

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 223.669 du 31 mai 2013

191.339/XV-943

En cause : **la s.a. Rebetonim,**
ayant élu domicile chez
Mes J. LAURENT et L. VERBRAKEN, avocats,
rue Defacqz 78
1060 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
ayant élu domicile chez
Me Ph. COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 5 février 2009 par la s.a. Rebetonim qui demande l'annulation de «l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 refusant d'octroyer au requérant un permis d'urbanisme visant à régulariser la couverture d'une cour arrière au rez-de-chaussée, du rehaussement d'un mur mitoyen en vue de diviser en deux logements le logement du rez-de-chaussée de l'immeuble situé rue de l'Aqueduc 69 à 1050 Bruxelles, notifié par courrier portant la date du 8 décembre 2008»;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de Mme G. MARTOU, premier auditeur au Conseil d'État;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 24 avril 2013, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 14 mai 2013 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, Mme D. DÉOM, conseiller d'État;

Entendu, en leurs observations, Me J. LAURENT, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me Chr. LEPINOIS *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis contraire, Mme G. MARTOU, premier auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la cause se présentent comme suit :

Le 12 mai 1995, la commune d'Ixelles dresse un procès-verbal d'infraction relatif à la couverture de la cour de l'immeuble sis rue de l'Aqueduc 69 et la rehausse du mur mitoyen entre le n° 69 et le n° 71 de la même rue. Ce procès-verbal est dressé à charge du propriétaire de l'époque, soit la société anonyme Immo Hufkens.

Le 27 novembre 2002, la société requérante achète ce bien et, le 1^{er} septembre 2003, elle écrit à la commune un courrier rédigé en ces termes :

« Nous avons bien reçu votre recommandé du 27/08/2003. Conformément à notre entretien téléphonique, nous nous sommes immédiatement mis en rapport avec notre architecte qui, dès cette semaine, rendra visite au service de l'urbanisme.

Nous vous envoyons copie de l'acte d'achat du bien.

En toute bonne foi, nous l'avons acquis sans nous douter de l'existence d'un tel PV. L'ancien propriétaire nous ayant certifié qu'aucune demande de permis de bâtir n'était en cours.

Croyez-bien que via notre architecte, nous mettrons tout en œuvre afin de régulariser cette fâcheuse situation au plus vite. [...]».

Le 22 décembre 2003, la partie requérante introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de régulariser la couverture de la cour intérieure de l'immeuble, au niveau du rez-de-chaussée, ainsi qu'à rehausser le mur mitoyen entre le n° 69 et le n° 71 et à aménager deux logements au rez-de-chaussée. Il en est accusé réception le 31 décembre.

Une enquête publique est organisée du 12 au 26 janvier 2004, qui ne donne lieu à aucune réclamation.

La commission de concertation de la commune d'Ixelles se réunit en date du 11 février et reporte son avis dans l'attente de plans complétés. En date du 10 mars, cette commission émet un avis favorable conditionnel concluant ainsi :

« [...] »

Considérant que le logement disposant d'une cuisine annexe aménagée par la fermeture de la cour présente une habitabilité suffisante;

Considérant que le logement de droite ne répond pas aux normes minimales d'habitabilité;

Avis favorable sur la couverture totale de la cour en extension du logement de gauche, sous réserve de destiner les locaux de droite à une fonction autre que l'habitation.»

Le 4 juin, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable accordant une dérogation au Règlement régional d'urbanisme, titre I^{er}, article 4 (profondeur), mais «à condition que le logement du rez-de-chaussée droit soit supprimé. Ces locaux seront destinés à une fonction autre que l'habitation.»

Le 21 juin, la commune d'Ixelles reprend l'avis du fonctionnaire délégué pour délivrer un permis d'urbanisme moyennant l'affectation du local de droite au rez-de-chaussée à une fonction autre que l'habitation.

Le 19 août, la s.a. Rebetonim introduit un recours devant le Collège d'urbanisme, qui accuse réception de la demande le 3 septembre.

