

**CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R E T**

n° 235.689 du 6 septembre 2016

A. 215.793/XIII-7309

En cause : **la Société privée à responsabilité limitée  
JURICK-ALNA,**  
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 Pierre MOËRYNCK, avocat,  
avenue de Tervueren 34/27  
1040 Bruxelles,

Partie intervenante :

**la Ville de Mons,**  
ayant élu domicile chez  
Me Philippe CASTIAUX, avocat,  
avenue Baudouin de Constantinople 2  
7000 Mons.

---

**LE PRESIDENT DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 8 mai 2015 par la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) JURICK-ALNA qui demande l'annulation de l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal de la Région wallonne du 2 avril 2015 lui refusant le permis d'urbanisme pour la régularisation de la transformation d'une habitation unifamiliale en 3 kots d'étudiants, à Nimy, rue de Maisières, 2, cadastré section C, n° 27 h;

Vu la requête introduite le 8 juillet 2015 par laquelle la ville de Mons demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 10 août 2015 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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 les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 3 mai 2016 informant les parties que l'affaire sera traitée par une chambre composée d'un membre et fixant celle-ci à l'audience du 30 mai 2016 à 10 heures;

Entendu, en son rapport, M<sup>me</sup> GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me J.-M. RIGAUX, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me P. MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Yves-Alexandre HUBERT, loco Me Ph. CASTIAUX, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, 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. Le 18 août 2014, la partie requérante introduit auprès de l'administration communale de la ville de Mons une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue de Maisières, 2, à Nimy, cadastré section C, n° 27 h, et ayant pour objet la régularisation de la transformation d'une habitation unifamiliale en 3 kots d'étudiants.

Sont notamment joints à cette demande les documents suivants :

- un rapport des actes et travaux projetés, et ses annexes;
- deux reportages photographiques;
- une notice d'évaluation des incidences.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Mons-Borinage, adopté le 9 novembre 1983.

Il est également repris en aire C1 de la seconde couronne au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.), approuvé le 19 janvier 2001.

Le bien est encore situé en zone d'habitat urbain de seconde couronne au schéma de structure communal (S.S.C.), entré en vigueur le 16 octobre 2000.

2. Le 24 octobre 2014, le collège communal de la ville de Mons refuse le permis d'urbanisme sollicité, notamment pour les motifs suivants :

" [...]

Attendu que l'analyse de la demande de régularisation permet de conclure que celle-ci n'est pas conforme aux normes de salubrité édictées par l'A.G.W. du 30/08/2007 déterminant les critères minimum de salubrité;

Considérant, en effet, que le kot 3 présente une surface inférieure aux 24 m<sup>2</sup> requis par le Code du logement : en effet, la surface de la cuisine ne peut être ajoutée à la surface privative, deux niveaux séparant la cuisine au rez-de-chaussée du kot 3 situé au 2<sup>ème</sup> étage (article 18 de l'A.G.W. du 30/08/2007);

Attendu de plus qu'après analyse de la demande de régularisation, cette dernière ne répond pas à la politique communale approuvée par le collège communal et le conseil communal;

Attendu en effet que dans le cadre de logements collectif, la superficie habitable préconisée par le collège communal, de la partie privative est de minimum 16 m<sup>2</sup> et la superficie habitable totale (partie privative + partie commune) est de min 28 m<sup>2</sup>;

Considérant que dans le cadre de cette régularisation les kot 1 et 3 n'ont que 14,42 m<sup>2</sup> et 14,92 m<sup>2</sup> en partie privative;

Attendu que les pièces de jour de tous logements créés, y compris sous comble, doivent disposer d'au moins 1 baie vers l'extérieur permettant de jouir d'une vue droite sans obstacle, en position debout (bord inf. de la baie à 1m20 max. du planche fini);

Considérant que dans le cas présent le kot 3 ne dispose d'aucune de vue droite;

