CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 231.035 du 29 avril 2015

A. 204.736/XIII-6218

En cause : **BERGHMANS** Anne,
ayant élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve,

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.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 4 mai 2012 par Anne BERGHMANS qui demande l'annulation du "refus de permis d'urbanisme qui lui a été délivré par Monsieur le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité, relatif à un bien sis à Charleroi (Gosselies), rue du Sablon, 17 cadastré section A, n° 187 L, et ayant pour objet l'aménagement d'un bâtiment comportant plusieurs logements";

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. TELLIER, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

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

Vu l'ordonnance du 5 mars 2015, notifiée aux parties, les informant que l'affaire sera traitée par une chambre composée d'un membre et fixant celle-ci à l'audience du 3 avril 2015 à 10 heures;

Entendu, en son rapport, M^me^ BOLLY, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Benoît HAVET, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me Célia HECQ, loco Me E. ORBAN de XIVRY, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

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

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

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

1. Aux dires de la requérante, celle-ci est propriétaire, depuis 2008, d'un immeuble situé à Charleroi (Gosselies), rue du Sablon, 17, cadastré section A, n° 187l. Elle indique que lors de l'achat de ce bien, l'immeuble était composé comme suit (5 unités de logement) :
- Rez-de-chaussée avant : 1 studio;
- Rez-de-chaussée arrière : 1 studio;
- Premier étage : 2 chambres séparées (studios) avec cuisine et salle de bain commune;
- Deuxième étage : 1 studio avec cuisine, salle de bain et W.C.

Elle dit avoir réalisé des aménagements au sein de l'immeuble, de sorte qu'après travaux, celui-ci est composé comme suit (4 unités de logement) :
- Rez-de-chaussée avant : 1 studio (inchangé);
- Rez-de-chaussée arrière : 1 studio (inchangé);
- Premier étage : appartement pour deux personnes avec hall, salle de bain et W.C. privé, cuisine privée, pièce de séjour et une chambre (modifié);
- Deuxième étage : appartement pour deux personnes avec hall, salle de bain et W.C. privé, pièce de séjour, cuisine privée et une chambre (modifié par la pose d'une cloison de séparation avec porte).

2. Le 22 décembre 2010, la requérante introduit auprès de la ville de Charleroi une demande de permis d'urbanisme visant à régulariser les travaux ainsi effectués. Elle indique avoir entrepris cette démarche à titre conservatoire.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979.

3. Le dossier de demande est considéré comme complet par un courrier non daté.

4. Le 2 février 2011, le service régional d'incendie de la ville de Charleroi fait part de ses observations sur le projet.

5. Le 7 mars 2011, la division du logement de la direction de l'aménagement et du développement urbain de la ville de Charleroi indique ne pas être en mesure de donner son avis, les plans communiqués étant illisibles.

6. Le 3 août 2011, la division de l'urbanisme et du permis d'environnement de la ville de Charleroi émet un avis défavorable sur le projet.

7. Le 6 septembre 2011, la ville de Charleroi adopte une décision de refus de permis d'urbanisme, communiquée à la requérante par un courrier du 16 septembre 2011.

8. Par un courrier du 17 octobre 2011, la requérante introduit auprès du Gouvernement wallon un recours contre cette décision de refus. Il est accusé réception de ce recours par un courrier du 20 octobre 2011.

9. Le 24 novembre 2011, la commission d'avis sur les recours rend un avis défavorable sur le projet de régularisation.

10. Par un courrier du 7 février 2012, un rappel est adressé au Gouvernement wallon. La requérante rappelle à cette occasion ses arguments. Il est accusé réception de ce courrier le 8 février 2012.

11. Le 9 mars 2012, le Ministre compétent adopte une décision de refus de permis d'urbanisme, motivée comme suit :

" [...]

