

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 232.581 du 15 octobre 2015

A. 210.364/XIII-6770

En cause : **BAUDINET** Pierre,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Marc RIGAUX, avocat,
boulevard d'Avroy 270
4000 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

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

Vu la requête introduite le 3 octobre 2013 par Pierre BAUDINET qui demande l'annulation de la décision de refus de permis d'urbanisme prise par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité, le 5 septembre 2013, pour la régularisation de la création de trois logements dans un immeuble sis à [...] Liège, rue Strailhe, 3, cadastré section D, n° 589r;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. LEVAUX, auditeur adjoint 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 les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 14 juillet 2015, notifiée aux parties, les informant que l'affaire sera traitée par une chambre composée d'un conseiller unique et fixant celle-ci à l'audience du 23 septembre 2015 à 10 heures;

Entendu, en son rapport, M. PAQUES, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me J.-M. RIGAUX, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me G. WEISGERBER, loco Me M. ORBAN, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. LEVAUX, 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 de la demande se présentent comme suit :

1. Le requérant expose être propriétaire, depuis octobre 2004, d'un immeuble sis à Liège, rue Strailhe, 3. Il indique que cet immeuble était constitué, à cette époque, de trois logements séparés.

L'immeuble se situe en zone d'habitat et dans un périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique au plan de secteur de Liège.

Le requérant ajoute qu'il a poursuivi, sans permis d'urbanisme, les rénovations de l'immeuble entamées par l'ancien propriétaire.

2. En 2011, le requérant introduit une demande de permis de location pour les trois appartements du bâtiment litigieux.

Le 12 octobre 2012, le collège communal de Liège refuse les permis de location, pour les motifs suivants :

" - non-respect des critères minimaux liés aux installations électrique et de gaz;
- le propriétaire n'est pas en mesure de présenter les attestations de conformité en vertu des réglementations en vigueur;
- il a été créé dans l'immeuble concerné plusieurs nouveaux logements sans l'obtention préalable du permis d'urbanisme requis par l'article 84 du CWATUP[E]".

3. Le 13 décembre 2012, le requérant introduit une demande de permis d'urbanisme ayant l'objet suivant : "pas de travaux, mais régularisation d'une situation existante".

4. Le 22 mars 2013, le collège communal de la ville de Liège refuse le permis d'urbanisme demandé. Cette décision est essentiellement motivée comme suit :

" Considérant que la demande concerne la régularisation de trois logements dans un immeuble précédemment à vocation unifamiliale;

Considérant que les travaux ont été réalisés sans autorisation préalable de notre assemblée;

Considérant qu'après vérification auprès du service de la population, il apparaît que cette division a été réalisée vers l'année 2007;

Considérant qu'aucun procès-verbal n'a été dressé;

Considérant que l'immeuble se compose d'un rez-de-chaussée, de deux niveaux supérieurs ainsi que d'un espace sous comble; qu'il y a une emprise au sol de 46 m² au rez-de-chaussée, de plus ou moins 42 m² au 1^{er} étage et de 39 m² au 2^{ème} étage;

Considérant que l'immeuble contient un petit logement d'une chambre au rez-de-chaussée, un second petit logement d'une chambre au premier étage et un troisième petit logement au 2^{ème};

Considérant que le projet proposé n'est pas conforme à l'article 3 du règlement communal sur les bâtisses qui stipule que : «La construction d'une maison d'habitation ne peut être entreprise que sur une parcelle satisfaisant à trois conditions :

1° se trouver à front d'une voirie publique aménagée;

2° avoir à cette voie une façade d'au moins 5 mètres de développement;

3° avoir une profondeur minimale de 12 mètres. Si la maison est construite en recul, la parcelle exclusivement affectée à la bâtisse doit avoir, sur toute la profondeur entre la voie publique et le fond de la construction, une largeur de 5 mètres au moins. L'article mentionne de plus que si les constructions existantes ne satisfont pas à ces conditions, les constructions ne pourront être ni exhaussées, ni transformées, si l'exécution des travaux doit entraîner une augmentation de la capacité - du nombre - de logement»;