De plus, lors [de] la création de plusieurs logements dans un bâtiment existant, la demande de permis décrit les mesures concrètes prises pour rencontrer les commodités liées au stockage temporaire des déchets des occupants et au remisage des poussettes et vélos;

Vu qu'il y a lieu de tenir compte du rapport entre le nombre de logements créés faisant l'objet d'une demande et le nombre de place de parking liés aux logements créés n'est pas inférieur à 1,5 place pour un logement, sauf s'il est démontré par le demandeur que le logement créé dispose de suffisamment d'emplacement de parking à proximité ou est correctement desservi par les transports en communs;

Vu le Code du logement, en particulier son article 2, § 1<sup>er</sup>, qui précise l'objectif de la région et des autres autorités publiques de mettre en œuvre le droit à un

logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles;

Vu le SDER, document stratégique approuvé par le Gouvernement wallon qui fixe des objectifs pour le territoire wallon dont un de ceux-ci vise de «répondre aux besoins primordiaux» entre autres en assurant un cadre de vie épanouissant;

Vu l'art. 1<sup>er</sup> du CWATUPE qui définit que la région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences, sont gestionnaires et garantes de l'aménagement du territoire. A cet effet, elles rencontrent les besoins sociaux - qui comprennent le logement - de manière durable et par une gestion qualitative du cadre de vie;

Considérant à la lueur du rappel de ces législations que le collège communal est compétent pour décider si les projets de création de logement garantissent la qualité de vie des résidents et leur épanouissement dans le respect d'un aménagement durable et respectueux des caractéristiques architecturales et urbanistiques du bien concerné par le projet;

Considérant qu'il ressort de l'analyse ci-dessus que la qualité de vie des futurs occupants n'est pas garantie;

Considérant qu'un projet revu, répondant aux différentes remarques émises ci-dessus, pourrait faire l'objet d'un avis favorable;

Considérant que le collège communal fait sien l'avis des services techniques;

3. Le 10 décembre 2014, la partie requérante introduit un recours auprès du Gouvernement wallon. Sont notamment annexés au recours des plans établis par la partie requérante elle-même.

4. Le 22 janvier 2015, la commission d'avis sur les recours procède à l'audition de la partie requérante et, à la suite, émet un avis favorable le 10 décembre 2014.

5. Le 3 mars 2015, le conseil de la partie requérante adresse une lettre de rappel au gouvernement, laquelle est réceptionnée le 5 mars 2015.

6. Le 2 avril 2015, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal rejette le recours et, partant, refuse d'accorder le permis d'urbanisme sollicité.

Cet arrêté ministériel est motivé notamment comme suit :

" [...]

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

Considérant que l'audition a eu lieu le 22 janvier 2015;

Considérant que cette commission a émis, en date du 22 janvier 2015, un avis favorable (cf annexe 1);

[...]

Considérant que la demande déroge aux prescriptions urbanistiques du règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne les points suivants :

- la division d'un logement en plusieurs unités peut être autorisée si elle préserve les qualités typologiques de base propres au logement de départ, et les critères de salubrité seront respectés (art. IV.D. 1.2. § 2 et § 4);
- les fenêtres de toiture sont positionnées sur un seul alignement horizontal. En versant avant, elles sont placées dans la partie inférieure de celui-ci (art. V. B.8.5. § 2);

[...]

Considérant que les mesures particulières de publicité n'ont pas été réalisées; qu'en l'état, il est légalement impossible à l'autorité de recours d'accorder les dérogations et de délivrer le permis d'urbanisme;

Considérant que la commission mentionne notamment dans son avis que :

« (...) »

Compte tenu de ce qu'un membre de la commission considère qu'il ne dispose pas des éléments suffisants lui permettant d'appréhender adéquatement la demande; que, plus précisément, il relève le caractère peu lisible des plans; qu'il ne peut dès lors émettre un avis en l'état;

