sur les bâtisses, est soumis à une enquête publique entre le 22 décembre 2014 et le 6 janvier 2015.

La requérante et son époux introduisent une réclamation dans le cadre de cette enquête, essentiellement fondée sur la violation des règles de la copropriété et sur la violation des règles du Code civil en matière de jours et de vues. Cette réclamation se limite, par hypothèse, aux incidences de la destruction du mur en briques translucides mais ne porte pas sur la plateforme précitée qui se situe au-dessus de l'immeuble à transformer non visée dans la demande de permis.

6. Le 4 février 2014, la ville de Liège invite Nicole JACOB à compléter son dossier de manière à renseigner les limites de propriétés de manière certaine et à fournir éventuellement tout autre accord nécessaire aux travaux.

7. Des éléments de réponse à la demande de la ville de Liège sont fournis par Nicole JACOB et son conseil en juillet et août 2015.

8. Le 21 août 2015, le collège communal de la ville de Liège refuse d'accorder le permis demandé, eu égard au problème de limite mitoyenne et de respect de dispositions du Code civil.

9. Le 6 octobre 2015, les consorts JACOB-LEURQUIN introduisent un recours auprès du Gouvernement wallon.

10. Le 18 novembre 2015, la commission d'avis sur les recours donne son avis sur le projet litigieux, lequel est rédigé comme suit :

" Compte tenu de ce que le refus de permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Liège est principalement motivé par les éléments de droits civils mis en exergue par une riveraine lors de l'enquête publique;

Compte tenu de ce que les éléments soulevés lors de l'audition par le Conseil de la demanderesse et les pièces du dossier déposé dans le cadre du recours tendent à démontrer que les actes et travaux projetés ne sont pas contraires au Code civil, compte tenu de la situation de fait et de droit;

Compte tenu de ce que la commission estime que l'entité concernée dans l'immeuble présente des dimensions suffisantes et une configuration permettant d'offrir un logement de qualité et durable aux futurs occupants;

Compte tenu de ce que les baies des chambres s'ouvrent vers une terrasse inaccessible; que la terrasse existante est couverte par un auvent en brique de

verre (sensé être inaccessible); que la commission estime que la suppression de cet auvent serait de nature à améliorer les conditions de vie des chambres en ce que la disparition de l'auvent créerait un véritable puits de lumière au bénéfice des chambres; qu'en l'état actuel ces dernières ne bénéficieront que de peu de luminosité compte tenu du recul nécessaire en vue de rencontrer les prescriptions du Code civil en matière de vue;

Sous réserve du respect de la condition susmentionnée, la commission émet un avis favorable".

La commission de recours suggère donc la délivrance d'un permis, tout en le subordonnant à la condition de détruire la plateforme attenante à l'appartement de la requérante et de son époux.

11. Le 21 janvier 2016, le conseil de Nicole JACOB adresse une lettre de rappel à la partie adverse, en application de l'article 121, alinéa 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

12. Le 17 février 2016, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

Le permis est délivré moyennant une condition visant à la destruction de la terrasse de l'appartement de la requérante.

13. Le 1er avril 2016, le conseil de la requérante adresse un courrier officiel au conseil de Nicole JACOB, au sujet du permis délivré et, plus particulièrement, la condition qu'elle contient. Il attire son attention sur ce qui suit :

" le fait que cette terrasse fait partie de la propriété de [s]es clients est absolument incontestable et est pleinement opposable aux autres copropriétaires. Cette terrasse est reprise dans le règlement de copropriété, dans l'acte de base qui fonde la copropriété, dans l'acte d'achat de mes clients et dans les plans de la construction".

