

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 228.798 du 17 octobre 2014

A. 210.260/XV-2360

En cause : **TOINT** Hubert,
ayant élu domicile chez
Me O. VAN DER KINDERE et
Me Ch.-H. D'UDEKEM d'ACQZ, avocats,
Avenue Lloyd George 16
1000 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
ayant élu domicile chez
Me J.-P. LAGASSE, avocat,
Place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 20 septembre 2013 par Hubert TOINT, qui demande l'annulation de l'arrêté du Gouvernement de la Région bruxelloise du 4 juillet 2013 lui refusant un permis d'urbanisme pour la division en sept logements d'un immeuble situé à Saint-Gilles, 42, rue André Hennebicq;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. J.-Fr. NEURAY, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

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

Vu l'ordonnance du 12 mai 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 3 juin 2014 à 9 heures 30;

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

Entendu, en leurs observations, Me O. VAN DER KINDERE, avocat, comparaissant pour la partie requérante et Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. J.-Fr. NEURAY, premier auditeur chef de section;

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

Faits

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

Le requérant a acquis le 28 mai 2002 un immeuble résidentiel situé 42 rue André Hennebicq à Saint-Gilles, composé d'un sous-sol s'ouvrant à l'arrière sur une cour, d'un rez-de-chaussée et de trois étages. Sa construction date de 1905 et des modifications y ont été apportées en 1927 (aménagement d'un logement dans le grenier) et en 1931 (ajout de terrasses à l'arrière et de sanitaires aux cinq niveaux de l'immeuble). Ces travaux-là ont, en leur temps, fait l'objet d'autorisations. Quand le requérant en est devenu propriétaire, l'immeuble était divisé en sept logements.

Le 28 septembre 2005, un agent habilité à rechercher et constater les infractions d'urbanisme a dressé un procès-verbal d'où il ressort que le nombre de logements a été porté de quatre à sept unités, ce qui a nécessité la réalisation de travaux intérieurs. Le 11 juillet 2008, le requérant a obtenu de l'inspection régionale du logement un certificat de conformité pour le sous-sol de l'immeuble.

Le 23 juillet 2008, il a introduit auprès de l'administration communale une demande de permis d'urbanisme de régularisation pour la division de l'immeuble en sept logements; il y a joint un avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du 28 février 2005, ainsi qu'une note sur l'historique des transformations. Il y affirme que les travaux qu'il a lui-même effectués ne visaient que la rénovation de logements qui existaient déjà au moment où il est devenu propriétaire. Le 25 mai 2011, le collège des bourgmestre et échevins a refusé le permis sur l'avis défavorable du fonctionnaire-délégué. Le requérant a formé un recours contre cette décision en demandant à être entendu par le collège d'urbanisme. Celui-ci a émis un avis défavorable le 14 novembre. Le 17 décembre, le conseil du requérant a sollicité la suspension de la procédure d'examen de la demande de permis et du recours en

réformation pour permettre le dépôt de plans relatifs aux superficies des locaux litigieux, ce qui sera fait le 20 mai 2012. Le 4 juillet 2013, le Gouvernement régional prend un arrêté déclarant le recours recevable mais non-fondé et refusant le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'arrêté attaqué. Sa motivation retrace la procédure suivie, puis porte – dans son texte français – les motifs suivants:

«Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande vise à régulariser la modification du nombre de logements opérée sans modification du volume de l'immeuble;

Considérant que, suite aux remarques formulées par le Collège d'Urbanisme lors de l'audition qui a eu lieu le 20 octobre 2011 et faisant état du caractère sommaire des plans fournis, le requérant a introduit, sur base de l'article 173/1 du CoBAT, le 2 octobre 2012, de nouveaux plans visant à préciser les superficies des locaux à régulariser;

Considérant que le requérant présume à tort que l'autorisation de bâtisse du 25 septembre 1931 autorisant l'installation de 5 WC, un par niveau, y compris au sous-sol et sous les combles, corroborerait l'aménagement de 5 niveaux habitables, et par voie de conséquence, autoriserait 5 logements;

Qu'en effet, l'article 7 de cette autorisation précise que *“les locaux qui n'ont pas la hauteur réglementaire ne peuvent, en aucun cas, servir d'habitation”*;

Qu'en l'espèce, les locaux du sous-sol et sous combles présentent une hauteur sous-plafond d'approximativement 2,5 m;