Considérant que les numéros 1 et 3 de la rue Strailhe sont des parcelles en intérieur d'îlot; que leur accès se fait via une servitude de passage sur la parcelle de l'habitation n° 5;

Considérant que le chemin d'accès menant à l'immeuble concerné est d'une largeur de ± 2m50, donc inférieure aux 5 m requis par l'article 3 du R.C.B.; que dès lors, au vu de cette non-conformité, le bien ne peut être transformé afin d'augmenter sa capacité de logement sans dérogation;

Considérant qu'hormis ce point, le projet propose une maximalisation du nombre de logements qui n'est pas admissible vu la configuration de l'immeuble;

Considérant que le projet ne constitue pas un bon aménagement des lieux et ne répond pas aux attentes de notre politique en matière de logement;

Considérant que le projet proposé ne constitue pas en un bon aménagement des lieux;

Conclusion

Considérant :

- l'ensemble des travaux réalisés sans autorisation préalable;
- que le nombre de logements proposé n'est pas admissible au vu de la configuration de l'immeuble;
- que le projet n'est pas conforme au règlement communal sur les bâtisses;
- que les logements proposés ne répondent pas aux critères de bonne habitabilité que tout nouveau logement doit proposer;
- que le projet proposé ne constitue pas en un bon aménagement des lieux;
- qu'au vu de la surface des divers niveaux de l'immeuble concerné, de l'implantation de la parcelle, mais aussi et surtout de la typologie de l'immeuble en lui-même, il apparaît que celui-ci doit retrouver son caractère d'immeuble unifamilial.

Considérant que les travaux ne sont pas admissibles pour l'endroit considéré".

5. Par courrier du 6 mai 2013, le requérant introduit un recours administratif à l'encontre de ce refus.

Le requérant y fait essentiellement valoir ce qui suit :

- aucun élément n'indique en quoi la configuration de l'immeuble empêche la réalisation de quatre logements;
- il ignore si ces logements "étaient préalables à 1994" et affirme que si oui, aucun permis n'était nécessaire et sinon un permis a nécessairement dû être accordé;
- l'immeuble "n'a soit jamais, soit depuis très longtemps, été affecté à une maison unifamiliale". Au contraire, il aurait toujours été configuré comme devant abriter plusieurs logements;
- quel que soit le nombre de logements, à partir du moment où l'immeuble a été construit comme tel et ne comporte aucun changement sur le plan de la stabilité des structures ou de la modification des volumes construits, il n'y aurait pas de dérogation à l'article 3 du règlement communal sur les bâtisses. En effet, l'immeuble existerait depuis les années 30 et aurait nécessairement été habité depuis lors;
- le bien répondrait aux critères de bonne habitabilité et en outre, en motivant sa décision par rapport à ce critère, le collège communal empièterait sur sa compétence relative au permis de location;
- l'affirmation selon laquelle le projet ne constitue pas un bon aménagement des lieux ne donnerait lieu à aucune explication quant aux attentes de la ville de Liège. Le requérant souligne qu'aujourd'hui quatre personnes au lieu de trois vivent dans cet immeuble, sur des surfaces plus grandes et des logements meilleurs qu'auparavant;
- il en irait de même du motif pris de la nécessité pour l'immeuble de retrouver son caractère unifamilial;

- "condamner le propriétaire à affecter la maison à un usage unifamilial est condamner l'habitabilité de cette maison et à son retour à l'état de taudis, non seulement pour des raisons économiques pour le propriétaire mais également parce que personne ne souhaitera probablement habiter dans une maison à caractère unifamilial de ce type, ni pour y vivre lui-même, ni pour la louer".

