

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 233.987 du 1^{er} mars 2016

A. 207.835/XIII-6506

En cause : **ROSE** José,
ayant élu domicile chez
Me Benjamin REULIAUX, avocat,
chaussée de Louvain 431 F
1380 Lasne,

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 CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 30 janvier 2013 par José ROSE qui demande l'annulation de l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne du 29 novembre 2012 lui refusant un permis d'urbanisme pour un bien sis place Emile Vandervelde 6 à Charleroi (Montignies-sur-Sambre), cadastré section A, n°450r2, et ayant pour objet la régularisation de la création de 8 logements dans un immeuble existant;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. RENDERS, 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 le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 29 décembre 2015, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 4 février 2016 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me D. BOUILLIEZ, loco Me B. REULIAUX, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me B. HENDRICKX, loco Me E. ORBAN de XIVRY, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

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

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

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

1. José ROSE est propriétaire d'un immeuble sis place Emile Vandeveld 6 à Charleroi (section Montignies-sur-Sambre).

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

2. Par un courrier du 9 juillet 2010, la division de l'urbanisme et du permis d'environnement de la direction de l'aménagement et du développement urbain de la ville de Charleroi informe le requérant que les logements composant son immeuble sont à régulariser aux motifs qu'"ils ont été créés entre août 1994 et mars 1998 et après octobre 2002, date à laquelle un permis d'urbanisme était requis". Le courrier précise que la demande de régularisation "n'est susceptible d'aboutir favorablement que si les logements présentent des caractéristiques de salubrité et de qualité de confort".

3. Le 23 juin 2011, le requérant introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de la ville de Charleroi ayant pour objet la régularisation de la création de logements multiples dans une ancienne boucherie.

4. Par un courrier non daté, la ville de Charleroi informe le requérant que son dossier est complet et précise la procédure d'instruction qui sera suivie.

5. Le 5 août 2011, un procès-verbal d'infraction à l'article 84, § 1^{er}, 6°, du Code wallon d'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) est dressé.

6. Le 28 février 2012, le service logement de la ville de Charleroi émet un avis rédigé notamment comme suit :

" [...]

Permis de Location requis pour les 6 logements des étages = collectifs (cuisine et sanitaires communs).

Rez-de-chaussée :

- Logement avant : chambre = pièce enclavée.

Aération par extracteur. OK

Eclairage naturel médiocre (insuffisant) indirect → superficie habitable réduite à 1,50 m² → superficie du logement réduite à 26,87 m² → PL requis.

- Logement arrière :

3 pièces sans ouverture directe sur l'extérieur sur la cour couverte ET fermée → manque d'aération et éclairage naturel indirect → superficie habitable totale : 14,21 m² (inhabitable).

[...]".

7. Le 28 février 2012, le service régional d'incendie (S.R.I.) émet un avis favorable conditionnel.

8. Par un courrier daté du 14 juin 2012, réceptionné le 18 juin 2012, le requérant invite le fonctionnaire délégué à statuer sur sa demande de permis, conformément à l'article 118 du CWATUPE.

9. Le 23 juillet 2012, le fonctionnaire délégué refuse le permis sollicité pour les motifs suivants :

" [...]

Considérant que 8 logements ont été aménagés au sein du bâtiment étudié; que le caractère irrégulier desdits logements a été constaté par un procès-verbal dressé par l'inspecteur Rouyer en date du 05/05/2011; qu'à la suite de ce procès-verbal, il a été signifié au demandeur que les deux logements aménagés au rez-de-chaussée du bâtiment «pourraient être régularisés (...) en introduisant une demande de permis d'urbanisme et moyennant le paiement préalable d'une amende transactionnelle», mais que par contre les logements localisés aux étages n'étaient «pas susceptibles de recevoir le permis d'urbanisme requis (...)»; que sur base de ce constat, le même courrier imposait «de ne plus faire qu'un seul logement» aux étages de la bâtisse; que cette imposition n'est visiblement pas respectée; que les plans présentés comprennent toujours 6 chambres au sein des deux derniers niveaux de l'ancienne maison de commerce; qu'aucun projet de réaménagement du bâtiment n'a donc été développé; que sur de telles bases, aucun octroi de permis n'est envisageable; que la création d'un total de 8 logements au sein d'un bâtiment mitoyen et présentant une façade à rue d'environ 7 m 80 et implanté sur une parcelle dépourvue de toute zone de parcage est inacceptable; que la densité résidentielle projetée est excessive; que rien ne justifie à l'endroit concerné une multiplication de petits logements 1 pièce avec locaux communs; qu'à l'image de la chambre n° 3 la volonté de rentabilisation s'opère au détriment de la qualité des logements proposés;