Considérant qu'un avis défavorable a été émis par la Commission en date du 24 novembre 2011 (voir annexe);

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que la demanderesse a acquis l'immeuble en 2008; qu'à l'époque, il existait 5 logements qu'elle a décidé de réduire à 4;

Considérant que ni la demanderesse, ni son Conseil, n'ont versé au dossier une ou des pièces attestant de la régularité des 5 logements existants; que c'est en 1994 (décret du 14 juillet 1994) qu'a été introduite dans le Code la nécessité d'un

permis pour la création de logements, et non en 2002 comme le soutient erronément le conseil de la demanderesse;

Considérant qu'à défaut de renseignements probants relatifs à cette régularité, la demande est analysée comme portant sur la création de 4 logements;

Considérant que dans son refus de permis d'urbanisme, le Collège communal stipule notamment que

« (...) Considérant, bien que le principe de la création d'un habitat multifamilial ne puisse être remis en cause, celui-ci ne doit se faire au détriment de sa qualité;
Considérant qu'il s'agit de création de logements exigus ne présentant pas des conditions conforts optimales;
Considérant que la réalisation d'un tel aménagement ne peut être que source de difficultés avec le voisinage immédiat par la sociologie différente des habitants et source de dévalorisation d'un quartier en lieu et place d'une rénovation bien comprise et bien réalisée dans un soucis de correction et de qualité;
Considérant que l'accès aux différentes pièces des logements se fait en passant par le hall commun; que cette disposition ne répond pas aux critères de logement de qualité; que afin de garantir une bonne fonctionnalité au niveau des différents locaux, il convient d'assurer l'accès à toutes les pièces du logement depuis son intérieur;
Considérant au final que l'aménagement doit être revu pour proposer deux logements (un appartement au rez-de-chaussée et un duplex pour le 1er étage et les combles) dont la distribution intérieure sera cohérente et fonctionnelle; (...)»;

Considérant par ailleurs, que la Commission stipule notamment dans son avis que «[...] Compte tenu de ce que les demandeurs soutiennent que l'immeuble en cause comportait cinq logements lorsqu'ils ont acquis le bien; qu'ils ont effectué des aménagements de nature à réduire le nombre d'unités d'habitat à quatre; qu'aucun élément de nature à attester de manière objective la présence de plusieurs logements dans le bâtiment préalablement à 1994 ne figure dans le dossier; que si tel était le cas, les logements en cause seraient dispensés de permis d'urbanisme et, partant, la demande devrait être déclarée sans objet;
Compte tenu de ce que, si un permis d'urbanisme devait être requis, la Commission estime que les logements existants dans l'habitation ne présentent pas les conditions minimales de confort que l'on est en droit d'attendre à l'heure actuelle (exiguïté, éclairement, etc.) et que, partant, la demande ne répond pas au prescrit de l'article 1er du CWATUPE (gestion qualitative du cadre de vie);

La Commission émet un avis défavorable»;

Considérant qu'au regard des plans et du reportage photographique, force est de constater que les logements ne présentent pas un aménagement cohérent et fonctionnel; que le logement situé au rez-de-chaussée à l'avant doit utiliser les communs pour accéder à la salle de bain située à la cave; qu'en ce qui concerne le logement du 2ème étage, toutes les baies sont des fenêtres de toit placées assez haut; que la hauteur sous plafond n'est que de 2,17 m d'après les cotes (il n'y a pas de coupe du bâtiment);

Considérant que la proposition de la commune de réduire de moitié le nombre de logement (1 au rez et 1 duplex sur le 1er étage et les combles) est une proposition cohérente et judicieuse;

Considérant que les permis de location relèvent d'une autre tâche administrative;

Vu l'avis émis par le Service Régional d'incendie en date du 2 février 2011;

Considérant pour les motifs développés ci-avant, que les autorités ne peuvent cautionner de tels aménagements qui ne garantissent pas un cadre de vie agréable pour les occupants, et ce conformément à l'article 1er du Code;

Considérant par conséquent, et compte tenu de ce qui précède, qu'il y a lieu de refuser le permis d'urbanisme;

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué. Il est notifié à la requérante par courrier recommandé du 9 mars 2012 et est réceptionné le 12 mars 2012;