Partant, il invite les bénéficiaires du permis litigieux à ne pas le mettre en œuvre;

Considérant que, par requête introduite le 13 mai 2016, Nicole JACOB, bénéficiaire du permis, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention;

Considérant que l'auditeur-rapporteur a déposé un rapport sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la

section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, estimant que l'examen de la cause n'appelle que des débats succincts;

Considérant que la requérante prend un premier moyen "de l'erreur dans les motifs de fait et de droit, de l'erreur manifeste d'appréciation, et de la violation :

- des articles 1er, 84 et 123 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP);
- du principe général de bonne administration, en particulier le devoir de minutie;
- du principe général selon lequel les actes administratifs doivent reposer sur des motifs exacts, pertinents et légalement admissible";

qu'elle cite les motifs de l'acte attaqué selon lesquels "les baies des chambres s'ouvrent vers une terrasse inaccessible", "la terrasse existante est couverte par un auvent en brique de verre (sensé être inaccessible)" et "la suppression de cet auvent serait de nature à améliorer les conditions de vie des chambres en ce que la disparition de l'auvent créerait un véritable puits de lumière au bénéfice des chambres"; qu'elle relève que, partant, l'acte attaqué impose aussi au titre de condition la destruction de cet "auvent"; qu'elle déduit de ces motifs et condition que l'auteur de l'acte attaqué a fondé sa décision sur une analyse inexacte de la situation de fait, en ce que :

- la "terrasse existante" à laquelle l'acte se réfère n'en n'est pas une mais ne serait que la conséquence du projet;
- cette partie d'immeuble est couverte non par un "auvent" mais par une véritable "terrasse" qui a toujours eu cette affectation depuis la construction de l'immeuble en 1958;
- rien dans le dossier ne permet d'affirmer que cette dernière terrasse serait "sensé[e] être inaccessible";
- la commission d'avis sur recours et l'acte attaqué tiennent pour acquis que ledit "auvent" appartiendrait aux demandeurs de permis, alors qu'aucun élément du dossier ne permet d'aboutir à cette conclusion;

qu'elle estime que ces erreurs de fait témoignent d'une atteinte au devoir de minutie, tandis que la condition précité est irréalisable et, partant, contraire à l'article 123 du CWATUPE puisqu'elle implique la destruction de la propriété d'un tiers, sans autorisation de ce dernier;

Considérant que la partie adverse observe que tant la commission d'avis sur recours que l'administration ont considéré que la partie de l'immeuble litigieuse était couverte par un "auvent", soit "un petit toit en saillie pour garantir de la pluie",

selon la définition du Petit Robert 1; qu'elle soutient que la requérante ne démontre pas son droit de propriété sur une terrasse, à partir de l'acte de base et du règlement de copropriété; qu'elle fait valoir que la présence du garde-corps au deuxième étage n'est pas contestable mais qu'il devait, selon les plans de construction de l'immeuble, être placé immédiatement derrière la fenêtre de l'appartement de la requérante, sans quoi les plans n'auraient pas respecté les servitudes de jour et de vue; qu'elle conclut que l'acte attaqué n'a pas été accordé sur le fondement d'erreurs de fait importantes et que la condition imposée pour la réalisation du permis n'est pas irréalisable;

Considérant que l'intervenante conteste l'intérêt au moyen de la requérante, à défaut de pouvoir revendiquer un usage exclusif de l'espace qu'elle qualifie de sa "terrasse" et, dès lors, de se prétendre propriétaire de celle-ci; qu'elle se réfère, à cet égard, aux plans de la construction de l'immeuble de 1957, - auxquels la réalisation de la rambarde aurait dû se conformer -, et au fait que l'acte de vente de l'appartement en 2007 ne peut faire preuve de son droit de propriété à cet égard, "le précédent propriétaire ne pouvant lui avoir vendu ce qui ne lui appartenait pas"; qu'elle en conclut que la requérante ne justifie pas d'un intérêt suffisant, voire légitime, au moyen;