Qu'or, l'article 32 du Règlement sur les Bâtisses de la commune de Saint-Gilles-Lez-Bruxelles du 25 octobre 1906, et ensuite l'article 11 du Règlement sur la bâtisse de l'Agglomération bruxelloise du 21 mars 1975, qui désignent les niveaux destinés à des pièces habitables “rez-de-chaussée et étages”, exigent des hauteurs sous-plafond plus importantes que celles prévues, en l'espèce, au sous-sol et dans les combles;

Que les transformations autorisées en 1931 ne peuvent en conséquence être assimilées à la création de pièces habitables et encore moins à la création d'une unité d'habitation;

Considérant que la demande vise dès lors à régulariser les travaux d'aménagement intérieur réalisés à une date inconnue et visant, d'une part, à la création d'un logement au sous-sol et de deux studios sous les combles et visant, d'autre part, à transformer l'appartement situé au 1^{er} étage en deux unités de logement;

Considérant que, d'après les documents fournis pas le service population de Saint-Gilles, les pièces du sous-sol étaient occupées à titre de logement en 1985;

Que les aménagements intérieurs apportés au premier étage et sous les combles en vue de créer deux unités de logement auraient été réalisés, d'après le requérant, avant 2002, année durant laquelle il a acquis le bien; que toutefois, les différents documents fournis par celui-ci ne font pas état d'éventuels travaux de transformation avant novembre 2002; que l'on peut, en conséquence, se référer à cette dernière date comme référence;

Que d'ailleurs, l'attestation de SIBELGA nous renseigne que de nouveaux compteurs sont placés en décembre 2002 au premier étage et sous les combles de l'immeuble;

Considérant que si la division en tant que telle d'un immeuble d'habitation n'était pas explicitement soumise à permis d'urbanisme avant l'arrêté du Gouvernement du 11 janvier 1996 relatif aux travaux de minime importance, il s'indique de se reporter à l'article 44, § 1^{er}, 1^o, alinéa 1^{er} de la loi du 29 mars 1962 qui dispose que toute transformation, c'est-à-dire toute modification intérieure et/ou extérieure d'un bâtiment, ouvrage ou installation

par l'adjonction ou la suppression d'un local, d'un toit, la modification de l'architecture ou l'emploi d'autres matériaux, nécessite un permis préalable, et cela même si ces travaux ne modifient pas le volume de la construction existante;

Que l'article 3 de l'Arrêté royal du 16 décembre 1971 déterminant les travaux et actes exonérés ou de l'intervention de l'architecte, ou du permis de bâtir ou de l'avis du fonctionnaire-délégué précise que *“ne sont pas soumis à l'avis conforme du fonctionnaire délégué mais restent soumis au permis requis par l'article 44 de la loi organique:*

1° les travaux de transformation intérieure ou les travaux d'aménagement des locaux – en ce compris les équipements correspondants: installations sanitaires, d'électricité, de chauffage ou de ventilation – pour autant qu'ils n'impliquent la solution d'aucun problème de construction proprement dite, ni la modification du volume construit, ni la modification de l'aspect architectural du bâtiment et que, par ailleurs, ils n'aient ni pour but, ni ne soient à tout le moins de nature à donner aux locaux en cause une affectation différente de celle qui existait précédemment (ajouté par l'A.R. du 23 juin 1975)”;

Que les travaux d'aménagement du logement situé au sous-sol étaient dès lors effectivement soumis à permis d'urbanisme;

Que d'autre part, les actes et travaux réalisés en 2002 en vue de transformer le premier étage et les combles du bien constituent une modification intérieure d'un bâtiment soumise à permis d'urbanisme par l'article 84, § 1^{er}, 2°, de l'Ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991;

Qu'en outre, ces actes ne font par partie des actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme dès lors que l'arrêté du Gouvernement du 11 janvier 1996 conditionnait cette dispense notamment à l'absence de modification du nombre de logements;

Que la création des studios au 1^{er} étage et sous les combles de l'immeuble était dès lors également soumise à permis d'urbanisme;

Considérant que le Gouvernement s'approprie les considérants du Collège d'Urbanisme s'agissant de l'application de l'article 330, § 3 du CoBAT puisque cette dernière disposition concerne exclusivement les actes et travaux visés à l'article 2, 2°, g, du Règlement général sur les bâtisses de l'Agglomération bruxelloise du 21 mai 1975, ce qui n'est pas le cas en l'espèce;