Considérant que la requérante prend un moyen unique de la violation "des articles 1er et 84 du CWATUPE, des articles 41 et 192, 6° du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, de l'erreur de droit, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe de motivation interne de l'acte, de la violation du principe de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation, du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, ainsi que de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs"; que, dans une première branche, elle estime que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur de droit et une erreur manifeste d'appréciation en considérant que la régularité des logements existants n'est pas établie et que ceux-ci ne présentent pas des conditions de confort minimales; qu'en ce qui concerne la création de logements, elle affirme que la création d'un nouveau logement dans une construction existante est, en tant que telle, soumise à permis d'urbanisme en vertu de l'article 84, § 1er, 5°bis, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), devenu 6°, depuis le décret du 18 juillet 2002; qu'elle se réfère aux écrits de M. DELNOY ("le CWATUP expliqué", éditions de la Chambre du commerce et de l'industrie, éditions 1998 et 2002, p. 161) relatifs à l'article 84, § 1er, 5°, devenu 5°bis, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), dans lesquels l'auteur précise que la création de deux logements ou plus n'est soumise à permis d'urbanisme que s'il y a atteinte aux structures portantes, au volume ou à l'aspect architectural du bâtiment, et considère également que l'article 192, 6°, du CWATUP, introduit en 1994, ne constitue pas une nouvelle prescription urbanistique qui impose l'obtention d'un permis d'urbanisme pour la création de nouveaux logements dans une construction existante; qu'elle prétend qu'en tout état de cause, l'interprétation la plus favorable au citoyen doit l'emporter; qu'elle fait valoir d'une part que l'article 192, 6°, du CWATUP constitue explicitement une mesure d'exécution de l'article 84 (à l'époque article 41) du même Code et ne peut donc ajouter une condition à la loi et, d'autre part, que le manquement aux prescriptions

urbanistiques étant passibles de sanctions pénales (article 154 du CWATUP), les dispositions sont de stricte interprétation;

qu'elle poursuit que c'est sur la base de cette erreur de droit que la partie adverse a erronément considéré qu'elle n'établissait pas la régularité des cinq logements existants; qu'elle expose produire des documents démontrant que les logements ont été créés avant 2002, soit à une période où il ne fallait pas de permis d'urbanisme à cette fin (attestations de conformité du bien, permis de location ainsi que les avis favorables du service protection incendie et du service logement confirmant la régularité des logements);

qu'elle considère encore que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que la régularité des logements n'était pas établie et qu'aucune pièce n'était versée au dossier pour démontrer le contraire, alors qu'elle disposait de renseignements probants établissant la régularité des logements créés;

qu'elle conclut qu'en estimant que la demande devait être analysée comme portant sur la création de quatre logements et non sur la réduction du nombre de logements de cinq à quatre, l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation, laquelle entache l'acte attaqué d'irrégularité; que, selon elle, la partie adverse aurait dû déclarer le recours contre le refus du permis d'urbanisme du collège communal de Charleroi sans objet et non pas considérer la suggestion faite par ce dernier (1 appartement au rez-de-chaussée et un duplex aux 1er et 2ème étage) comme judicieuse;

qu'en ce qui concerne les conditions de confort minimales des logements, elle considère que la partie adverse a également commis une erreur manifeste d'appréciation; qu'elle souligne qu'en vertu de l'article 1er, § 1er, du CWATUPE, la partie adverse se doit, dans le cadre de ses compétences, de rencontrer de manière durable les besoins sociaux et économiques de la collectivité; que, dans le cas d'espèce, elle estime que le contexte économique particulier des locataires ainsi que des propriétaires ainsi que l'objectif de sauvegarde d'un certain nombre de logements à faible loyer, rencontrent de manière durable les besoins sociaux et économiques tout en garantissant l'utilisation parcimonieuse du sol, objectifs définis par l'article 1er du CWATUPE; qu'elle soutient que les attestations des locataires, annexées à la requête, témoignent de la réalité de ce besoin social de logements pour personnes ayant un faible revenu; qu'elle ajoute être elle-même handicapée depuis 2007, ainsi que son mari, de sorte que la démolition des logements existants pour les refaire est pour elle inconcevable et les retombées économiques (négatives) d'une telle hypothèse seraient considérables; que, selon elle, le projet rencontre parfaitement le principe de gestion parcimonieuse du sol prônée par l'article 1er,