À la même date du 3 septembre 2004, l'Administration de l'aménagement du territoire et du logement, direction de l'Inspection régionale du logement, accuse réception de la demande d'attestation de conformité du flat au rez-de-chaussée et sous-sol droit de la rue de l'Aqueduc. Cette attestation est délivrée le 20 septembre.

Le 26 septembre 2007, le Collège d'urbanisme rend sa décision sur le recours et refuse le permis sollicité pour les raisons suivantes :

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol;

Considérant que la demande vise à régulariser la couverture d'une cour arrière au rez-de-chaussée de l'immeuble et le rehaussement d'un mur mitoyen;

Considérant que le plan de la situation existante de l'immeuble indique la présence d'un seul logement au rez-de-chaussée, implanté de part et d'autre du couloir d'entrée de l'immeuble;

Considérant que la couverture de la cour et l'utilisation des caves avaient pour objectif de diviser ce logement en deux logements duplex, l'un à gauche, l'autre à droite du couloir; qu'il en résulte que la demande de permis doit être requalifiée en "régularisation de la couverture d'une cour arrière et du

rehaussement d'un mur mitoyen en vue de diviser en deux logements le logement du rez-de-chaussée";

Considérant que le recours vise à la réformation de la décision en supprimant la condition suivante du permis d'urbanisme [notifié] le 20 juillet 2004 : "le local de droite au rez-de-chaussée sera destiné à une fonction autre que l'habitation";

Considérant que le Collège d'urbanisme, saisi d'un recours contre une condition du permis délivré, est compétent pour connaître de l'ensemble de la demande de permis;

Considérant que les locaux aménagés dans les caves présentent une très mauvaise habitabilité; qu'en effet, la hauteur sous plafond est inférieure à 2,20 mètres; qu'en outre, l'éclairage naturel est insuffisant en raison du fait qu'il n'est dispensé que par des fenêtres basses d'une surface éclairante d'environ 1 m², s'ouvrant sous le niveau du trottoir d'une voirie empruntée par une circulation importante, notamment de trams et d'autobus;

Considérant que sans locaux habitables dans les caves, les deux logements du rez-de-chaussée ont une superficie de 20 m² pour le logement de gauche en prenant en compte son agrandissement par la couverture de la cour et de 16 m² pour le logement de droite; que ces superficies sont trop faibles pour assurer une habitabilité suffisante;

Considérant que la division du rez-de-chaussée en deux logements doit dès lors être refusée, ce qui emporte le refus pour la couverture de la cour et le rehaussement du mur mitoyen.».

Le 26 octobre, la partie requérante introduit un recours devant le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale à l'encontre de la décision du Collège d'urbanisme. D'après la requérante, le Gouvernement en accuse réception le 4 décembre et l'invite à une audition le 13 décembre.

Le 13 novembre 2008, sans que la requérante ait adressé de rappel conformément à l'article 173 du CoBAT, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale rejette le recours et refuse le permis sur la base des considérations suivantes :

« Considérant que la requérante conteste la décision du Collège d'urbanisme pour les motifs suivants :

Considérant qu'elle précise que c'est l'arrêté du gouvernement du 12 juin 2003 relatif aux actes et travaux de minime importance qui impose l'obtention d'un permis d'urbanisme en cas de division d'un logement;

Que cet arrêté reprendrait en substance l'arrêté du Gouvernement du 11 janvier 1996 qui imposerait pour la première fois l'obtention d'un tel permis;

Qu'ainsi, selon la requérante, avant l'entrée en vigueur le 9 février 1996 de l'arrêté du 11 janvier 1996, une telle modification de logement était exonérée de permis d'urbanisme;

Que la requérante tient à ce raisonnement du fait qu'avant l'entrée en vigueur de l'arrêté de 1996, l'arrêté du gouvernement du 29 juin 1992 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, dispensait de permis, sous certaines conditions, les travaux de transformation intérieure ou les travaux d'aménagement des locaux;