Considérant pour rappel que la régularisation des logements du rez-de-chaussée avait été jugée envisageable «moyennant le paiement préalable d'une amende transactionnelle»; que ce moyen de réparation n'a pas encore été approuvé par le Collège Communal de la Ville de Charleroi; que l'instruction du dossier contentieux suit son cours; qu'en cas d'approbation de la mesure de réparation envisagées par nos services aucun octroi de permis ne pourra intervenir préalablement au paiement de l'amende transactionnelle qui sera fixée au demandeur;

Au vu de ce qui précède;

Article 1^{er} : La saisine du Fonctionnaire délégué est recevable.

Article 2 : Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur José ROSE est refusé.

[...]"

10. Le 16 août 2012, le requérant introduit un recours administratif auprès du Gouvernement wallon, réceptionné le 17 août 2012.

11. Le 20 septembre 2012, la commission d'avis sur les recours entend le requérant et émet un avis défavorable sur le recours.

12. Par un courrier du 6 novembre 2012, reçu le 7 novembre, le requérant adresse un rappel conformément à l'article 121 du CWATUPE.

13. Le 29 novembre 2012, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité refuse le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation "des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de sécurité juridique et légitime confiance, du principe de bonne administration, de l'absence, l'insuffisance, l'inexactitude des motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir"; qu'il rappelle que les logements ont été aménagés entre 1995 et le début de l'année 1996; qu'il constate que les locataires y sont domiciliés depuis plusieurs années et que, par le procès-verbal d'infraction du 5 août 2011, il est attesté la domiciliation de 7 personnes dans l'immeuble; qu'il ajoute qu'au vu de la façade de l'immeuble, il est clair que son affectation en commerce au rez-de-chaussée a été changée depuis de nombreuses années; qu'il relève encore que 8 boîtes aux lettres sont visibles sur la façade; qu'il en déduit que la ville de Charleroi ne pouvait pas ignorer que le bâtiment abritait plusieurs logements; qu'il s'étonne que ce ne soit qu'en juillet 2010 que la ville de Charleroi ait réagi; qu'il critique l'absence de motivation dans l'acte

attaqué quant à cette absence de réaction durant 15 ans de la part de la ville de Charleroi et estime qu'une telle motivation s'imposait;

Considérant qu'en réplique, le requérant écrit ne pas confondre la procédure de demande de permis d'urbanisme et la procédure judiciaire consécutive à la notification d'un procès-verbal d'infraction en matière d'urbanisme; que, pour le surplus, il réitère, pour l'essentiel, les développements de la requête, tout en s'étonnant que la partie adverse considère seulement aujourd'hui que les dimensions des chambres sont trop petites et "qu'il en résulte une promiscuité évidente et un manque d'intimité"; que, dans son dernier mémoire, il répète son argumentation;

Considérant, sur le premier moyen, que, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que cette motivation doit être claire, complète, précise, pertinente et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce;

Considérant que les dispositions et principes visés au moyen n'imposent pas à la partie adverse de motiver formellement le refus de la demande de permis de régularisation au regard des délais pris par la ville de Charleroi pour contester la régularité des actes et travaux entrepris sans permis d'urbanisme préalable dans l'immeuble du requérant; qu'il n'est pas démontré que la partie adverse, laquelle n'est pas l'auteur de la carence alléguée par le requérant, a violé les principes généraux de bonne administration; qu'enfin, le requérant n'expose pas concrètement en quoi les motifs au fond de l'acte attaqué seraient, sur cette base, inadmissibles; que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un second moyen de la violation des articles 123 et 155 du CWATUPE, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration, de l'absence, l'insuffisance, l'inexactitude des motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir;

que, dans une première branche, il fait valoir qu'en vertu de l'article 155, §§ 1^{er} et 6, du CWATUPE, l'autorité compétente sur la demande de permis de régularisation doit appliquer la loi la plus favorable, soit celle en vigueur au moment de l'infraction, soit celle applicable lors de la délivrance du permis; qu'elle s'autorise de

l'arrêt n° 216.881 du 15 décembre 2011; qu'elle critique l'absence de considération dans l'acte attaqué permettant de déterminer la législation qui a été prise en compte;