Compte tenu de ce que les trois autres membres de la commission présents ce jour ne partagent pas ce point de vue; qu'ils estiment que la lecture des photographies associées à celle des plans permet d'analyser correctement l'objet dont recours; que, quant au fond, ces membres estiment que plusieurs éléments plaident en faveur de la demande; que, d'une part, la localisation du bien est propice au développement de logements pour étudiants; que le bâtiment en cause se situe à proximité des services (écoles) et infrastructures de transports (bus, gare); qu'en ce sens, l'objet dont recours est en adéquation avec les principes d'aménagement du territoire préconisés par la Région wallonne (SDER); que, d'autre part, les kots litigieux sont de qualité; que, notamment, chacun d'entre eux bénéficie de sanitaires spécifiques; que l'article 1<sup>er</sup> du CWATUPE (gestion qualitative du cadre de vie) est, selon ces trois membres, rencontré»;

Considérant que l'autorité saisie du recours estime le dossier suffisamment «lisible» - pour reprendre l'expression d'un membre de la commission - et précis pour statuer mais qu'elle ne partage pas l'avis de la commission;

Considérant que les superficies calculées sur base des plans diffèrent de celles mentionnées par le conseil du demandeur; qu'en fait, celui-ci se réfère aux calculs effectués en date du 24 mai 2007 par le géomètre expert-immobilier Jean-Marc FRERE; que toutefois, force est de constater que les relevés réalisés ne sont pas conformes aux plans déposés dans le cadre du présent dossier;

Considérant que le kot 3 est constitué d'un bureau informatique au 1<sup>er</sup> étage et d'une pièce de vie avec sanitaires sous combles; que, contrairement aux affirmations du conseil du demandeur, la pièce de vie sous combles du kot 3 ne dispose pas de vue directe vers l'extérieur; qu'en fait, le kot 3 dispose de deux fenêtres de toiture dont la hauteur inférieure ne se situe certainement pas à 1,20 m du sol; que la «troisième fenêtre» est en fait une fenêtre se situant dans la cage

d'escalier donnant accès à la pièce de vie du kot (cf photo), fenêtre qui n'est pas représentée sur les plans; que cet aménagement est totalement inadapté en terme de qualité du cadre de vie;

Considérant par ailleurs, que les logements présentent des superficies très étriquées; qu'il n'existe aucun local de rangement permettant d'entreposer les poubelles, et vélos; que ces logements ne répondent pas aux critères actuels souhaités en matière de confort et de qualité de vie;

Considérant que l'autorité de recours ne peut autoriser des logements qui privilégient un rendement maximum au détriment de la qualité du cadre de vie des futurs occupants;

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;

Considérant que la requérante 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, du principe de bonne administration, de l'exactitude des motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'elle soutient que l'ensemble des motifs invoqués dans l'acte attaqué sont inexacts; qu'elle affirme que, quand bien même un seul de ces motifs serait inexact, il serait susceptible de modifier l'avis de l'autorité compétente sur la délivrance du permis;

qu'elle critique le motif de l'acte attaqué aux termes duquel il est constaté que les relevés du géomètre-expert immobilier du 24 mai 2007 diffèrent des superficies calculées sur la base des plans qu'elle a joints à son recours administratif; qu'elle précise que ces plans ont été établis à main levée par elle-même afin de rendre plus lisible la configuration du bâtiment mais ne sont pas destinés à permettre la mesure précise des surfaces du logement; qu'elle relève que, conformément à l'article 265, 4°, du CWATUPE, les demandes de permis en application de l'article 84, 6°, du CWATUPE ne nécessitent pas l'intervention d'un architecte; qu'elle souligne que le géomètre-expert immobilier n'a pas établi de plans; qu'elle reconnaît ne pas avoir transmis au collège communal de la ville de Mons le permis de location obtenu le 28 décembre 2007; qu'elle ajoute avoir expliqué ces circonstances à la commission d'avis sur les recours, qui les a bien compris; qu'elle en déduit que l'acte attaqué contient une inexactitude en précisant que les plans diffèrent des surfaces calculées, sachant que seules les surfaces calculées par le géomètre expert-immobilier doivent être prises en considération; qu'elle réfute ainsi toute contradiction et indique que les trois kots ont respectivement une superficie de 30 m<sup>2</sup>, 26 m<sup>2</sup> et 40 m<sup>2</sup>, majorée d'un espace commun; qu'elle soutient que l'acte attaqué ne dit pas en quoi ces surfaces seraient insuffisantes en manière telle qu'elle l'estime insuffisamment motivé sur ce point;