Qu'elle en déduit dès lors que la modification du nombre de logements n'était pas un acte soumis à permis avant le 9 février 1996;

Que les travaux de division ayant été effectués, d'après la requérante, en 1995, elle estime que la division du logement proprement dite n'était pas soumise à permis; que seuls le rehaussement du mur mitoyen et la couverture de la cour, actes et travaux urbanistiques indépendants de la division sur le plan juridique, seraient soumis à cette formalité;

Considérant que le rehaussement du mur mitoyen et la couverture de la cour n'étant pas nuisibles, selon les termes de la commune d'Ixelles, aux caractéristiques de l'immeuble, la requérante précise qu'il n'y a pas lieu d'en refuser la régularisation;

Considérant qu'à titre subsidiaire la requérante considère que la décision du Collège d'urbanisme viole le principe du délai raisonnable dans la mesure où elle a été prise plus de 3 ans après l'introduction du recours le 19 août 2004 et que le dossier ne présentait aucune complexité particulière; qu'en outre, la requérante précise qu'elle n'avait pas demandé à être entendue de sorte qu'aucune audition ne devait être organisée;

Que, par conséquent, elle estime que le Collège d'urbanisme avait perdu sa compétence pour se prononcer sur le recours;

Considérant qu'en conséquence, la requérante demande, à titre principal, de réformer la décision du Collège d'urbanisme et de lui accorder le permis d'urbanisme; qu'à titre subsidiaire, elle demande de constater, le délai raisonnable étant dépassé, que le permis octroyé par la commune d'Ixelles est définitif;

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ainsi qu'en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande vise à régulariser la couverture d'une cour arrière et le rehaussement d'un mur mitoyen en vue de diviser le logement du rez-de-chaussée en deux petits logements duplex;

Qu'en effet, comme le précise le Collège d'urbanisme, le plan de la situation existante de l'immeuble indique la présence d'un seul logement au rez-de-chaussée, implanté de part et d'autre du couloir d'entrée de l'immeuble;

Que la couverture de la cour et l'utilisation des caves avaient pour objectif de diviser ce logement en deux logements duplex, l'un à gauche, l'autre à droite du couloir;

Considérant qu'en tant qu'autorité de recours, le Gouvernement, en vertu de l'effet dévolutif du recours, est substitué aux autorités de première instance pour réexaminer la demande de permis et est compétent pour évoquer l'intégralité du dossier;

Considérant que contrairement aux affirmations de la requérante, la division d'un logement avec travaux est soumise à un permis depuis la loi organique de l'aménagement du territoire du 29 mars 1962, en vertu de laquelle "nul ne peut construire, apporter des transformations à un bâtiment existant, à l'exception des travaux de conservation et d'entretien (...)";

Que l'article 84 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991 (en abrégé OOPU) a repris par la suite cette même exigence;

Que néanmoins, il est vrai que l'arrêté de l'exécutif du 29 juin 1992, pris en exécution de cette ordonnance, dispensait de permis certains actes et travaux de transformation intérieure, à savoir ceux "qui n'impliquent la solution d'aucun problème de construction proprement dite, ni le changement de l'affectation, ni la modification du volume construit, ni la modification de l'aspect architectural du bâtiment"; que dès lors, avec l'arrêté du 29 juin 1992, la division d'un bien en plusieurs logements accompagnée de travaux est dispensée de permis, sous certaines conditions;

Que par après, la division en tant que telle, avec ou sans travaux, d'un immeuble de logement en plusieurs unités de logement s'est vu soumise à un permis d'urbanisme par l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 23 novembre 1993, modificative de l'OOPU du 29 août 1991, soit le 1^{er} décembre 1993;

Qu'en effet, l'article 84, § 1^{er}, 5^o de l'OOPU est remplacé et soumet à permis d'urbanisme le fait de:

"modifier l'utilisation ou la destination de tout ou partie d'un bien, même si cette modification ne nécessite pas de travaux.