Considérant que, d'après la jurisprudence constante du Conseil d'État, *“l'octroi ou le refus de régularisation doit être fondé sur l'appréciation des prescriptions réglementaires et de la conception du bon aménagement des lieux en vigueur au moment où les actes et travaux ont été effectués sans permis”*;

Que, d'après les éléments qui précèdent, la régularisation des travaux d'aménagement visant à créer un logement au sous-sol est soumise aux prescriptions du Règlement sur la bâtisse adopté par l'Arrêté royal du 21 mars 1975 ainsi qu'à celles du Règlement sur la bâtisse de Saint-Gilles du 25 octobre 1906 en ses dispositions non abrogées par le premier Règlement visé;

Que, quant à la régularisation des aménagements apportés au premier étage et sous les combles, ces travaux ont été réalisés sous l'empire du Règlement Régional d'urbanisme adopté le 3 juin 1999; Que, toutefois, celui-ci ayant été considéré par le Conseil d'État comme non valablement adopté, la sécurité juridique recommande de l'écarter;

Que la régularisation de ces travaux s'apprécie dès lors au regard des dispositions non abrogées du Règlement général sur la bâtisse de Saint-Gilles du 25 octobre 1906 ainsi qu'au regard du bon aménagement des lieux;

Considérant qu'outre déroger aux normes en matière de hauteur sous-plafond du Règlement de 1975, les locaux du sous-sol ne répondent pas aux conditions que l'article 19 de ce même Règlement impose aux locaux habitables en matière d'éclairement naturel minimum;

Qu'ainsi, cette disposition prévoit que *“les pièces habitables de jour ou de nuit, en ce compris les bureaux, doivent recevoir directement la lumière par des baies ou fenêtres. En aucun cas, le rapport de la surface nette des fenêtres à la surface du plancher qu'elles éclairent ne sera inférieur à 1/5^{ème} (...)”*;

Qu'en l'espèce, la pièce avant du sous-sol dérogerait à cette disposition en ce que plus de 60% de la superficie d'éclairement naturel requise lui ferait défaut;

Considérant qu'il ressort de ce qui précède et de l'avis du Collège d'Urbanisme que les locaux du sous-sol présentent des défauts d'habitabilité tant aux dispositions qui étaient en vigueur au moment de la réalisation des travaux qu'aux normes en vigueur actuellement;

Qu'octroyer ces dérogations alors que les transformations visées privent l'immeuble de locaux communs indispensables à la bonne habitabilité d'un immeuble à logements multiples n'est pas envisageable;

Qu'il y a dès lors lieu de refuser les transformations apportées au niveau du sous-sol;

Considérant que, quant aux transformations apportées au premier étage en vue de créer deux unités de logement, le dédoublement de chaque pièce n'est en l'espèce pas de bon aménagement dès lors que, par rapport à la situation existante, l'on se trouve en présence de deux logements ne disposant que de peu de confort en raison de la surface réduite de leurs pièces habitables et particulièrement du logement créé à l'arrière;

Que ces logements ne présentent pas un niveau d'habitabilité acceptable en terme d'espace et ne sont dès lors pas acceptables, d'autant qu'ils créent une surdensification de l'immeuble;

Considérant que les transformations apportées sous les combles ont pour finalité de créer des logements de faible superficie et à l'éclairement naturel insatisfaisant de sorte qu'elles sont contraires au bon aménagement des lieux;

Considérant qu'il est à noter qu'à appliquer strictement les dispositions qui étaient en vigueur au moment où les studios ont été créés, les salles de bain des deux studios avant intégrant également le wc, seraient en dérogation avec l'article 87 a), b) et f) du Règlement général sur la bâtisse de Saint-Gilles qui impose l'installation du local wc de manière à ce qu'une de ses parois soit en contact avec l'air extérieur, qu'il ne communique pas directement avec une pièce habitable et qu'il dispose de fenêtre;

Considérant d'autre part que le Gouvernement émet un doute quant aux plans qui ont été soumis à l'appréciation du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente dès lors que l'Arrêté royal du 19 décembre 1997 se satisfait d'une sortie telle que celle proposée dans les plans si: *“les occupants peuvent, sans passer par la cage d'escalier, atteindre une baie de façade accessible aux échelles du service d'incendie ou en l'absence d'un tel accès, ils peuvent atteindre une terrasse d'attente accessible au service d'incendie [...]”*;