6. Le 5 juin 2013, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable au projet. Cet avis est motivé comme suit :

- " Compte tenu de ce que le permis d'urbanisme a été refusé par le collège communal de la ville de Liège considérant que «les numéros 1 et 3 de la rue Strailhe sont des parcelles en intérieur d'îlot; que leur accès se fait via une servitude de passage sur la parcelle de l'habitation n° 5;
Considérant que le chemin d'accès menant à l'immeuble concerné est d'une largeur de $\pm$ 2m50, donc inférieure aux 5 m requis par l'article 3 du R.C.B.; que, dès lors, au vu de cette non-conformité, le bien ne peut être transformé afin d'augmenter sa capacité de logement sans dérogation;
Considérant qu'hormis ce point, le projet propose une maximalisation du nombre de logements qui n'est pas admissible au vu de la configuration de l'immeuble»;

Compte tenu de ce que le conseil du demandeur souligne que cet immeuble est configuré depuis de nombreuses années comme abritant plusieurs logements; qu'il souligne, lors de l'audition, que les documents permettant de connaître la date de création de ceux-ci (première occupation,...) seront transmis dans le cadre de ce recours ainsi que des photographies des aménagements intérieurs et des coupes du bâtiment;

Compte tenu de ce qu'un membre de la commission émet un avis favorable sur ce projet sous réserve de photographies des aménagements intérieurs attestant que ceux-ci permettent d'offrir un cadre de vie de qualité au sens de l'article 1^{er} du CWATUPE;

Compte tenu de ce que les trois autres membres de la commission estiment, au vu du contexte existant (implantation d'une maison située le long d'une impasse étroite composée de trois constructions de même gabarit que celle dont recours), vu la superficie du bâtiment, et vu l'absence d'espace de rangement défini au sein de ces logements, que le nombre de logements visé tend à une suroccupation du bâtiment;

La commission émet dès lors un avis défavorable".

7. Par courrier daté du 6 août 2013 mais envoyé par recommandé le 8 août 2013, le requérant adresse un rappel au Gouvernement.

8. Le 5 septembre 2013, le Ministre refuse à son tour le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé comme suit :

- " [...]

Considérant que Monsieur BAUDINET Pierre a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Liège, rue Strailhe, 3, cadastré section D, n° 589r, et ayant pour objet la régularisation de la création de 3 logements dans un immeuble de type unifamilial;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué n'a pas été sollicité;

Considérant qu'en date du 22 mars 2013, le collège communal a refusé le permis d'urbanisme; que la décision a été réceptionnée par le demandeur le 08 avril 2013;

Considérant que Monsieur BAUDINET Pierre a introduit un recours auprès du Gouvernement en date du 06 mai 2013, réceptionné le 08 mai 2013; que le recours a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il est dès lors recevable;

Considérant que l'article 120 du Code précité institue une commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code;

Considérant qu'une audition a eu lieu le 05 juin 2013;

Considérant qu'un avis défavorable a été émis par la commission en date du 05 avril 2013 (voir annexe);

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat avec en surimpression un périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique au plan de secteur de Liège adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon en date du 26 novembre 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est soumis au règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme;

Considérant que le bien est soumis au règlement sur les bâtisses et les logements, sur la publicité et l'affichage approuvé en date du 05 novembre 1935 et à ses modifications subséquentes;

Considérant que la demande vise la régularisation de la création de 3 logements dans un immeuble de type unifamilial; que celui-ci se compose d'un logement au rez-de-chaussée ($\pm 29,80 \text{ m}^2$), et les 2 autres logements se situent au 1^{er} ($\pm 29 \text{ m}^2$) et 2^{ème} étage ($\pm 27,72 \text{ m}^2$); qu'il existe également un espace inhabitable sous combles; que par ailleurs, l'immeuble dont question s'implante en intérieur d'îlot et dont l'accès s'effectue par une servitude de passage sur une parcelle voisine (habitation n° 5);