On entend par :

a) utilisation, l'utilisation existante de fait d'un bien non bâti ou d'un ou plusieurs locaux d'un bien bâti;

(...);

Qu'ainsi l'ordonnance du 23 novembre 1993, précisée par la suite par son arrêté du 11 janvier 1996, soumet à permis d'urbanisme la division d'un logement en deux logements puisque celle-ci constitue bien un changement d'utilisation que l'ordonnance soumet en tant que tel à permis d'urbanisme;

Considérant que la requérante prétend dans son recours que la division a eu lieu en 1995;

Que cette division était dès lors soumise à permis d'urbanisme;

Que par ailleurs, même à considérer la thèse de la requérante comme avérée, il s'indique de relever que les travaux effectués n'entraient pas dans le champ d'application de l'arrêté de l'Exécutif du 29 juin 1992 dans la mesure où le volume construit a été modifié en vue de diviser le logement du rez-de-chaussée;

Considérant que sur la division du logement du rez-de-chaussée en deux logements duplex, le Gouvernement fait sienne l'argumentation suivante du Collège d'urbanisme :

Que les locaux aménagés dans les caves présentent une très mauvaise habitabilité; que la hauteur sous plafond est inférieure à 2,20 mètres et l'éclairage naturel est insuffisant en raison du fait qu'il n'est dispensé que par des fenêtres basses d'une surface éclairante d'environ 1 m², s'ouvrant sous le niveau du trottoir d'une voirie empruntée par une circulation importante, notamment de trams et d'autobus;

Que sans locaux habitables dans les caves, les deux logements du rez-de-chaussée ont une superficie de 20 m² pour le logement de gauche en prenant en compte son agrandissement par la couverture de la cour et de 16 m² pour le logement de droite; que ces superficies sont trop faibles pour assurer une habitabilité suffisante;

Que le rez-de-chaussée ne peut dès lors comporter deux logements distincts;

Considérant que quant à l'extension par la couverture de la cour, celle-ci ne nécessite qu'une faible rehausse de murs mitoyens et ne nuit pas aux

caractéristiques de l'immeuble sis au n° 9 de la rue Tabellion; que la couverture de la cour et la faible rehausse de murs mitoyens sont dès lors acceptables;

Considérant qu'en conséquence, il ressort de ce qui précède que le permis d'urbanisme est refusé;

[...]».

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation de la loi du 29 mars 1962 «relative à l'urbanisme», de l'arrêté du Gouvernement du 29 juin 1992 «déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme» et de l'absence de base légale; qu'elle reproche à la partie adverse d'avoir considéré que la division du rez-de-chaussée de l'immeuble en deux logements, réalisée en 1995, nécessitait un permis d'urbanisme, alors que, selon elle, sous le régime de la loi du 29 mars 1962 alors applicable, aucun permis n'était nécessaire à cette fin; qu'elle expose que le logement du rez-de-chaussée se divisait déjà de part et d'autre de la cage d'escalier, de sorte qu'aucune transformation intérieure n'a été nécessitée par la modification du nombre de logements; qu'elle invoque l'arrêté de l'Exécutif du 29 juin 1992 déterminant les actes et travaux dispensés du permis d'urbanisme, de l'avis conforme du fonctionnaire délégué ou de l'intervention d'un architecte, qui dispensait de l'obtention d'un permis d'urbanisme les travaux de transformation intérieure ou d'aménagement des locaux, «pour autant qu'ils n'impliquent la solution d'aucun problème de construction proprement dit, ni le changement de l'affectation, ni la modification du volume construit, ni la modification de l'aspect architectural du bâtiment»; qu'elle souligne que le procès-verbal d'infraction établi le 18 mai 1995 ne visait que la couverture de la cour intérieure et la rehausse du mur mitoyen;