§ 1er, du CWATUPE, dont elle rappelle le prescrit, dans la mesure où le nombre de logements présents, eu égard à la superficie totale de la parcelle considérée, laquelle se situe intégralement en zone d'habitat au plan de secteur et dans une zone urbanisée, est conforme au principe de densification raisonnable de l'urbanisation et donc au bon aménagement des lieux; qu'elle rappelle que les logements se situent à proximité du centre de Gosselies, des commerces et transports en communs et contribuent, dès lors, à densifier le centre urbain;

qu'elle souligne enfin que le projet revoit à la baisse le nombre de logements actuellement présents dans l'immeuble et en améliore les conditions de confort ainsi qu'en témoignent les attestations des locataires, précitées; qu'elle prétend que refuser la demande de permis de régularisation revient à estimer que la situation avant travaux est meilleure que celle après travaux, ce qui ne peut évidemment être affirmé sans verser dans l'erreur manifeste d'appréciation, la partie adverse estimant elle-même qu'une réduction du nombre de logements est favorable à l'amélioration des conditions de vie des locataires;

Considérant que, dans une seconde branche, elle estime que l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé en ce qu'il ne répond pas aux arguments développés, à propos de l'absence de nécessité d'un permis ainsi que la conformité du projet au bon aménagement des lieux, dans le recours contre le refus de permis du collège communal introduit auprès du Gouvernement wallon le 17 octobre 2011; qu'elle précise avoir, dans le cadre de son recours, développé le même argumentaire que celui réalisé dans la branche précédente et considère que la réponse de l'acte attaqué est manifestement erronée et ne permet pas de comprendre comment l'autorité est arrivée à la conclusion selon laquelle la demande de permis doit être analysée comme portant sur la création de 4 logements; qu'elle soutient que les motifs du refus de permis attaqué ne révèlent pas l'existence d'un examen relatif à l'absence de nécessité d'un permis et qu'en outre, ils ne permettent pas de savoir si l'autorité statuant sur recours a pris en considération les attestations de conformité, permis de location et avis favorable du service incendie joints; qu'elle prétend encore que l'acte attaqué ne critique pas la véracité de son argumentation et conclut qu'il n'est pas formellement motivé et repose sur des motifs inadmissibles en droit; qu'elle estime enfin que la motivation ne rencontre pas plus son argumentation secondaire et que les considérations émises sur la cohérence et la fonctionnalité du projet sont dérisoires et stéréotypées; qu'elle rappelle avoir joint les attestations de conformité successives relatives au bien ainsi que les permis de location successifs, qui témoignent, selon elle, du parfait état de salubrité des logements; que, pour le surplus, elle estime que les considérations de la décision de refus relatives à l'appréciation des conditions de confort des lieux ne sont pas dictées par le bon aménagement des lieux;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, sur la première branche, la requérante réitère pour l'essentiel l'argumentation développée dans sa requête en annulation; qu'elle ajoute cependant, concernant l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme pour la création de logements au sein d'une construction existante, que le conseil de la partie adverse a considéré lui-même, dans un commentaire de l'article 84 du CWATUP, que la disposition en vigueur jusqu'au 1er octobre 2002 n'avait pas été bien rédigée et que l'ambiguïté avait été levée depuis; qu'elle estime que c'est dès lors de façon erronée que la partie adverse soutient que le décret du 27 novembre 1997 a instauré l'obligation de permis d'urbanisme au titre de transformation d'une construction existante; qu'elle rappelle le prescrit de l'article 84, § 1er, 5°, modifié par le décret précité, et considère qu'un permis d'urbanisme n'est requis que si la création de nouveaux logements répond à la définition de "transformation", catégorie dans laquelle elle est incluse; qu'elle constate qu'en l'espèce, les travaux litigieux ne modifient pas l'aspect architectural ni le volume construit du bâtiment et ne portent pas atteinte aux structures portantes, de sorte qu'un permis d'urbanisme n'était pas requis en l'espèce; qu'elle ajoute que l'article 192, 6° du CWATUP porte restriction au droit de propriété et doit donc s'interpréter de manière restrictive; que, sur la seconde branche, elle réplique que s'il est exact que les permis de location joints sont périmés, on ne peut cependant en déduire que les logements ne bénéficient pas d'un avis favorable du service logement; qu'elle affirme qu'en effet, ce service estime les logements conformes mais ne peut délivrer un permis de location en raison de l'absence de permis d'urbanisme;