que, dans une deuxième branche, il critique le motif de l'acte attaqué, selon lequel "le bâtiment comporte 6 chambres communautaires dont certaines présentent des dimensions nettement trop petites", ce motif ne s'appuyant pas sur une norme particulière; qu'il relève que, - à supposer que la partie adverse ait fondé son raisonnement sur les articles 17 et 18 de l'arrêt du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22°bis, du Code wallon du logement -, les chambres sont louées à des personnes seules, aucun ménage de plus d'une personne n'habitant ce logement collectif; qu'il précise que la chambre 3 du logement collectif, présentant la plus petite superficie, a une largeur minimale de 227 cm et une longueur de 549 cm, soit une superficie au minimum de 12,5 m², celle-ci étant supérieure aux 10 m² requis par l'arrêt du Gouvernement wallon du 30 août 2007 précité; qu'en outre, il soutient que la superficie minimale habitable (superficies de la chambre individuelle et des pièces communes) est supérieure à 15 m²; qu'il fait valoir que toutes les chambres présentent des hauteurs sous plafond de minimum 2,13 mètres, sauf la chambre 4 qui a une hauteur de plafond inférieure à 2 mètres à certains endroits; qu'il soutient que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que ces chambres présentent des dimensions nettement trop petites ou, à tout le moins, a inadéquatement justifié son refus alors que ces chambres respectent le prescrit légal actuel;

qu'il estime qu'une erreur manifeste d'appréciation a également été commise en ce qu'il est soutenu, dans l'acte attaqué, que les baies vitrées du logement situé au rez-de-chaussée, côté rue, seraient difficiles à ouvrir, créant une difficulté pour aérer le logement; qu'il fait valoir que le logement peut être aéré par l'ouverture de la porte; qu'en outre, il précise que chaque pièce de ce logement est équipée d'un extracteur d'air; qu'il conclut que l'article 14 du l'arrêt du Gouvernement wallon du 30 août 2007 est respecté; qu'il ajoute que les pièces du logement situé au rez-de-chaussée à l'arrière du bâtiment ont toutes des fenêtres donnant sur la cour recouverte qui dispose de fenêtres en plexiglas donnant sur l'extérieur et qui peuvent être ouvertes et, par ailleurs, disposent d'extracteurs d'air; qu'il en déduit que ce logement n'est pas difficile à aérer;

que, quant à l'éclairage des logements, il relève que chacun d'entre eux comporte au moins une pièce disposant d'un éclairage naturel direct suffisant;

qu'il conclut que l'auteur de l'acte attaqué a refusé le permis sur des motifs erronés ou, à tout le moins, sans expliquer les raisons pour lesquelles, malgré le respect de la législation en vigueur, il exige le respect de normes plus strictes;

que, dans une troisième branche, il estime que l'acte attaqué est entaché d'illégalité en ce qu'il refuse la régularisation sollicitée au motif principal que certains aménagements ne seraient pas conformes au bon aménagement des lieux, alors qu'à supposer que certains motifs de refus soient fondés, ceux-ci auraient pu constituer à tout le moins des conditions au permis puisque les reproches ne concernent que des aménagements mineurs;

Considérant qu'en réplique, sur la première branche, le requérant s'autorise complémentirement de l'arrêt n° 216.466 du 24 novembre 2011; qu'il insiste sur le fait que rien dans la motivation de l'acte attaqué ne permet de savoir quelles sont les règles qui ont été appliquées par l'auteur de l'acte attaqué en manière telle qu'à son estime, la motivation est incomplète; qu'il renvoie, pour le surplus, à la requête;

que, quant à la deuxième branche, il répète que l'acte attaqué, refusant la demande de permis du fait de l'éclairage insuffisant, des dimensions trop petites, de la difficulté d'aération de certaines pièces et du fait que le bâtiment ne serait pas conçu pour accueillir autant de logements, est inadéquatement motivé alors que l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007, précité, est respecté; qu'il renvoie, pour le surplus, à la requête;

que, quant à la troisième branche, il soutient que l'imposition de conditions relatives à l'éclairage et à l'aération des pièces n'implique nullement une modification substantielle de la demande; que, quant aux dimensions de certaines pièces considérées par la partie adverse comme étant trop petites, il constate que l'acte attaqué ne permet pas d'identifier précisément les pièces concernées, à l'exception de la chambre 3 du logement collectif; qu'il estime qu'il s'agit là d'aménagements mineurs qui peuvent être imposés au titre de conditions; qu'il renvoie, pour le surplus, à la requête;