que, sur le fond, elle déduit également de ce qui précède l'absence d'erreur de fait importante dans le chef de l'auteur de l'acte attaqué, de même que l'absence d'une atteinte au devoir de minutie, l'acte attaqué ne se prononçant pas sur la qualité de propriétaire de l'"auvent" litigieux; qu'elle souligne, à cet égard, que l'auteur de cet acte a examiné les plans de construction de 1957 pour constater que la "terrasse" de la requérante était inaccessible, qu'il a également examiné l'ensemble des récriminations émises lors de l'enquête publique pour constater qu'elles étaient non fondées, et qu'il ne peut lui être reproché de ne pas avoir pris en compte la question de l'appartenance de la toiture en briques de verre, à défaut d'avoir fait débat; qu'elle conteste encore le caractère prétendument irréalisable de la condition litigieuse, en ce que la requérante n'est pas propriétaire de sa "terrasse" et qu'en toute hypothèse, les bénéficiaires du permis devraient demander les autorisations adéquates avant de mettre en œuvre le permis litigieux, eu égard au cumul des polices administratives, s'il s'avère qu'ils ne sont pas propriétaires de cet espace; qu'elle affirme que, pour le surplus, l'argumentation de la requérante relève d'une contestation sur les droits civils, qui échappe à la compétence du Conseil d'Etat, en vertu de l'article 144 de la Constitution;

Considérant, sur le premier moyen, qu'en ce qui concerne la première erreur relative à la "terrasse existante", il y a lieu de relever, par application de l'article 14, § 1er, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, l'absence d'intérêt au moyen de la requérante, dès lors que, à la

supposer établie, l'irrégularité alléguée n'a réellement exercé aucune influence sur le sens de la décision prise; qu'en effet, la phrase qui précède cette référence et qui indique que "les baies des chambres s'ouvrent vers une terrasse inaccessible", témoigne d'une juste appréhension du projet litigieux, à tout le moins en ce qui concerne le premier étage de la résidence "Sauter"; que cette irrégularité n'a pas non plus eu pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte, tandis que la requérante n'a été privée d'aucune garantie;

Considérant, par contre, qu'en ce qui concerne la dénomination et l'inaccessibilité de la plateforme du deuxième étage, ces aspects ont vraisemblablement décidé la commission d'avis sur les recours et, à sa suite, l'auteur de l'acte attaqué à ériger sa destruction comme condition de l'acte, de sorte que la requérante justifie d'un intérêt suffisant à de telles critiques;

Considérant qu'il convient, cependant, de les examiner conjointement avec la question du droit de propriété sur cette plateforme, qui constitue la quatrième erreur dénoncée par la requérante à l'appui de son moyen; qu'à cet égard, il y a lieu de rappeler que les permis d'urbanisme sont, en principe, délivrés sous réserve des droits civils des tiers et qu'une contestation portant sur de tels droits relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire en vertu de l'article 144 de la Constitution; qu'il n'appartient pas en principe au Conseil d'Etat d'en connaître; qu'il reste toutefois compétent pour déterminer, d'une part, si l'autorité a commis une erreur en délivrant un permis d'urbanisme malgré sa connaissance d'un problème concernant des limites de propriété ou de servitude et, d'autre part, si elle a motivé de manière adéquate sa décision quant à ce;

Considérant qu'un litige de droit civil ne doit être pris en compte par l'administration saisie d'une demande d'autorisation que dans la mesure où il est connu de celle-ci au moment où elle statue et qu'elle peut estimer que son enjeu est de nature à entraver la mise en œuvre d'un projet conforme au bon aménagement des lieux; que le contrôle exercé dans ce cadre par le Conseil d'Etat est limité à l'erreur manifeste d'appréciation et à la qualité de la motivation formelle;

qu'en outre, à défaut de titre évident, la demande de permis doit à tout le moins contenir une justification de la possibilité pour le demandeur de mettre en œuvre le permis qu'il sollicite; que le fait qu'un permis d'urbanisme ou d'urbanisation est délivré sous réserve des droits civils des tiers, ne dispense aucunement l'autorité qui délivre ce permis d'effectuer un examen au moins sommaire de la conformité des projets aux normes de droit civil; qu'il y va de la protection élémentaire des droits des administrés sur leur territoire;

Considérant qu'en l'espèce, il ne ressort pas du dossier administratif que l'auteur de l'acte attaqué ou, avant lui, la commission d'avis sur les recours, aient prêté la moindre attention à la question du droit de propriété sur la plateforme litigieuse; que la motivation de l'acte attaqué, voire de l'avis de la commission susmentionnée, ne témoigne pas davantage d'une telle attention;