Considérant que l'objet du recours porte sur la nécessité d'un permis d'urbanisme pour la régularisation de l'aménagement d'un immeuble, composé antérieurement de cinq logements, et réduit, suite aux transformations effectuées, à quatre logements;

Considérant, quant à l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme pour la création de logements dans un immeuble, que la réglementation a été fréquemment modifiée depuis 1962;

Considérant que dans sa version antérieure au décret du 18 juillet 2002, soit celle du décret du 27 novembre 1997, l'article 84, § 1er, 5°, du CWATUP disposait :

" Article 84. § 1er. Nul ne peut, sans un permis d'urbanisme préalable écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins :

[...]

> 5° transformer une construction existante, en ce compris la création d'au moins deux logements, de studios, de flats ou de kots, à l'exception des travaux de conservation et d'entretien sans préjudice du 14°; par «transformer», on entend les travaux d'aménagement intérieur ou extérieur d'un bâtiment qui portent atteinte à ces structures portantes ou qui impliquent une modification de son volume construit ou de son aspect architectural";

que, par ailleurs, si l'ancien article 41, § 1er, 1°, du CWATUP, issu du décret du 14 juillet 1994, ne prévoyait pas spécifiquement l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme pour la création de logements supplémentaires, il soumettait néanmoins à permis certains travaux de transformation intérieure du bâtiment;

Considérant, dès lors, que la création de logements supplémentaires nécessite donc au minimum depuis 1997 un permis d'urbanisme, voire depuis plus longtemps si la création de logements nécessitait des transformations au sens de l'article 41 ancien du CWATUP;

que, s'agissant d'une demande de permis de régularisation, l'appréciation de la possibilité d'octroyer un tel permis doit en principe, quand le changement de réglementation urbanistique est intervenu après l'exécution de la construction litigieuse, s'opérer au moment où les faits ont été accomplis; que, par conséquent, il y a lieu de déterminer la date de la création de ce logement pour savoir s'il y a lieu à régularisation et, dans l'affirmative, à quelle réglementation il faut se référer;

Considérant qu'en l'espèce, il résulte d'une attestation de conformité établie le 8 juin 2000 par un enquêteur agréé du service logements que cinq logements existaient à cette date dans l'immeuble litigieux; que, cependant, la requérante reste en défaut d'établir que, soit ces logements ont été aménagés avant le 1er mars 1998 (date de l'entrée en vigueur de l'article 84, § 1er, 5°, du CWATUP) de sorte qu'ils ne nécessitaient aucun permis d'urbanisme, soit qu'ils ont été régulièrement créés après cette date; qu'en effet, même à suivre la thèse de la requérante selon laquelle la création de logements sous l'empire du décret du 27 novembre 1997 n'est soumise à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme que si elle nécessite également une "transformation" interne de l'immeuble, elle n'apporte pas la preuve que la création des cinq logements en question n'a pas impliqué une telle "transformation" et donc l'obtention d'un permis d'urbanisme; qu'en conséquence, sur la base des informations fournies à l'appui de la demande de permis et du recours administratif de la requérante, la partie adverse a pu valablement considérer "qu'à défaut de renseignements probants relatifs à cette régularité, la demande est analysée comme portant sur la création de 4 logements";

Considérant, par ailleurs, que si la requérante est en droit de maintenir des logements à faible loyer, rencontrant ainsi les besoins sociaux et économiques de la collectivité, visés à l'article 1er du CWATUPE, comme elle le revendique, l'autorité administrative doit pouvoir, pour sa part, apprécier si ces logements à bas loyers restent compatibles avec les exigences du bon aménagement des lieux; qu'à cet égard, il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation à celle de l'autorité, sauf à sanctionner une erreur manifeste d'appréciation, à savoir celle qui, dans les circonstances concrètes, est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise; qu'en l'espèce, la partie adverse indique, comme suit, dans l'acte attaqué les raisons pour lesquelles elle estime que les 4 logements à régulariser ne correspondent pas au bon aménagement des lieux :