que, dans son mémoire en réplique, elle expose que, contrairement à ce qu'affirme la partie adverse, il n'y a pas eu changement de l'utilisation du bien dès lors qu'en l'espèce, le bien a toujours été utilisé comme logement; qu'elle rappelle les nombreuses difficultés subsistant quant à l'interprétation du terme «utilisation» au sens de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991, telle que modifiée par l'ordonnance du 23 novembre 1993; que, selon elle, seuls le rehaussement du mur mitoyen et la couverture de la cour, actes et travaux urbanistiques indépendants de la division du logement proprement dite, étaient soumis à permis; qu'elle fait valoir que la modification du nombre de logements, en tant que telle, a pu avoir lieu sans travaux ni modification du volume construit; qu'elle réitère ces arguments dans son dernier mémoire;

Considérant que les travaux en cause doivent être supposés avoir été réalisés au plus tard en 1995, le procès-verbal d'infraction datant du 12 mai 1995;

qu'à l'époque, l'article 44 de la loi organique de l'aménagement du territoire du 29 mars 1962 prévoyait : «Nul ne peut, sans un permis préalable [...] : 1. construire, [...] apporter des transformations à un bâtiment existant, à l'exception des travaux de conservation et d'entretien [...]»; qu'était également soumis à permis le fait de «modifier l'utilisation ou la destination de tout ou de parties d'un bien, même si cette modification ne nécessite pas de travaux», l'utilisation d'un bien se définissant comme «l'utilisation existante de fait d'un bien non bâti ou d'un ou de plusieurs locaux d'un bien bâti»; que les travaux de transformation intérieure étaient dispensés d'un tel permis en vertu de l'arrêté précité du 29 juin 1992, pour autant qu'ils n'impliquent, notamment, «ni le changement de l'affectation, ni la modification du volume construit, ni la modification de l'aspect architectural du bâtiment», sans qu'il soit en outre requis que ces travaux de transformation intérieure n'apportent pas de modification au nombre de logements;

qu'en l'espèce, il est constant que les travaux de couverture de la cour intérieure et de rehausse du mur mitoyen nécessitaient un permis d'urbanisme; que ces travaux extérieurs avaient pour but l'aménagement d'une cuisine permettant d'agrandir la surface de logement et, ainsi, de diviser le logement préexistant en deux petits duplex; que le volume précédemment occupé par la cour était donc désormais construit et utilisé comme cuisine; que l'opération constituait dès lors une modification de l'utilisation d'une partie du bien, requérant des travaux de transformation à la fois extérieurs et intérieurs, et impliquant une modification du volume construit et de l'aspect architectural du bâtiment; que la requérante cherche vainement à dissocier les travaux extérieurs et les travaux d'aménagement intérieur, et ne produit aucun élément qui pourrait laisser supposer que l'immeuble aurait d'abord été agrandi à une fin inconnue pour être ensuite réaménagé de l'intérieur au moment de la division du logement en deux unités; que l'opération dans son ensemble nécessitait un permis d'urbanisme; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de la violation du «principe général du droit administratif du raisonnable et du principe du délai raisonnable» ainsi que de l'article 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales; qu'elle souligne que la demande de permis d'urbanisme a été introduite en 2003 et que l'acte attaqué ne lui a été communiqué qu'en date du 8 décembre 2008; qu'elle rappelle les différentes étapes de la procédure pour en conclure que tant le délai pris par le Collège d'urbanisme, soit 3 ans, que le délai pris par l'ensemble de la procédure administrative, soit 5 ans, sont déraisonnables, s'agissant d'une problématique simple visant un volume et une superficie limités; qu'elle ajoute qu'elle a fait diligence et a même évité de demander une audition pour ne pas alourdir la procédure; qu'elle soutient qu'il importe peu qu'elle n'ait pas mis le Collège d'urbanisme en demeure de statuer;