qu'elle conteste ensuite l'exactitude du motif de l'acte attaqué selon lequel le kot 3 ne dispose pas de vue directe vers l'extérieur et ne dispose que de deux fenêtres de toiture dont la hauteur inférieure ne se situe pas à 1,20 mètre du sol; que, se fondant sur les photos déposées au dossier, elle indique qu'une fenêtre est située dans la cage d'escalier - et non le dans toit - qui donne vers l'extérieur, laquelle permet d'éclairer les deux pièces de vie (de 6 m<sup>2</sup> et 24 m<sup>2</sup>); qu'elle ajoute que, sur ses plans, n'est pas pris en compte l'existence de trois fenêtres dans la toiture; qu'elle en déduit que la partie adverse s'est basée sur le plan en coupe de l'immeuble qu'elle a dessiné et qui ne montre effectivement que deux fenêtres dans le toit, alors qu'il s'agit d'une vue en coupe qui n'est par ailleurs pas dessinée en profondeur et alors qu'il existe bien une troisième fenêtre dans le toit, dont l'existence apparaît sur une des photographies produites par elle dans le cadre de son recours; qu'elle affirme que, par conséquent, l'acte attaqué comporte des inexactitudes factuelles en ne visant que deux fenêtres dans le toit, au lieu de trois, et en se méprenant sur la "troisième fenêtre" qui se situe dans la pièce de vie et donne de la lumière sur les deux étages; que, surabondamment, elle considère que l'auteur de l'acte attaqué n'explique pas en quoi cet aménagement est totalement inadapté en termes de qualité de vie; qu'elle souligne que son recours administratif précisait que "le kot 3 comporte trois baies insérées dans le toit et une baie insérée dans la façade, permettant de jouir d'une vue droite, sans obstacle, en position debout"; qu'elle en déduit qu'indépendamment des plans, le recours suffisait à éviter cette erreur factuelle; qu'elle dépose de nouvelles photographies démontrant l'existence des trois baies dans le toit et de la baie insérée dans la façade;

que, par ailleurs, se fondant, d'une part, sur les superficies des trois kots (26 m<sup>2</sup>, 30 m<sup>2</sup> et 40 m<sup>2</sup>) telles qu'elles ont été mesurées par le géomètre expert-immobilier et, d'autre part, sur l'existence d'un espace cuisine commun, elle réfute le motif de l'acte attaqué selon lequel les logements présentent des superficies très étiquées; qu'elle soutient que si ces surfaces sont trop étiquées, alors aucun kot de résidences universitaires ne pourrait être susceptible d'accueillir un logement; qu'elle estime que le motif en question est inexact et contient une erreur manifeste d'appréciation;

qu'ensuite, elle affirme que le motif de l'acte attaqué où est critiqué l'absence de local de rangement permettant d'entreposer les poubelles et les vélos est inexact; qu'elle précise que le local "poubelles et vélos" se trouve dans une annexe non représentée sur ses plans; qu'elle produit des photographies à cet égard; qu'elle estime que la partie adverse, qui a considéré qu'il s'agissait là d'un élément déterminant, aurait dû l'interroger sur ce point et ce, alors que la question des mesures concrètes à prendre en cas de création de plusieurs logements dans un bâtiment existant avait été abordée par le collège communal de Mons dans sa décision du 24 octobre 2014; qu'en toute hypothèse, elle observe que cette