Qu'or, en l'espèce, les loggias des deux logements mono-face ne répondent pas à cette condition d'accessibilité par le Service incendie et que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 28 février 2005 est étrangement muet à cet égard;

Considérant qu'il ressort de l'ensemble des considérations qui précèdent que la demande est contraire au bon aménagement des lieux et que, pour deux des logements proposés, elle ne présente pas, sur plans, toutes les garanties de sécurité;

Que le permis doit être refusé;”»

Fond

Considérant que le requérant prend un moyen unique de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du défaut d'examen sérieux de la demande, de l'absence de motifs

pertinents et adéquats de l'acte attaqué, de la violation du principe général de motivation, de l'erreur sur les causes ou les motifs, de l'erreur de droit, de l'incompétence de l'auteur de l'acte et de l'erreur manifeste d'appréciation;

qu'en une première branche, il expose que la demande de permis portait sur le sous-sol de l'immeuble litigieux, les deux logements aménagés au premier étage et les deux unités du troisième étage, que la motivation de la décision attaquée n'est pas identique d'une part, pour le sous-sol, et, d'autre part, pour les quatre autres unités (premier étage et combles);

qu'en ce qui concerne le sous-sol, il soutient:

- que la division de logement – intervenue en 1985 selon l'acte attaqué – n'était pas soumise à permis de bâtir en 1985;

- que la demande de permis de régularisation ne porte pas sur des travaux de transformation, mais uniquement sur la modification du nombre de logements et leur répartition, l'acte attaqué ne faisant d'ailleurs référence à aucun ouvrage qui aurait accompagné cette division;

- que l'acte attaqué aurait dû constater que la demande était sans objet en tant qu'elle visait à faire confirmer la légalité d'une situation existante régulière et était donc irrecevable pour ce qui concerne le sous-sol;

- que les dispositions des règlements communaux (de Saint-Gilles de 1906 et de l'agglomération de 1975) ne trouvent pas à s'appliquer puisqu'un règlement communal n'a pas d'autre effet que de conditionner la délivrance d'un permis d'urbanisme et que si aucun permis n'est requis, il est sans intérêt d'examiner les règlements communaux;

- qu'en 1985, l'article 32 du Règlement communal sur les bâtisses de 1906 de Saint-Gilles n'était plus d'application et que l'article 18 du règlement de la bâtisse de l'Agglomération du 9 mars 1976 prévoyait que «les locaux de sous-sol non visés à l'article 16 auront une hauteur minimale de 2,10 m sous poutre», et que l'article 16 fait référence aux hauteurs minimales du rez-de-chaussée (2,80 m) et des étages (2,60 m), sans évoquer le sous-sol;

- que selon les plans déposés, qui sont les mêmes que les plans autorisant la maison à l'origine, la hauteur du sous-sol est de 2,75 m et que l'acte attaqué est erroné en ce qu'il relève une hauteur de 2,50 m;

- que le règlement de Saint-Gilles de 1906 prévoyait en son article 32 une hauteur des «souterrains» de 2,50 m, qui est la hauteur constatée par l'acte attaqué; qu'il s'ensuit que l'article 7 de l'autorisation de 1931 est respecté et que rien ne s'opposait à ce que les locaux en sous-sol soient habitables;

- que les «défauts d'habitabilité» du sous-sol relevés par l'acte attaqué sont contredits par les constatations faites le 11 juillet 2008 par l'inspection régionale du Logement, dont l'attestation a été soumise à la partie adverse avant l'adoption de l'acte attaqué, qui est muet à cet égard et ne permet pas de comprendre le choix qui a été opéré;

qu'en ce qui concerne le premier étage et les combles, il expose:

- que les surfaces nettes des quatre unités de logement sont de 28,67 m², 29,29 m² (avec terrasse incluse de 7,89 m²), 28,78 m² et 31,66 m² (avec terrasse incluse de 7,89 m²), et que la réglementation impose une surface minimale de 18 m² pour une personne, et 28 m² pour deux personnes, de sorte que les quatre logements pourraient à tout le moins être occupés par une personne seule;