Considérant que le projet déroge aux prescriptions urbanistiques du règlement sur les bâtisses en ce qui concerne les points suivants :

- [...] Toutes les constructions existantes qui ne satisfont pas aux conditions [...], ne pourront être ni exhaussées, ni transformées, si l'exécution des travaux doit entraîner une augmentation de la capacité de logement. (chap. premier - art. 3. accès à la voie publique);
- les WC ne peuvent communiquer directement avec une pièce de vie; qu'en l'espèce tel est le cas pour certains logements (1^{er} et 2^{ème} étages) (chap. XV - art. 131 installations sanitaires) ...

Considérant que l'article 113 du Code stipule que «Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :

1° aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure

compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale; [...]»;

Considérant que l'article 114 du Code précité précise que «Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o.

Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir ainsi qu'aux prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, § 3, 3^o, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er}.

Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué»;

Considérant que les dérogations doivent revêtir un caractère exceptionnel;

Considérant que les mesures particulières de publicité n'ont pas été réalisées;

Considérant par ailleurs, que la commission stipule notamment dans son avis que :

[Est ici reproduit le passage de l'avis de la commission reproduit au point 6];

que cet avis est pertinent; que par ailleurs, les documents précités n'ont pas été transmis dans le cadre de la procédure de recours;

Considérant de plus, que l'immeuble objet de la demande, est l'archétype de l'habitation unifamiliale; que sa division afin d'y aménager 3 logements distincts va engendrer des espaces de vie particulièrement réduits et mal agencés (WC donnant dans les pièces de vie pour 2 logements); que pareil dispositif sera source de nuisances évidentes (bruits, perte d'intimité) pour les occupants des lieux; que le cadre de vie résultant de ces aménagements sera de piètre qualité et peu digne de notre époque (promiscuité, confinement, etc.);

Considérant que les autorités ne peuvent cautionner un tel projet qui vise une rentabilité maximale du bien par une surdensification des lieux, et ce, au détriment du bien-être de ses occupants; que pareils aménagements s'écartent des objectifs fixés par l'article 1^{er} du Code notamment en ce qui concerne les manquements conséquents en termes de gestion qualitative du cadre de vie;

Considérant enfin que les plans sont incomplets en ce qu'ils ne figurent pas les plans en coupes;

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

Vu l'avis favorable émis par le département de la police administrative et de sécurité publique en date du 12 février 2013;

Vu l'avis émis par l'intercommunale d'incendie de Liège et environs S.C.R.L., service prévention en date du 13 février 2013;

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

Cette décision est notifiée au requérant par courrier envoyé par recommandé à la poste le 6 septembre 2013;

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 individuels";

Considérant que, dans une première branche, intitulée "erreur de droit - méconnaissance du champ d'application de la loi - contradiction des motifs", le requérant fait valoir que les motifs de refus du permis d'urbanisme "relatifs à [l']appréciation d'espaces de vie particulièrement réduits et mal agencés" ou "l'examen du cadre de vie pour les locataires" relèvent d'une autre police administrative, celle des permis de location, pour laquelle le Ministre n'est pas compétent;

qu'il soutient que le motif de refus du permis de location motivé par "la non-présentation des attestations de conformité des installations électriques et de gaz", relève de la police des permis de location et fera l'objet d'une appréciation ultérieure, mais qu'aucune autre remarque ne permet de refuser le permis de location; qu'il en déduit que les surfaces et l'agencement des pièces sont bien conformes au Code du logement et qu'aucun motif relevant de cette police ne peut être utilisé pour refuser un permis d'urbanisme;

qu'il conclut que l'ensemble des motifs du refus de permis relèvent en réalité d'une autre police administrative;