considération est fausse et fonde la décision prise puisqu'il est affirmé qu'il empêche un cadre de vie agréable; qu'elle y voit également une erreur manifeste d'appréciation s'agissant d'un endroit réservé aux étudiants où, par nature, il ne peut y avoir de poussettes; qu'en ce qui concerne les vélos, la partie requérante soutient avoir insisté dans son recours sur l'accès aisé aux transports publics depuis l'immeuble, ce qui n'est pas démenti par l'acte attaqué; qu'enfin, elle fait valoir que les poubelles peuvent être déposées sur le trottoir le jour du ramassage, d'autant que, selon elle, ne doivent pas être importants les déchets sur une semaine pour des kots d'étudiants; qu'elle en déduit que, même si le local en question n'existait pas, ce qu'elle conteste, l'auteur de l'acte attaqué aurait commis une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que, dans son mémoire en réponse, la partie adverse s'interroge sur l'intérêt de la requérante au moyen unique et donc au recours dès lors que, à son estime, la requérante relève essentiellement dans sa requête l'incomplétude du dossier de demande de permis et qu'elle reconnaît avoir commis des "erreur[s]" en ne déposant pas le permis de location du 28 décembre 2007;

Considérant, quant au fond, qu'elle souligne qu'il ressort du rapport du géomètre-expert immobilier du 24 mai 2007 que les kots sont d'une superficie de 20 m<sup>2</sup>, 16 m<sup>2</sup> et 30 m<sup>2</sup>, alors que la partie requérante s'autorise, dans sa requête en annulation, de surface de 30 m<sup>2</sup>, 26 m<sup>2</sup> et 40 m<sup>2</sup>; qu'elle précise que les plans annexés à l'acte attaqué font quant à eux état de superficies pour les kots de 14,42 m<sup>2</sup>, 16,15 m<sup>2</sup> et 26,94 m<sup>2</sup>, tandis que la cuisine présente une surface de 13,86 m<sup>2</sup>; qu'elle en déduit qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'a été commise et que l'acte attaqué est adéquatement motivé; que, pour le surplus, elle fait valoir que la circonstance que la partie requérante ne partage pas, en opportunité, l'appréciation émise par l'autorité compétente en ce qui concerne la qualité du cadre de vie des futurs occupants de l'immeuble, ne saurait permettre au Conseil d'Etat de censurer l'acte attaqué;

que, quant au motif de l'acte attaqué traitant des fenêtres du kot n° 3, elle soutient que l'examen des plans et des photographies déposées par la requérante révèle que le logement en question se compose de deux parties : un bureau informatique au 1<sup>er</sup> étage et une pièce de vie avec sanitaires au 2<sup>ème</sup> étage sous les combles; qu'elle y dénombre la présence de quatre fenêtres au total (une fenêtre standard dans le bureau informatique au 1<sup>er</sup> étage et trois fenêtres de toit située dans la pièce du 2<sup>ème</sup> étage sous combles), ce qui est corroboré par les nouvelles photographies déposées par la requérante à l'appui de sa requête; qu'elle n'aperçoit aucune inexactitude dans le motif de l'acte attaqué à ce sujet ni d'erreur manifeste d'appréciation; qu'elle estime que l'acte attaqué est adéquatement motivé sur ce point; qu'elle s'autorise de la

décision de refus qui avait été prise en première instance, où il était déjà souligné que "les pièces de jour de tous les logements créés, y compris sous comble, doivent disposer d'au moins 1 baie vers l'extérieur permettant de jouir d'une vue droit sans obstacle en position debout", ce qui n'est pas le cas du logement en question;

que, quant au motif pris de l'absence d'un local de rangement, elle soutient encore qu'aucune erreur manifeste d'appréciation ne peut lui être reprochée, dès lors qu'aucun local de rangement ne figure sur les plans déposés dans le cadre de la demande, que le formulaire relatif à la prévention incendie ne renseigne aucune poubelle collective et que le collège communal a fait valoir, contrairement à ce que soutient la requérante, qu'il n'était pas prévu de mesures concrètes de stockage temporaires des déchets et de remisage des poussettes et vélos; qu'elle en déduit qu'elle a pu valablement considérer qu'aucun local de rangement pour les poubelles et les vélos n'existait;