- que l'acte attaqué ne donne aucune explication permettant de comprendre pourquoi les logements ne seraient pas suffisamment grands, d'autant plus qu'aucune norme de superficie ne s'impose, et que cette appréciation est en contradiction avec

les conditions d'habitabilité 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;

qu'il conclut que l'acte attaqué ne repose pas sur des motifs adéquats et procède d'une erreur manifeste d'appréciation en jugeant le logement non conforme aux normes d'habitabilité;

qu'en réplique, il expose:

– que le permis demandé concerne uniquement la régularisation de la division en logements, et non l'utilisation du sous-sol semi-enterré comme logement;

– que l'on peut considérer soit que le permis de 1931 a autorisé 5 logements dont un au sous-sol, soit que le sous-sol est utilisé comme logement depuis 1985, date à laquelle aucun permis n'était requis;

– que la hauteur des pièces du sous-sol est suffisante eu égard à l'article 18 du règlement de l'agglomération qui impose une hauteur de 2,10 m pour les locaux en sous-sol;

– que les critères urbanistiques et les critères d'habitabilité se recoupent et qu'il n'est pas compréhensible que l'administration émette un avis en contradiction avec les normes d'habitabilité;

– que les pièces sous combles sont d'une hauteur qui excède 3 mètres et qui pouvaient en 1931, être une unité de logement;

Considérant que, dans le dernier mémoire, il soutient:

– que c'est à la partie adverse de prouver que des travaux auraient été effectués entre 1971 et 1985 si elle veut motiver sa décision sur base des dispositions applicables à des actes et travaux, et qu'elle ne peut instaurer une présomption de travaux en cas de division de logements;

– que des sanitaires ont été installés en 1931 à tous les niveaux, dont le sous-sol, qu'«il n'est pas à exclure qu'à cette époque des travaux de placement de locaux sanitaires aient été entrepris par exemple d'autant» (*sic*), et que ce type de travaux est exempté de permis depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement du 29 juin 1992;

– que le principe de l'application de la loi la plus favorable s'applique à ces travaux s'il était avéré qu'ils ont été réalisés et de surcroît à une époque où il eût fallu obtenir un permis;

– se référant à la jurisprudence de la cour d'appel de Bruxelles, que «la modification du nombre de logements effectués (*sic*) avant le 9 février 1996 et qui résultent de travaux de transformation intérieurs exonérés de permis d'urbanisme en vertu de l'arrêté du Gouvernement du 29 juin 1992, peuvent être maintenus puisqu'à l'époque où elles ont été réalisés (*sic*), elles n'étaient pas soumises à permis d'urbanisme »;

– que l'article 32 du règlement communal sur les bâtisses de 1906 n'était pas applicable en 1985 ayant été abrogé par le règlement de la bâtisse en son titre V (article XIII), et que l'article 16 du Règlement de la bâtisse indique par ailleurs que «les locaux de sous-sol non visés à l'article 16 auront une hauteur minimale de 2,10 sous poutre»; que «cette hauteur est acquise en l'espèce d'autant que le calcul suivant lequel la hauteur ne serait que 2,50 m n'est pas et parfaitement habitable au sens de l'arrêté... du 4 septembre 2003... qui impose une hauteur minimale de 2,10 m; ... qu'en l'espèce, ... la hauteur de la surface vitrée dans la cuisine est de 2,50 m ce qui *a fortiori* indique que la hauteur sous plafond est supérieur (*sic*) à 2,50 m»;

qu'en une seconde branche, prise de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir, il reproche à l'acte attaqué de douter de la validité de l'avis du SIAMU suite aux plans qui lui ont été soumis; qu'il estime que l'acte attaqué remet en cause la compétence du SIAMU ce qui ne relève pas de la compétence de la partie adverse à qui la législation en matière de sécurité incendie donne pour seul pouvoir de reproduire les conditions du SIAMU au titre de condition du permis (article 193 du CoBAT);

qu'en réplique, il soutient que le Gouvernement substitue sa propre appréciation à celle du SIAMU en invalidant le rapport qui a été établi par ce service;

que, dans le dernier mémoire il soutient que l'acte attaqué devrait expliquer en quoi les plans remis posent problème par rapport à la question de la sécurité incendie évoquée et en quoi ces plans ne sont «pas suffisamment à même de renseigner le SIAMU sur l'accès des unités de logement»; qu'il ajoute que:

– «ce point n'a nullement été soulevé a préalable (*sic*) et alors que le dossier a été considéré comme étant complet par la Commune de Saint-Gilles»;