Considérant que cette question n'est pas réglée de manière évidente par les plans de construction de l'immeuble; qu'ils mentionnent, certes, la présence de garde-corps placés devant les deux fenêtre et porte-fenêtre qui donnent sur ladite plateforme, ce qui accrédite le fait qu'elle soit "sensée être inaccessible"; qu'ils ne prévoient, par ailleurs, pas de structure portante en dessous des briques translucides, ce qui accentue aussi ce caractère et peut justifier la qualification d'"auvent"; que les mêmes plans ne précisent cependant pas, pour le surplus, à qui ladite plateforme appartient; que, de plus, l'existence de vues sur le fonds voisin constitue, certes, un obstacle juridique au placement de ces garde-corps à la hauteur du mur mitoyen du bien; que, pour autant, ces vues ne peuvent amener les instances précitées à considérer que la requérante et son mari ne disposent d'aucun droit de propriété sur la plateforme litigieuse;

Considérant que l'acte de base de la copropriété "Sauter" du 9 janvier 1958 précise d'ailleurs dans le même sens que les parties privatives du deuxième étage comprennent, entre autres, une "terrasse"; que cette pièce a été déposée en vue de l'audition du 18 novembre 2015 auprès de l'autorité de recours, de sorte que cette dernière mais aussi la commission d'avis sur les recours en ont eu connaissance;

Considérant que le reportage photographique qui figure au dossier administratif confère également à ladite plateforme l'aspect d'une terrasse rattachée à l'appartement qui lui est contigu; qu'il montre, en effet, que, contrairement aux plans précités, les garde-corps sont, en réalité, placés à l'avant de la plateforme et non juste devant les ouvertures précitées; qu'ils révèlent aussi la présence d'une porte-fenêtre qui y donne accès, les plans précités de 1957 indiquant au demeurant qu'elle s'ouvre de l'intérieur de cet appartement;

Considérant que ces éléments justifient dès lors que, si la partie adverse n'a pas commis d'erreur manifeste en qualifiant la plateforme d'"auvent" "inaccessible", l'intérêt au moyen ne peut être dénié, pour le surplus, à la requérante puisque le titre de propriété sur la plateforme du deuxième étage n'est pas évident; que cet intérêt peut d'autant moins être contesté que l'acte de vente de l'appartement attenant à ladite plateforme à la requérante et son mari mentionne également la présence d'une "terrasse" au nombre des éléments du bien cédés de manière

privative et exclusive; que, partant et pour ces motifs, la légitimité de l'intérêt au moyen de la requérante ne peut pas non plus être mise en cause;

Considérant, par ailleurs, qu'il apparaît que les autorités n'ont pas veillé à effectuer un examen au moins sommaire de la conformité des projets aux normes de droit civil; qu'elles auraient, pourtant, dû y être attentives dès lors que ce sont elles-mêmes qui ont pris l'initiative de demander la démolition de la plateforme litigieuse et qu'elles étaient informées du litige opposant les demandeurs du permis à la requérante et son mari; que ce litige ne portait, certes, pas spécifiquement sur l'appartenance de la plateforme litigieuse mais sur des éléments connexes, à savoir la mitoyenneté du mur constitué de briques translucides qui soutenait cette structure et les vues créées par sa destruction;

Considérant qu'en tant qu'autorités normalement prudentes et diligentes, elles auraient, dès lors, dû instruire cette question qui, vu le contexte, allait nécessairement rejaillir dans le débat ultérieur et dont l'enjeu concerne non seulement la protection élémentaire des droits des administrés sur leur territoire, mais également le respect du bon aménagement des lieux; que la destruction de cette plateforme a, en effet, été érigée en condition d'octroi du permis litigieux, ce qui témoigne de ce lien entre le respect des droits civils et le souci du bon aménagement des lieux;

Considérant que le fait de devoir demander les autorisations adéquates avant de mettre en œuvre le permis litigieux, eu égard au cumul des polices administratives, ne rend pas plus réalisable la condition litigieuse; que le contexte décrit ci-dessus la rend, au contraire, fort hypothétique, ce qui n'est pas plus admissible;