Considérant qu'en réplique, la requérante soutient que le défaut de communication du permis de location du 28 décembre 2007 a simplement déforcé le dossier mais ne l'a pas rendu moins complet par rapport aux éléments obligatoires à déposer dans le cadre d'une demande de permis; qu'elle ne voit dans le permis de location qu'un élément supplémentaire qui aurait permis une meilleure appréciation de la demande par le collège communal de la ville de Mons; qu'elle relève que le permis de location était, par contre, bien déposé au moment où l'acte attaqué a été adopté;

que, quant à sa critique relative à la superficie des logements, elle rappelle que son moyen est pris non seulement de l'erreur manifeste d'appréciation, mais également de l'inexactitude des motifs invoqués; qu'elle souligne avoir bien précisé dans son recours au gouvernement que les mesures de 14,42 m<sup>2</sup> et 14,92 m<sup>2</sup> étaient inexactes, de même que les calculs pour le kot n° 3; qu'elle ajoute que "lorsque des éléments, à savoir ceux du géomètre expert FRERE, sont inexacts et qu'ils sont néanmoins repris tels quels, l'acte attaqué fonde sa motivation sur des données factuelles inexactes" [sic]; qu'elle insiste sur le fait que le permis de location constituait la pièce n° 2 déposée dans le cadre de son recours au Gouvernement wallon; qu'elle indique que les trois mesures mentionnées dans sa requête en annulation doivent être lues comme étant 20 m<sup>2</sup>, 16 m<sup>2</sup> et 30 m<sup>2</sup>, conformément à l'attestation du géomètre-expert immobilier FRERE; qu'elle rappelle la chronologie du dossier et conclut que la situation est parfaitement claire quant à la superficie des logements, qui ont été mesurés conformément au Code du logement par un géomètre expert agréé;

que, quant au grief pris des vues depuis le kot 3, elle soutient que la partie adverse ne tient pas compte des photographies déposées par elle, ni des éléments relevés

dans la requête, ce qui ne permet pas de rendre compte de la situation démontrée par elle;

que, quant au motif relatif à l'absence de local de rangement, elle confirme que le local en question ne figure pas sur les plans puisqu'il se situe de l'autre côté de la petite cour et ne fait pas partie intégrante de l'immeuble; que, selon elle, il en ressort que l'absence de local poubelles dans l'immeuble principal n'est pas une erreur puisque ce local se trouve dans une annexe; qu'elle soutient que le collègue communal n'a pas pris en considération cet aspect de la réalité et que la partie adverse nie l'existence des photos au dossier démontrant l'existence d'un tel local;

qu'elle affirme encore que la partie adverse n'a pas répondu au grief relatif au caractère prétendument étriqué des surfaces des logements; qu'elle en suppose que la critique est fondée;

Considérant que, dans son mémoire en intervention, s'agissant de la critique relative à la superficie des logements, la partie intervenante développe une argumentation similaire à celle de la partie adverse; qu'elle ajoute qu'en tout les cas, la partie adverse n'aurait pas pu prendre en considération les superficies calculées par le géomètre-expert immobilier FRERE dès lors que le permis de location du 28 décembre 2007 était périmé depuis le 28 décembre 2012, conformément à l'article 11, dernier alinéa, du Code wallon du logement;

que, sur le grief pris des vues depuis le kot 3, elle constate que la requérante refuse d'appréhender la distinction effectuée par la partie adverse entre la partie du kot affectée au bureau informatique et celle servant comme pièce de vie, laquelle ne comporte effectivement pas de vue directe vers l'extérieur; qu'elle estime qu'aucune erreur, ni erreur manifeste d'appréciation n'a été commise et que l'acte attaqué est adéquatement motivé aux termes de développements analogues à ceux exposés par la partie adverse;