Considérant que, dans une deuxième branche, intitulée "erreur de fait des motifs de l'acte attaqué", le requérant fait valoir que les motifs pris de la police des permis de location sont inexacts;

qu'il soutient que les photographies déposées démontrent la qualité des aménagements réalisés et déjà occupés;

qu'il estime que son immeuble n'est pas l'archétype de l'habitation unifamiliale et que l'immeuble était déjà composé de trois logements avant qu'il ne l'achète; qu'il indique avoir transmis, le 8 juillet 2013, un document attestant de ce que deux ménages au moins occupaient déjà cet immeuble en 1995;

qu'il affirme que les plans de la demande ne sont pas incomplets en ce qu'il n'y aurait pas de coupe, ces éléments ayant été transmis par courrier du 8 juillet 2013;

qu'il prétend enfin que les lieux ne sont pas "surdensifiés", un appartement studio étant réalisé par étage avec une cage d'escalier commune;

Considérant que, dans une troisième branche, intitulée "motivation incomplète - absence de réponse au moyen soulevé dans le cadre du recours devant le Gouvernement wallon ainsi qu'aux éléments déposés dans le cadre de ce recours", le requérant soutient que la partie adverse ne répond pas, dans l'acte attaqué, à plusieurs éléments soulevés dans le recours;

qu'il fait valoir en premier lieu que l'acte attaqué ne répond pas à la question relative à l'existence d'une division préalable de l'immeuble, alors que le recours (page 3) et la pièce fournie en annexe au courrier du 8 juillet 2013 démontrent cette division;

qu'il fait valoir en deuxième lieu, que l'acte attaqué ne répond pas à l'argument selon lequel, d'une part, les avis des services de sécurité et d'incendie sont favorables et, d'autre part, les logements seraient parfaitement habitables; qu'il estime qu'indiquer que ces éléments relèvent d'une autre police administrative ne permet pas à l'autorité de ne pas en tenir compte, tout en utilisant les motifs de cette police des permis de location pour refuser le permis;

qu'en troisième lieu, en ce qui concerne le bon aménagement des lieux, il critique le motif qui se borne à indiquer que le projet n'est pas acceptable parce que la rentabilité maximale amène une surdensification des lieux; qu'il ne peut y voir une réponse à ses arguments en degré de recours; qu'il reproduit le passage suivant de son recours :

" il est clair qu'un tel immeuble ne peut retrouver, ni économiquement, ni culturellement, le caractère de maison unifamiliale qu'il avait peut-être, mais sans doute pas, vu sa configuration, dès le 19^{ème} siècle;

Il faut encore souligner qu'aujourd'hui seules quatre personnes au lieu de trois vivent dans cet immeuble et ce sur des surfaces plus grandes et des logements meilleurs qu'auparavant;

La ville de Liège doit évidemment veiller à ce que les logements soient suffisamment vastes et bien équipés;

Le requérant rappelle que la surface de ces différents logements déborde indiscutablement les surfaces de petits kots puisqu'il s'agit en réalité de petits appartements ayant des surfaces au sol de 39 m², 42 m² et 46 m², tout à fait adaptés pour de jeunes couples ou des personnes seules";

qu'il estime que le motif de surdensification ne répond pas à cette argumentation et que le motif de surentabilité n'est pas lié au bon aménagement des lieux;

qu'il fait enfin valoir qu'il n'est répondu à aucun des éléments développés et annexés au courrier du 8 juillet 2013, notamment quant au fait que l'immeuble avait déjà été occupé par plusieurs ménages par le passé, quant aux photographies déposées et quant aux plans en coupe qui, selon la partie adverse, ne figurent pas au dossier, alors que cette assertion est inexacte;