– «en aucun cas, évidemment, un avis favorable émis par le SIAMU ne peut avoir une quelconque incidence sur l'examen de la demande réalisée par l'autorité délivrant le permis»;

– «dès lors qu'il a été démontré que les autres critiques présentes dans l'acte attaqué justifiant le refus de permis ne sont pas pertinentes, il faut prendre en considération le fait que l'autorité délivrant le permis à, injustement, remis en cause l'avis rendu par le SIAMU»;

– «la partie adverse et Monsieur le Premier Auditeur estiment qu'il ne s'agirait, en fait, que d'une simple interrogation quant à la conformité à la situation réelle des lieux des plans soumis à l'avis du SIAMU. En conséquence, tant la partie adverse que Monsieur le Premier Auditeur reconnaissent la validité de l'avis rendu par le SIAMU. Pour autant, cette simple interrogation mène la partie adverse à conclure qu'en l'espèce "les loggias des deux logements mono-face ne répondent pas à cette condition d'accessibilité par le Service d'incendie". Il faut considérer... que la partie adverse a bel et bien remis en cause l'avis du SIAMU pour motiver sa décision de refus»;

Considérant, sur la première branche en ce qui concerne l'aménagement du sous-sol, que le dossier indique qu'aucune des parties n'est capable de dire quand a eu lieu la transformation des caves semi-enterrées en logement; qu'un procès-verbal constatant cet aménagement a été dressé en 1985 et que le requérant raisonne comme si c'était cette année que la transformation avait eu lieu; qu'à cette époque, l'article 3 de l'arrêté royal du 16 décembre 1971 déterminant les travaux et actes exonérés ou de l'intervention de l'architecte, ou du permis de bâtir ou de l'avis du fonctionnaire-délégué était en vigueur, et qu'il soumettait à permis d'urbanisme, notamment, «les travaux de transformation intérieure ou les travaux d'aménagement des locaux – en ce compris les équipements correspondants: installations sanitaires, d'électricité, de chauffage ou de ventilation»; qu'à la même date, l'article 16 du règlement de la bâtisse de l'agglomération de 1975 exigeait une hauteur sous plafond des pièces habitables de 2,80 m au rez-de-chaussée et de 2,60 m aux étages, et portait, à l'article 18, que les locaux de sous-sol non visés à l'article 16, c'est-à-dire

les pièces non habitables, auront une hauteur minimale de 2,10 m sous poutre; qu'en outre, la taille des fenêtres est largement inférieure au minimum prévu par le même règlement; qu'il s'ensuit qu'un permis pour la transformation des caves en logement n'aurait pas pu être délivré en 1985; que l'acte attaqué est adéquatement motivé sur ce point;

Considérant, sur la première branche en ce qui concerne l'aménagement du premier étage, que la partie adverse a pu, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation et nonobstant la délivrance d'un certificat d'habitabilité par l'inspection du logement, estimer que la division de l'étage en appartements de très petite taille, dont les locaux w.c. et salle de bain ne sont pas en contact avec l'air extérieur, n'ont pas de fenêtre et communiquent avec les pièces d'habitation, n'était pas conforme au bon aménagement des lieux;

Considérant qu'il en va de même en ce qui concerne l'aménagement des combles, au troisième étage; qu'en cette branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant que la seconde branche du moyen critique une considération surabondante de l'acte attaqué; qu'en outre, cet acte ne contient pas de critique de l'avis du SIAMU (qui porte essentiellement sur la résistance au feu des matériaux utilisés, sur l'éclairage de secours de la cage d'escalier, la présence d'extincteurs et les installations de chauffage et d'électricité), mais qu'il exprime un doute quant aux plans qui lui ont été soumis; qu'en présence d'une organisation des logements qui ne permet pas une évacuation dans les conditions prescrites par l'arrêté royal du 19 décembre 1997, le Gouvernement était fondé à se demander si l'avis a bien été émis sur le vu des plans correspondant à la situation de fait; qu'en cette branche, le moyen n'est ni recevable ni fondé;

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le
dix-sept octobre deux mille quatorze par :

M.	M. LEROY,	président de chambre,
M.	I. KOVALOVSKY,	conseiller d'État,
Mme	D. DÉOM,	conseiller d'État,
Mme	N. ROBA,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

N. ROBA

M. LEROY