" Considérant qu'au regard des plans et du reportage photographique, force est de constater que les logements ne présentent pas un aménagement cohérent et fonctionnel; que le logement situé au rez-de-chaussée à l'avant doit utiliser les communs pour accéder à la salle de bain située à la cave; qu'en ce qui concerne le logement du 2ème étage, toutes les baies sont des fenêtres de toit placées assez haut; que la hauteur sous plafond n'est que de 2,17 m d'après les cotes (il n'y a pas de coupe du bâtiment);

[...]

que les autorités ne peuvent cautionner de tels aménagements qui ne garantissent pas un cadre de vie agréable pour les occupants, et ce conformément à l'article 1er du Code";

qu'elle s'appuie également sur l'avis défavorable de la commission d'avis sur les recours et adopte la même conclusion que la ville de Charleroi, lesquelles ont toutes les deux souligné que les logements en cause ne présentaient pas les conditions optimales de confort;

que l'ensemble de ces éléments ont permis à la partie adverse de considérer, sans qu'une erreur manifeste d'appréciation puisse lui être reprochée, que le projet à régulariser était contraire au bon aménagement des lieux et, partant, de le refuser; que contrairement à ce que soutient la requérante, refuser la demande ne revient pas à estimer que la situation avant les travaux était meilleure; qu'en effet, la partie adverse a apprécié le projet en ce qu'il crée quatre logements dans l'immeuble litigieux et non pas en ce qu'il réduit le nombre de logements de cinq à quatre; qu'aucune appréciation n'a ainsi été portée sur la situation antérieure par l'autorité; que la première branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur la deuxième branche du moyen, que, saisie d'un recours, l'autorité administrative n'est pas tenue, lorsqu'elle prend une décision, de répondre point par point à chacun des arguments qui lui sont présentés; qu'elle doit

indiquer les considérations de droit et de fait adéquates qui lui servent de fondement et répondre aux moyens pertinents invoqués; que les motifs de sa décision doivent permettre au destinataire de comprendre les raisons pour lesquelles son recours ou sa réclamation est accueilli ou rejeté;

Considérant qu'en l'espèce, il ressort de l'examen de la première branche du moyen que la partie adverse a pu considérer que le projet qui lui était soumis constitue en réalité la régularisation de 4 logements; qu'elle a indiqué dans l'acte attaqué les motifs étayant cette conclusion, de sorte que celui-ci est motivé à suffisance sur ce point et répond à l'argumentation de la requérante formulée dans son recours;

que s'agissant de "l'argumentation secondaire" de celle-ci, la partie adverse s'est référée à la décision de refus adoptée en première instance par la ville de Charleroi et à l'avis défavorable de la commission d'avis sur les recours pour expliciter en quoi elle a estimé que les logements en cause ne présentaient pas les conditions minimales de confort et ne garantissaient pas un cadre de vie agréable pour les occupants; qu'elle a ainsi relevé l'exigüité des logements prévus, l'accès à différentes pièces d'une même unité de logement par le hall commun, l'éclairage des différents logements, l'absence d'aménagement cohérent et fonctionnel, l'emplacement des fenêtres pour le logement du 2ème étage, la faible hauteur sous plafond; que ces différents éléments permettent de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité de recours a estimé que les logements litigieux ne pouvaient pas être régularisés en l'espèce;

que, par ailleurs, en ce qui concerne les certificats de conformité et des permis de location communiqués à l'appui de la demande de permis, la partie adverse a pu s'en départir en constatant qu'ils relevaient "d'une autre tâche administrative";

qu'en conséquence, la deuxième branche du moyen n'est pas fondée,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt-neuf avril deux mille quinze par :

Mme	BOLLY,	conseiller d'Etat, président f.f.,
Mme	WIAME,	greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

V. WIAME. A.-Fr. BOLLY.