Considérant que, par conséquent, il y a lieu de conclure que la partie adverse a bien commis une erreur en délivrant le permis litigieux malgré sa connaissance à tout le moins partielle concernant des limites de propriétés ou de servitude du bien visé par la demande de permis; qu'il y a lieu en effet de rappeler que l'autorité de recours disposait notamment de l'acte de base de l'immeuble établi le 9 janvier 1958 duquel il ressort que la terrasse dont la démolition est imposée à titre de condition, est incluse dans les parties privatives du 2ème étage; qu'elle a également méconnu son devoir de minutie et l'article 123 du CWATUP en érigeant la destruction de la plateforme/terrasse comme condition du permis litigieux alors que la réalisation reste des plus hypothétique;

Considérant que le premier moyen est fondé;

Considérant que la requérante prend un second moyen de la violation des articles 113 et 114 du CWATUP, des articles 60 et 108 du règlement sur les bâtisses et les logements, sur la publicité et l'affichage de la ville de Liège et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'elle soutient que l'acte attaqué n'est pas formellement motivé par rapport à la dérogation à l'article 60 du règlement général sur les bâtisses qui prescrit des règles sur la hauteur des pièces des habitations et, en ce compris, le caractère exceptionnel de cette dérogation;

Considérant que la partie adverse conteste l'intérêt au moyen de la requérante qui n'a, souligne-t-elle, pas formulé d'objection sur ce point lors de l'enquête publique, en dépit de sa réclamation circonstanciée;

Considérant que l'intervenante estime, à son tour, que le moyen est irrecevable à défaut d'intérêt ou, à tout le moins, dénué de caractère sérieux; qu'elle développe essentiellement les mêmes arguments que la partie adverse, précisant néanmoins que la requérante a d'autant moins intérêt au moyen que la hauteur sous plafond des pièces du premier étage est la même que celle des autres étages de l'immeuble, hormis celui de la requérante;

Considérant, sur l'intérêt au moyen, qu'un voisin requérant a intérêt au moyen pris de la violation des articles 113 et 114 du CWATUP, dès lors qu'il pourrait aboutir à l'annulation du permis d'urbanisme attaqué et que, s'il s'avère qu'il n'est pas possible d'établir que la dérogation est nécessaire à la réalisation optimale du projet, celui-ci devrait être soit abandonné, soit remanié dans le respect des règles;

Considérant, par ailleurs, qu'en application de l'article 14, § 1er, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, la Cour constitutionnelle a rappelé, dans son arrêt n° 103/2015 du 16 juillet 2015, que la motivation formelle des actes administratifs, au sens de la loi du 29 juillet 1991 y applicable, constitue une "garantie contre les actes administratifs de portée individuelle qui seraient arbitraires" (B.13.3.) et permet de "renforcer le contrôle juridictionnel sur les actes administratifs à portée individuelle et le respect du principe de l'égalité des armes dans le cadre du contentieux administratif" (B.13.4.);

Considérant que l'exception d'irrecevabilité ne peut être accueillie;

Considérant, sur le fond, que l'article 113 du CWATUP prévoit que la dérogation au plan communal, au permis de lotir ou aux règlements d'urbanisme n'est susceptible d'être octroyée que, moyennant le respect, la structuration ou la recomposition des lignes de force du paysage;

Considérant que l'article 114, alinéa 1er, du même Code impose, par ailleurs, que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; qu'il en résulte, d'une part, que les dérogations ne peuvent être accordées qu'avec parcimonie, et d'autre part, que le permis doit être motivé sur chacune de ces différentes exigences, y compris sur le caractère exceptionnel de la dérogation, lequel s'entend de la nécessité d'accorder la dérogation pour la réalisation optimale du projet; que l'autorité doit d'abord examiner la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, en rendre compte et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter la ou les prescriptions dans un cas particulier où la dérogation est permise, sachant que celle-ci doit s'interpréter de manière restrictive;