Considérant que, en ce qui concerne l'ensemble des trois branches, la partie adverse répond que l'autorité a refusé le permis en estimant que le cadre de vie de qualité au sens de l'article 1^{er} du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) n'est pas respecté et que les aménagements faits dans l'immeuble appartenant au requérant s'écarteraient des objectifs fixés par cet article 1^{er}; qu'elle soutient que le requérant confond appréciation en opportunité avec légalité;

qu'elle rappelle que la ville de Liège et la commission d'avis sur les recours ont considéré qu'il y avait lieu de refuser le permis, ce qui établit l'absence d'erreur manifeste d'appréciation;

qu'elle ajoute que la motivation de l'acte est pertinente et adéquate en précisant que l'autorité ne doit pas répondre à tous les arguments avancés dans le recours;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, le requérant reproche à la partie adverse de ne pas répondre aux arguments contenus dans la première branche;

que, relativement à la deuxième branche, il fait valoir qu'indiquer que l'immeuble est l'archétype de l'habitation unifamiliale alors qu'il est composé de trois logements est inexact et non une erreur d'appréciation, d'autant que les locaux sont conformes aux exigences du Code du logement; qu'il affirme aussi que l'acte est inexact en ce qu'il indique que les lieux sont surdensifiés, sauf à expliquer les raisons pour lesquelles un appartement par étage est un motif de surdensification; qu'il ajoute que la surdensification n'est pas inhérente à un immeuble mais à la population d'un quartier;

que, en ce qui concerne la troisième branche, le requérant réplique que si l'auteur de l'acte attaqué fait siens les griefs de la décision de première instance, il doit à tout le moins répondre aux critiques relatives à ces motifs; que, selon lui, rien n'apparaît dans la motivation de l'acte quant à la question du bon aménagement des lieux, compétence pourtant essentielle du Ministre; qu'il estime que les motifs de l'acte ne répondent pas aux arguments invoqués dans le recours administratif;

Considérant que, dans son dernier mémoire, le requérant estime, quant à la première branche, qu'il est contradictoire d'admettre que les motifs de fait qui ont permis d'octroyer le permis de location sont exacts et que l'autorité compétente en matière d'urbanisme puisse s'en écarter;

que, sur la deuxième branche, il ne peut admettre que la question de la réalité de la production de documents par son courrier du 8 juillet 2013 soit réglée par application du principe "actori incumbit probatio"; qu'il revendique plutôt l'application du principe de bonne administration qui impose à l'autorité de statuer en étant bien informée et de se procurer les documents qui lui font défaut et notamment de s'inquiéter de l'absence de réception d'un courrier; qu'il estime inadmissible qu'il soit accordé plus de crédit à l'affirmation de la partie adverse qui soutient n'avoir pas reçu le courrier qu'à la sienne puisqu'il a fait référence à ce courrier dans un courrier ultérieur;

que, sur la troisième branche, il affirme qu'aucun élément ne permet de démontrer la piètre qualité des logements et le peu de dignité qu'ils procureraient à leurs occupants; qu'il soutient que ces éléments sont contraires aux faits;

Considérant qu'à l'audience, le requérant affirme avoir bien envoyé par voie non recommandée la lettre du 8 juillet 2013 et demande que sa déclaration soit reprise au procès-verbal de l'audience;

Considérant, sur la première branche, que les motifs contestés pris du cadre de vie et de l'espace de vie des occupants des lieux relèvent de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et peuvent légalement fonder la décision attaquée; que la conformité éventuelle du projet au Code du logement n'exclut pas une telle appréciation de bon aménagement des lieux; qu'il n'est pas établi que l'auteur de l'acte attaqué avait une connaissance inexacte des faits; que l'appréciation des faits qu'a pu faire l'autorité chargée de la police du logement ne lie pas l'autorité chargée d'apprécier les faits au regard de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;

que l'acte attaqué ne se fonde pas sur un défaut de conformité des installations électriques; qu'en ce que la requête critique un tel motif elle manque en fait;

Considérant que la première branche n'est pas fondée;