Considérant que, dans son dernier mémoire, sur la première branche, le requérant soutient qu'en l'absence de précisions sur la législation appliquée par la partie adverse, il ne lui revient pas de démontrer que cette dernière aurait pu appliquer des régimes juridiques différents au cas d'espèce; qu'il estime, en effet, que, pour pouvoir solliciter l'application d'un régime juridique plus favorable, encore faut-il qu'il connaisse la législation qui a été appliquée pour fonder le refus;

que, quant à la deuxième branche, il réitère son argumentation selon laquelle "toute autre administration placée dans les mêmes circonstances n'aurait probablement pas estimé que les logements à régulariser sont «nettement» trop petits alors qu'ils respectent pourtant les normes minimales contenues dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007, [précité]";

que, quant à la troisième branche, il répète que les conditions qu'aurait pu imposer la partie adverse portent sur des aménagements mineurs sans modification substantielle du projet;

Considérant, sur le second moyen, en sa première branche, que l'article 155, § 6, du CWATUPE dispose ce qui suit :

" Lorsque les actes et travaux exécutés ou maintenus en infraction sont susceptibles de recevoir le permis d'urbanisme requis, sur la base soit de la réglementation en vigueur lors de l'accomplissement des actes et travaux, soit de la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande, le cas échéant en application des articles 110 à 113 ou 127, § 3, et eu égard à la destination générale de la zone ou de son caractère architectural, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué propose, de commun accord avec le collège communal, une transaction au contrevenant";

Considérant, s'agissant d'une demande de permis de régularisation, qu'il appartient à l'autorité de privilégier celles des règles, antérieures ou actuelles, qui permettent la régularisation, conformément à l'article 155, § 6, du CWATUPE; que, toutefois, il appartient en principe au demandeur de permis de régularisation qui revendique l'application d'un état du droit antérieur à celui qui est actuellement en vigueur de faire la preuve du moment auquel les actes et travaux à régulariser ont été accomplis; qu'ainsi, l'article 155, § 6, du CWATUPE ne permet l'application du règlement ancien plus favorable que lorsqu'il est établi que les travaux à régulariser ont été accomplis sous l'empire de celui-ci;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué se fonde sur les dispositions actuelles du CWATUPE, dont certaines sont expressément invoquées; que le requérant ne précise pas quel régime juridique, par hypothèse plus favorable à celui appliqué, aurait dû être pris en compte par la partie adverse, encore moins à l'égard de quels logements, alors qu'il semble établi que ceux-ci ont été réalisés à divers moments à partir de 1994; que, faute d'apporter la preuve que la partie adverse aurait pu appliquer des régimes juridiques différents au cas d'espèce, il ne démontre pas que la motivation formelle de l'acte attaqué est inadéquate en ce qu'il n'y est pas exposé quelle législation particulière a été appliquée à l'exclusion d'une autre; que la première branche du second moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur la deuxième branche, qu'en vertu du principe de l'indépendance des polices administratives spéciales, la légalité d'un acte, telle celle d'un permis délivré en application d'une police d'aménagement du territoire, doit s'apprécier en principe par rapport à cette dernière; qu'ainsi, la seule circonstance que l'objet de la demande de régularisation respecte les dispositions du Code wallon du logement n'implique pas que l'appréciation émise dans le cadre de la police administrative de l'urbanisme serait manifestement erronée;

Considérant que l'erreur manifeste d'appréciation est celle qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative normalement prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise; que le Conseil d'Etat, qui est le juge de la légalité, ne peut pas substituer son appréciation en opportunité à celle de l'autorité administrative; qu'il ne lui appartient pas davantage d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et des voisins requérants;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué comporte la motivation suivante :

" [...]

Considérant dès lors, qu'il convient d'examiner la demande en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locales, de son intégration au contexte bâti, contexte au sein duquel les logements s'implantent;

Considérant que le reportage photographique n'adopte pas la même numérotation que les plans; que les commentaires qui suivent se réfèrent à la numérotation des plans;

Considérant que la Commission stipule dans son avis que «(...) Compte tenu de ce que la demande vise à régulariser deux logements situés au rez-de-chaussée ainsi que six logements collectifs au premier étage et dans les combles d'un ancienne boucherie; qu'il ressort de l'audition que les façades sont demeurées intactes, les travaux ayant consisté en la pose de cloisons; que le bâtiment présente donc, malgré son affectation de fait (habitat), une typologie d'immeuble commercial;