que dans son mémoire en réplique, elle indique que si la jurisprudence a considéré que l'article 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales n'était pas applicable aux procédures relatives à l'éloignement des étrangers, rien ne permet de tirer les mêmes conclusions en matière de délivrance de permis d'urbanisme; qu'elle répète que le principe du délai raisonnable a été dépassé *in globo* et à deux étapes de la procédure dès lors que le Collège d'urbanisme et la partie adverse ont respectivement mis trois ans et un an pour se prononcer, soit plus de 4 ans au total; qu'elle considère qu'on ne peut lui reprocher de ne pas avoir pris le risque d'actionner les mécanismes de mise en demeure, qui pouvaient avoir pour effet de la priver de l'examen de son recours par un niveau de pouvoir;

que dans son dernier mémoire, elle ajoute que chacune des autorités saisies a l'obligation de statuer, et que l'existence des mécanismes de mise en demeure ne peut servir de justification au dépassement d'un délai raisonnable pour statuer;

Considérant que l'article 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ne s'applique qu'en matière juridictionnelle et n'est pas applicable au refus d'un permis d'urbanisme; qu'en tant qu'il est pris de sa violation, le moyen manque en droit;

Considérant que l'administration a l'obligation de statuer dans un délai raisonnable; que le caractère raisonnable ou non d'un délai est fonction des circonstances propres à chaque espèce et doit être apprécié *in concreto*;

qu'en l'espèce, il s'agit de statuer sur un permis de régularisation sollicité le 22 décembre 2003; que la demande a été traitée dans un délai raisonnable par la commune qui a délivré, le 21 juin 2004, un permis assorti d'une condition; que la requérante a introduit le 19 août 2004 un recours au Collège d'urbanisme, qui s'est prononcé plus de trois ans après, et que le recours introduit auprès du Gouvernement le 26 octobre 2007 a donné lieu à l'acte attaqué, adopté le 13 novembre 2008; que la requérante, qui n'indique pas que l'infraction qu'elle cherchait à régulariser ait donné lieu à des poursuites durant cette période, n'a pas mis en œuvre les procédés prévus par les articles 170 et 173 du CoBAT pour obtenir une décision dans des délais plus courts; que, si ce choix ne peut lui être reproché, il dément son souhait d'obtenir une décision rapidement et exclut l'application de l'article 173, alinéa 2, du CoBAT tel qu'en vigueur à l'époque, prévoyant : «Si, à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours prenant cours à la date du dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant rappel, le demandeur n'a pas reçu de décision, la décision du Collège d'urbanisme qui fait l'objet du recours, ou en l'absence d'une telle décision, la décision du collège des bourgmestre et échevins [...] qui a fait l'objet du recours auprès du Collège d'urbanisme, est confirmée.»; que le deuxième moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un troisième moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de motivation, de l'erreur sur les causes ou les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'elle reproche à la partie adverse d'avoir considéré que les logements projetés ne pouvaient être acceptés compte tenu de leur manque d'habitabilité, sans indiquer la ou les normes auxquelles elle se serait référée; qu'elle soutient que la partie adverse ne pouvait plus se prévaloir des prescriptions du Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.), étant donné qu'il avait cessé de produire ses effets durant l'instruction de la demande, et relève que l'acte attaqué ne se réfère pas non plus au principe de bon aménagement du territoire pour refuser le permis sollicité; qu'elle considère que la décision attaquée ne permet pas de comprendre pourquoi l'avis de la commission de concertation, du fonctionnaire délégué et la décision de la commune n'ont pas été suivis alors qu'ils considéraient le plus grand des deux appartements comme habitable; qu'elle rappelle avoir obtenu pour le plus petit des deux appartements une attestation de conformité délivrée par la Région, qui établit que ce logement répond aux normes d'habitabilité du Code du Logement; qu'elle en déduit que, les deux appartements étant habitables, la partie adverse ne pouvait refuser le permis d'urbanisme sollicité et estime que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre le choix qu'elle a opéré;