Considérant, sur la deuxième branche, que, contrairement à ce que soutient le requérant, aucun motif du refus litigieux n'est pris de l'absence de respect du Code du logement; qu'il a été rappelé, lors de l'examen de la première branche,

que l'autorité qui statue sur une demande de permis d'urbanisme peut refuser un permis sur la base du critère de bon aménagement des lieux quand bien même le projet respecterait les prescriptions du Code du logement;

que le requérant prétend avoir déposé des photographies, les plans en coupes et une attestation d'occupation en complément à sa demande par un courrier du 8 juillet 2013, dont il dépose une copie en pièce 13 de son dossier; que, devant la commission d'avis sur les recours, le conseil du requérant s'était engagé à transmettre ces documents; que, cependant, ce courrier et ses annexes ne figurent pas au dossier administratif; que, en outre, l'acte attaqué indique, à cet égard, d'une part, que "les documents précités n'ont pas été transmis dans le cadre de la procédure de recours" et, d'autre part, que "les plans sont incomplets en ce qu'ils ne figurent pas les plans en coupes"; qu'il ressort d'une mesure d'instruction menée par l'auditeur-rapporteur que le requérant ne dispose pas de la preuve de l'envoi de ce courrier; qu'il précise ne pas avoir adressé ce courrier par recommandé et qu'une telle formalité n'était pas obligatoire; que la partie adverse, également interrogée par l'auditeur-rapporteur, indique n'avoir aucune trace du courrier litigieux dans le dossier administratif;

que l'article 119 du CWATUPE établit que le recours doit être motivé et qu'est jointe au recours une copie des plans de la demande de permis; que l'article 452/8 établit que le recours est adressé par envoi; que l'article 8 du même Code, applicable notamment au recours, établit que tout envoi doit permettre de donner date certaine à l'envoi et à la réception de l'acte; que l'article 8 s'applique à "tout envoi", que celui-ci soit fait par un particulier ou par l'autorité (C.E., 12 juin 2008, VAN DE LEENE et CLAVAREAU, n° 184.146); que la lettre de recours et la lettre de rappel sont de tels actes (C.E., 13 mars 2013, LANTIN et LANTIN, n° 222.839); que la commission a constaté que le requérant ne produisait pas devant elle les documents qu'il prétend avoir communiqués par la suite; que dans le contexte établi par la réglementation, il aurait dû se ménager la preuve de cet envoi postérieur annoncé par lui à la commission; qu'il appartient au requérant d'apporter la preuve des éléments de fait à la base de ses arguments, conformément à l'adage "actori incumbit probatio"; qu'il en va d'autant plus ainsi lorsque, comme en l'espèce, les allégations du requérant sont en contradiction avec le dossier administratif;

que le requérant n'établit pas que les documents auraient été envoyés ou, a fortiori, reçus par la partie adverse, qu'il lui appartenait de se réserver la preuve d'une telle transmission; qu'à défaut, dès lors que le courrier et ses annexes ne figurent pas au dossier administratif, il ne peut être considéré que le courrier a été effectivement envoyé et reçu par son destinataire; que le fait que le requérant mentionne, dans son courrier de rappel au Ministre du 6 août 2013, faire "suite à l'avis de la commission

d'avis sur recours vous adressé le 27 juin dernier et à mon courrier du 8 juillet 2013", n'est de nature ni à apporter la preuve de l'envoi et de la réception de ce courrier, ni à imposer à l'autorité de s'interroger quant à la non-réception dudit courrier, ni à rendre inadéquante la constatation contenue dans l'acte attaqué selon laquelle "par ailleurs les documents précités n'ont pas été transmis dans le cadre de la procédure de recours";

qu'il ne peut être fait grief à l'administration saisie d'un recours de ne pas avoir écrit au requérant afin de consulter les pièces qu'il n'a pas produites lors de l'audition par la commission d'avis sur les recours, qu'il se bornait à annoncer à ce moment et qui n'étaient toujours pas au dossier au moment de statuer;