Considérant que l'ampleur de la motivation requise par la loi du 29 juillet 1991 dépend de l'importance de la décision à prendre et des objections qui ont été faites, compte tenu de la portée limitée des dérogations demandées;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué reproduit la proposition de la direction juridique, des recours et du contentieux de la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) du 12 février 2016; que cette proposition énonce les dérogations demandées, par rapport aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses de la ville de Liège, notamment en ce qui concerne la hauteur minimale requise des pièces d'habitation; qu'elle rappelle ensuite la portée des articles 113 et 114 du CWATUP et reproduit enfin, pour l'application au cas d'espèce de ces articles, l'avis de la commission d'avis sur les recours;

Considérant que l'acte attaqué relève, à son tour, la cause principale du refus du permis, en première instance, par le collège communal de Liège, à savoir "les éléments de droits civils mis en exergue par une riveraine lors de l'enquête publique"; qu'il rejette ensuite pareille critique, ajoute que "compte tenu de ce que la commission estime l'entité concernée dans l'immeuble présente des dimensions suffisantes et une configuration permettant d'offrir un logement de qualité et durable aux futurs occupants" et justifie la condition examinée dans le premier moyen, relative à la disparition de la plateforme du deuxième étage; que l'acte attaqué poursuit en indiquant que l'autorité de recours fait sien les avis précités de la DGO4 et de la commission, en visant le reportage photographique joint au dossier

administratif, en considérant que la DGO4 ne démontre pas en quoi le projet dérogerait à l'une des dispositions initialement visées - autre que l'article 60 sur la hauteur minimale des pièces de vie - du règlement communal sur les bâtisses et en concluant à l'octroi du permis sous la condition préconisée par la commission d'avis sur recours;

Considérant qu'il suit de ce qui précède que, contrairement à ce qu'indique la requérante, l'acte attaqué n'est pas muet par rapport à la dérogation litigieuse;

Considérant que la motivation formelle de cet acte ne s'étend, certes, pas expressément sur la nécessité d'octroyer cette dérogation in casu mais, en rappelant les principes dégagés des articles 113 et 114 du CWATUP, dont cet aspect, et en reproduisant l'avis de la commission consultée qui a estimé que "l'entité concernée dans l'immeuble présente des dimensions suffisantes et une configuration permettant d'offrir un logement de qualité et durable aux futurs occupants", il y a lieu d'admettre que cette motivation est suffisante; qu'elle permet de constater que l'auteur de l'acte attaqué a examiné cette question;

Considérant que ce motif doit, en outre, se lire dans à l'aune de celui repris dans la décision du collège communal de Liège qui a justifié l'octroi de la dérogation de manière plus explicite, à savoir que :

" […] les pièces d'habitation présentent une hauteur sous-plafond de 2m55; que cette hauteur est suffisante et conforme aux prescriptions du Code du logement; que la baie entre le salon et la salle à manger a été élargie au maximum compte tenu de la structure portante existante; que les dérogations aux articles 60 et 108 du règlement communal sur les bâtisses sont dès lors admissibles";

Considérant que l'appréciation de la commission d'avis sur les recours quant au caractère suffisant des dimensions et à la configuration du bien visé, sur lequel l'acte attaqué s'est appuyé pour accorder la dérogation, peut raisonnablement se lire comme la confirmation de ce motif et donc être considéré comme suffisant au regard de l'article 114 du CWATUP;

Considérant que le second moyen n'est pas fondé;

Considérant que les conclusions de l'auditeur-rapporteur, proposant l'annulation immédiate de l'acte attaqué, peuvent être suivies;

Considérant que, par conséquent, il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension qui perd son objet,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par Nicole JACOB est accueillie.

Article 2.

Est annulé l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal de la Région wallonne du 17 février 2016 accordant un permis d'urbanisme à Benjamin LEURQUIN et à Nicole JACOB relatif à un bien sis rue Robertson, 51 à Liège, cadastré section B, n° 441P4 et ayant pour objet la transformation d'un cabinet d'ostéopathie en appartement.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 200 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le dix octobre deux mille seize par :

Mme	GUFFENS,	président de chambre,
Mme	MOREL,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

C. MOREL. S. GUFFENS.