Considérant que la partie adverse répond que la question de l'habitabilité d'un logement fait partie de l'appréciation du bon aménagement des lieux, et que rien ne l'oblige à indiquer qu'elle se réfère expressément à ce bon aménagement pour autant que les motifs de l'acte révèlent, comme en l'espèce, que la conformité du projet avec lui a bien été vérifiée; qu'elle souligne que les avis de la commune et du fonctionnaire délégué aboutissent à la même conclusion qu'elle, soit le caractère inhabitable du logement projeté au rez-de-chaussée, et estime que dès lors, le permis ne pouvait pas être accordé pour le projet tel que déposé; qu'elle ajoute qu'elle n'avait pas à exposer pourquoi elle estimait que l'absence d'habitabilité suffisante du logement projeté justifiait non pas un refus de permis mais l'imposition d'une condition spécifique; qu'à propos de l'attestation de conformité, elle invoque le principe de l'indépendance des polices administratives, et soutient que la délivrance d'une attestation de conformité n'implique pas nécessairement qu'un bien soit conforme au bon aménagement des lieux et ce, au regard notamment de l'habitabilité du logement projeté; qu'elle souligne que l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement contient des exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, ce qui ne recouvre pas nécessairement l'habitabilité, au sens de la qualité de ce qui offre un espace suffisant à occuper; qu'elle en conclut que la délivrance de l'attestation précitée n'implique pas en soi

qu'elle aurait commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que le projet ne disposait pas d'une habitabilité suffisante;

Considérant que l'acte attaqué refuse le permis sollicité au motif essentiel qu'il ne peut être tenu compte des locaux aménagés dans les caves, et que sans ces locaux, les superficies des deux logements sont trop faibles pour assurer une habitabilité suffisante; que ce motif entre en contradiction apparente avec l'attestation de conformité délivrée par l'administration régionale pour le plus petit des deux logements le 20 septembre 2004; qu'aux termes de l'article 4 du Code bruxellois du Logement, les logements doivent respecter notamment les exigences de salubrité comportant des normes minimales qui visent entre autres «l'éclairage, la ventilation, ainsi que la configuration du logement, quant à sa surface minimale, la hauteur de ses pièces et l'accès du logement», exigences qui ont été fixées par l'arrêté du Gouvernement du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements; que l'article 7, § 1^{er}, du même Code prévoit que, pour les logements meublés et les petits logements destinés à être mis en location, «l'attestation de conformité est destinée à attester que le logement en question répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4»; que, si la police de l'aménagement du territoire et celle du logement poursuivent des objectifs différents et peuvent donner lieu à des appréciations distinctes, il faut néanmoins que l'autorité tienne compte des actes accomplis par sa propre administration dans le cadre de l'une et de l'autre et justifie d'une certaine cohérence; que s'il n'est pas interdit à l'autorité compétente pour délivrer les permis d'urbanisme de se référer à des critères d'habitabilité plus exigeants que les critères minimaux définis en vertu du Code du Logement, encore faut-il qu'elle en explique les raisons, liées à l'appréciation du bon aménagement du territoire; qu'en l'espèce, la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre pourquoi, alors que même le plus petit des deux logements a été jugé conforme aux exigences définies en vertu du Code du Logement, la partie adverse refuse le permis sollicité en raison d'une habitabilité insuffisante des deux logements en cause; que, dans cette mesure, le moyen est fondé,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 refusant d'octroyer à la requérante un permis d'urbanisme visant à régulariser la couverture d'une cour arrière au rez-de-chaussée et le

rehaussement d'un mur mitoyen en vue de diviser en deux logements le logement du rez-de-chaussée de l'immeuble situé rue de l'Aqueduc 69 à 1050 Bruxelles.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le trente et un mai deux mille treize par :

M.	M. LEROY,	président de chambre,
M.	I. KOVALOVSKY,	conseiller d'État,
Mme	D. DÉOM,	conseiller d'État,
M.	R. GHODS,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

R. GHODS

M. LEROY