Considérant que, dans ces circonstances, les seules photographies déposées dans le dossier de demande ne permettent pas, comme l'affirme le requérant, de démontrer la qualité des logements ni, a fortiori, d'établir que l'autorité aurait commis une erreur manifeste d'appréciation à cet égard;

que, de même, il y a lieu de considérer que les plans déposés avec la demande sont incomplets, la preuve de ce que les coupes, dont la nécessité a pourtant été rappelée par la commission d'avis sur les recours, ont été déposées n'étant pas rapportée;

que le fait que l'immeuble du requérant était déjà composé de plusieurs logements avant son achat n'est pas, en soi, la preuve de ce qu'il ne serait pas, comme l'indique l'acte attaqué, "l'archétype de l'habitation unifamiliale" et ce, quand bien même deux de ces logements existeraient déjà depuis 1995, ce qui n'a pas été établi;

que le motif pris d'une surdensification des lieux relève de l'appréciation des faits par la partie adverse; que le requérant n'établit pas que l'affirmation procède d'une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que la deuxième branche n'est pas fondée;

Considérant, sur la troisième branche, que, lorsque le Ministre statue sur recours comme autorité administrative, il n'a pas l'obligation de répondre à chacun des arguments soulevés à l'appui de ce recours; qu'il suffit que sa décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels il se fonde et que le demandeur de permis y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de son recours;

que, en ce qui concerne le premier argument, le recours administratif indiquait que le requérant ignorait la date de réalisation de la division de l'immeuble en logements;

que les éléments déposés dans le cadre de l'instruction de la demande par le requérant ne permettent pas non plus de déterminer cette date, comme il a été constaté lors de l'examen de la deuxième branche; que, partant, il ne peut être reproché à la partie adverse de ne pas répondre au recours sur ce point précis;

que, en ce qui concerne le deuxième argument, le recours évoque les avis des services de sécurité et d'incendie afin d'établir que les logements sont parfaitement habitables au regard des critères retenus par le Code du logement; que, toutefois, le refus litigieux n'est pas motivé par l'absence de respect des exigences du Code du logement;

que, en ce qui concerne le troisième argument, la partie adverse a estimé que le projet est contraire au bon aménagement des lieux et a précisé que le cadre de vie résultant des aménagements sera de piètre qualité et peu digne de notre époque; que l'acte contient la description d'éléments de fait non contestés qui soutiennent ces appréciations;

que s'il peut être admis avec le requérant que la recherche d'une rentabilité maximale n'est pas en soi une considération qui peut ressortir à l'appréciation de bon aménagement du territoire, l'acte attaqué fait apparaître que l'argument n'est utilisé que surabondamment, pour expliquer ce qui a été aux yeux de l'administration la cause d'une "surdensification des lieux"; que ce dernier élément constitue un critère de bon aménagement des lieux lors de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme, notamment parce que la "gestion qualitative du cadre de vie" est visée à l'article 1^{er} du CWATUPE et constitue une manière de rencontrer les besoins sociaux de la collectivité;

que la décision permet de comprendre la raison du rejet du recours; que la motivation formelle de l'acte attaqué est donc suffisante à cet égard;

que, en ce qui concerne les éléments que le requérant prétend avoir adressés à la partie adverse avec son courrier du 8 juillet 2013, il est renvoyé à l'examen de la deuxième branche;

Considérant que la troisième branche n'est pas fondée;

Considérant que le moyen unique n'est fondé en aucune de ces branches;

Considérant que dans son dernier mémoire, la partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros à la charge du requérant; que le présent recours a été introduit le 3 octobre 2013, soit avant l'entrée en vigueur de

l'article 30/1 tel qu'inséré dans les lois coordonnées sur le Conseil d'Etat par la loi du 20 janvier 2014 portant réforme de la compétence, de la procédure et de l'organisation du Conseil d'Etat et de l'arrêté du 28 mars 2014 relatif à l'indemnité de procédure; qu'il n'y a pas lieu de faire droit à sa demande,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le quinze octobre deux mille quinze par :

M.	PAQUES,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

C. BERTIN.

M. PAQUES.