que, concernant la critique quant à l'appréciation émise sur les superficies des kots, outre des développements proches de ceux de la partie adverse, la partie intervenante relève avoir elle-même considéré que la demande de permis n'était pas conforme aux normes de salubrité relatives à la superficie habitable édictées par l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimum de salubrité; qu'elle réfute l'argument de la requérante selon laquelle si les surfaces en question sont trop étriquées, il doit en être de même de tous les kots de résidences universitaires, en relevant que le principe même de la motivation formelle des actes administratifs implique que la motivation de l'acte fasse apparaître qu'un examen effectif, concret et casuel de la demande a été réalisé;

que, s'agissant du local de rangement, elle développe des arguments identiques à ceux exposés par la partie adverse;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la requérante revient sur chacun des griefs développés dans sa requête en annulation et réitère son argumentation;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse revient plus spécifiquement sur la question du local de rangement;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie intervenante, qui répète son argumentation, souligne que le caractère étriqué ou non de la surface habitable des logements relève du pouvoir d'appréciation discrétionnaire de la partie adverse;

Considérant, sur le moyen unique, quant à l'intérêt, que l'article 14, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, des lois coordonnées sur le conseil d'Etat dispose comme suit :

" Les irrégularités visées à l'alinéa 1<sup>er</sup> ne donnent lieu à une annulation que si elles ont été susceptibles d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise, ont privé les intéressés d'une garantie ou ont pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte";

Considérant qu'en l'espèce, la partie requérante a intérêt au moyen dans la mesure où les critiques de légalité exposées, à les supposer fondées, peuvent avoir une influence sur le sens de la décision prise; qu'en effet, il ne peut être considéré que l'autorité compétente aurait nécessairement pris la même décision si les irrégularités alléguées par la partie requérante dans son moyen unique n'avaient pas été commises; que la question de savoir si la partie requérante est à l'origine des irrégularités avancées par elle relève de l'examen du fond du moyen unique; que l'exception d'irrecevabilité ne peut être accueillie;

Considérant, quant au fond, que, de manière générale, 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, par ailleurs, 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 entre l'administration et la partie requérante; que tout doute doit être exclu;

Considérant que, dans le cadre de son recours administratif, la requérante précise que le géomètre-expert immobilier FRERE a mesuré les surfaces comme suit :

- " - le logement n° 1 au rez-de-chaussée, comprenant une chambre avec salle de bains et wc, avait une surface de 20 m<sup>2</sup>
- le logement n° 2 au 1<sup>er</sup> étage, comprenant une chambre avec salle de bains et wc, avait une surface de 16 m<sup>2</sup>
- le logement n° 3, au 2<sup>ème</sup> étage, comprenant une chambre avec salle de bain et wc, avait une surface de 30 m<sup>2</sup>

Les locaux collectifs comporte une cuisine de 10 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée;

[...]

Le kot n° 3, au deuxième étage, a une surface comprenant une chambre avec salle de bains et w.c. de 30 m<sup>2</sup> et non de 24 m<sup>2</sup>;

La cuisine de 10 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée est comptée comme surface de locaux collectifs, elle vient donc s'ajouter aux 30 m<sup>2</sup> et non pas se soustraire aux 30 m<sup>2</sup>;

Il semble qu'il y ait eu une erreur, soit que la ville de Mons ne disposait pas des documents utiles, soit qu'elle a retranché 10 m<sup>2</sup> des 30 m<sup>2</sup>, ce qu'il n'y avait pas lieu de faire;

[...]

#### b) Surfaces insuffisantes des kots 1 et 3

En ce qui concerne le kot 3, il a été répondu ci-avant;

En ce qui concerne le kot 1, celui-ci a une surface de 20 m<sup>2</sup> (le kot du premier étage a, lui aussi, une surface de 16 m<sup>2</sup>);

Il en résulte que les mesures de 14,42 m<sup>2</sup> et 14,92 m<sup>2</sup> sont inexactes et contraires au document du géomètre et à la décision administrative qui en résulte;

[...]"