Compte tenu de ce que la Commission remarque que les logements situés au rez-de-chaussée offrent des conditions de vie peu confortables; qu'en effet, l'unité d'habitat située à l'arrière présente des ouvertures qui donnent sur un espace qu'il est difficile d'aérer (cour recouverte); que, selon la Commission, la ventilation de cet appartement ne peut s'opérer adéquatement; que, de surcroît, les baies du logement situé à l'avant du rez-de-chaussée consistent, d'une part, en une porte et, d'autre part, en une vitrine de magasin (pas d'ouverture sur le pignon droit); que, selon la Commission, la typologie de la façade avant ne correspond pas à la fonction du bâtiment, ce qui ne lui permet pas d'offrir des conditions d'habitabilité satisfaisantes (difficulté pour ouvrir les baies et, partant, pour aérer);

Compte tenu de surcroît de ce que les logements collectifs litigieux présentent, pour certains, des dimensions insuffisantes (chambre 3 notamment); que la Commission considère que ceux-ci n'offrent pas les conditions de confort que l'on est en droit d'attendre à l'heure actuelle;

Compte tenu au vu de ces éléments de ce que la Commission estime que le projet ne respecte pas le prescrit de l'article 1^{er} du CWATUPE selon lequel "(1)a Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont gestionnaires et garants de l'aménagement du territoire. Elles rencontrent de manière durable les besoins sociaux, économiques, énergétiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources, par la performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager";

La Commission émet un avis défavorable»; que cet avis est pertinent;

Considérant en effet, que plusieurs pièces des différents logements ne sont pas suffisamment éclairées; que par ailleurs, le bâtiment comporte 6 chambres communautaires dont certaines présentent des dimensions nettement trop petites pour permettre un confort tel que souhaité à notre époque; qu'il en résulte une promiscuité évidente et un manque d'intimité; qu'enfin, force est de constater que le bâtiment n'est pas conçu pour accueillir autant de logements;

Vu l'avis émis par le Service Régional d'Incendie en date du 28 février 2012;

Vu l'avis émis par la Cellule technique, permis de location de la ville, en date du 28 février 2012;

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

[...]"

Considérant qu'il ressort ainsi de l'acte attaqué que la demande de permis de régularisation a été refusée parce que les logements de l'immeuble offrent des conditions de vie peu confortables compte tenu de divers problèmes en termes d'aération, de luminosité et de dimensions, et induisent une promiscuité évidente et un manque d'intimité dans un bâtiment qui n'est pas conçu pour accueillir autant de logements;

Considérant que le requérant ne démontre pas qu'une erreur de fait aurait été commise par la partie adverse; que n'est pas non plus rapportée l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la partie adverse, qui dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour déterminer ce qui relève ou non du bon aménagement des lieux; que la seule circonstance que les logements litigieux répondraient aux prescriptions applicables en matière de police administrative spéciale du logement n'emporte pas la démonstration que la partie adverse n'a pas régulièrement statué sur la demande de régularisation introduite dans le cadre de la police administrative spéciale de l'urbanisme; que l'acte attaqué ne devait pas être formellement motivé au regard d'autres polices administratives spéciales que celle de l'urbanisme; que la deuxième branche du second moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur la troisième branche, que l'article 123, alinéa 1^{er}, du CWATUPE dispose comme suit :

" Les permis visés aux articles 117, 118, 121 et 127 peuvent être refusés pour les motifs, être assortis de conditions ou consentir les dérogations prévues au présent titre";

Considérant que l'article 123 du CWATUPE permet à l'autorité compétente, sans l'obliger, d'assortir, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, le permis d'urbanisme de conditions; que, dans ce cadre, seule l'erreur manifeste d'appréciation pourrait être censurée; que, si des conditions assortissent le permis, celles-ci doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires;

Considérant qu'en l'espèce, le requérant ne démontre pas que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en n'accordant pas le permis de régularisation sous conditions; qu'il ne s'agit que d'une simple faculté dans son chef; que le refus se fonde sur des motifs tirés de problèmes d'aération, d'éclairage, de dimensions de pièces, de promiscuité et de perte d'intimité, en sorte que d'éventuelles conditions à cet égard, ne pourraient être considérées comme portant sur des éléments secondaires ou accessoires; que la troisième branche du second moyen n'est pas fondée;

Considérant, par conséquent, que le second moyen n'est pas fondé,

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 premier mars deux mille seize par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.