Considérant que les superficies des trois logements énoncées dans le recours du 10 décembre 2014 sont bien celles reprises par le géomètre-expert immobilier FRERE dans son rapport du 24 mai 2007;

Considérant que les plans annexés au recours du 10 décembre 2014 font toutefois état d'une superficie de 14,42 m<sup>2</sup> pour le kot n° 1, 16,15 m<sup>2</sup> pour le kot n° 2 et 26,94 m<sup>2</sup> pour le kot n° 3;

Considérant que l'acte attaqué comporte le motif suivant, lequel est critiqué par la requérante :

" Considérant que les superficies calculées sur base des plans diffèrent de celles mentionnées par le conseil du demandeur; qu'en fait, celui-ci se réfère aux calculs effectués en date du 24 mai 2007 par le géomètre expert-immobilier Jean-Marc FRERE; que toutefois, force est de constater que les relevés réalisés ne sont pas conformes aux plans déposés dans le cadre du présent dossier";

Considérant que l'acte attaqué indique également que "les logements présentent des superficies très étiquées", sans que l'acte attaqué ne précise toutefois si la constatation se fonde sur les mesures du géomètre-expert immobilier ou sur celles résultant des plans déposés par la requérante;

Considérant, cependant, qu'il paraît de bon sens de se fonder sur les mesures faites par un expert immobilier agréé plutôt que sur celles faites à main levée par la requérante;

Considérant, surtout, que la seule affirmation selon laquelle les superficies des logements sont étiquées ne permet pas de comprendre la justification d'une telle affirmation; qu'en effet, les logements en question ont fait l'objet d'un permis de location délivré le 28 décembre 2007, fût-il périmé, dont la partie adverse avait connaissance; qu'il en résultait qu'il avait été admis, notamment sur la base de l'attestation de conformité établie par l'expert immobilier agréé à cet effet, que ces logements satisfaisaient aux critères fixés par le Code du logement et ses arrêtés d'exécution; qu'en outre, comme le relève la requérante, les logements sont des kots d'étudiants, ce qui apparaissait des baux déposés au dossier, et qu'ils ne sont donc pas mis en location à titre de résidence principale; que la Commission d'avis avait au demeurant considéré que les trois logements, disposant tous de sanitaires, étaient de qualité; qu'il en résulte que, dans cette mesure ce grief est fondé;

Considérant que l'acte attaqué comporte d'autres motifs, à leur tour critiqués par la requérante comme exposé ci-dessus;

Considérant que le motif relatif à l'absence de vue droite n'a trait qu'au kot n° 3; que l'absence d'un local de rangement permettant d'entreposer poubelles et vélos résulte d'une erreur due à un dossier incomplet;

Considérant que ces deux motifs, à les supposer adéquats, ne permettent pas d'affirmer qu'en l'absence du motif relatif aux superficies, lequel ne répond pas à l'obligation de motivation formelle, la partie adverse aurait adopté le même acte;

Considérant que le moyen unique est fondé dans la mesure ci-avant exposée,

Considérant qu'il y a lieu d'allouer à la requérante l'indemnité de procédure de base qu'elle sollicite, fixée à 700 euros,

## **D E C I D E :**

### **Article 1<sup>er</sup>.**

Est annulé l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal de la Région wallonne du 2 avril 2015 refusant à la S.P.R.L. JURICK-ALNA le permis d'urbanisme pour la régularisation de la transformation d'une habitation unifamiliale en 3 kots d'étudiants, à Nimy, rue de Maisières, 2, cadastré section C, n° 27 h.

### **Article 2.**

Une indemnité de procédure de 700 euros est attribuée à la partie requérante à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 200 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le six septembre deux mille seize par :

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| M <sup>me</sup> GUFFENS, | président de chambre, |
| M <sup>me</sup> MOREL,   | greffier.             |

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

S. GUFFENS.