

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 238.097 du 4 mai 2017

A. 219.063/XIII-7645

En cause : **BICAK David**,
ayant élu domicile chez
M^e Patrick LARBIERE, avocat,
rue Gaméda 4/14
5100 Jambes,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 20 avril 2016, David BICAK demande l'annulation de "l'arrêté du Gouvernement wallon du 18 février 2016 par lequel le Ministre ayant l'urbanisme dans ses attributions lui refuse un permis d'urbanisme ayant pour objet la division d'une habitation unifamiliale en 6 kots pour un bien sis avenue Reine Astrid, 150 à [...] Namur (cadastré section G, numéro 204m7)".

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M^{me} Isabelle LEYSEN, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

La partie requérante a déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 6 février 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 30 mars 2017 à 09.30 heures.

M^{me} Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Patrick LARBIERE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Célia HECQ, loco M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Isabelle LEYSEN, premier auditeur, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 10 septembre 2015, David BICAK introduit auprès de la ville de Namur une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet le "changement d'affectation" d'un bien situé avenue Reine Astrid 150 à Namur, cadastré section G, n^o 204m7.

Le bien est inscrit en zone d'habitat au plan de secteur de Namur adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14 mai 1986.

2. Le 23 septembre 2015, le service technique urbanisme de la ville de Namur émet un avis défavorable sur la demande.

3. Le 8 octobre 2015, le collège communal de la ville de Namur refuse le permis d'urbanisme sollicité, estimant notamment qu'il y a lieu de préserver et renforcer l'habitat de type unifamilial au centre-ville et dans le périmètre d'agglomération, le caractère permanent de la résidence en centre urbain étant, selon lui, un facteur-clef de la qualité de vie en ville. Il considère également que différents refus ont été émis précédemment pour des demandes similaires dans la même rue et qu'il convient de maintenir cette ligne de conduite.

4. Le 4 décembre 2015, David BICAK introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon, réceptionné le 7 décembre 2015. Il précise que le projet n'implique aucune transformation de la maison, mais uniquement un changement d'affectation.

5. Le 8 janvier 2016, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable au terme duquel elle observe que la ville de Namur s'est donné une ligne de conduite qui est de renforcer l'habitat de type unifamilial au centre-ville, que la transformation d'une maison unifamiliale en une série de kots s'inscrit à l'encontre de cette dynamique et que des kots peuvent être envisagés en complément d'un logement familial.

6. Le 9 février 2016, la direction juridique, des recours et du contentieux de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) propose au Ministre de refuser le permis sollicité.

7. Le 18 février 2016, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal refuse le permis sollicité, se ralliant à la position et aux motifs développés par la DGO4 - direction juridique, des recours et du contentieux et par la commission d'avis sur les recours.

Il s'agit de l'acte attaqué.

8. Cette décision est notifiée à David BICAK le 22 février 2016, et réceptionnée par ce dernier le 23 février 2016.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse de la partie requérante

Le moyen unique est pris de la violation des articles 84, § 1^{er}, 6^o et 7^o, et 271, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de l'absence de motivation adéquate (loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs) et l'erreur manifeste d'appréciation.

Le requérant soutient qu'il a introduit une demande de permis d'urbanisme sur la base d'une information erronée lui indiquant que c'était nécessaire. Il constate qu'il ne crée aucune entité autonome ni aucun logement séparé puisque les occupants de la maison partagent les salles de vie, salles de bain, cuisines, etc. Il observe qu'il n'y a d'ailleurs aucun numéro de maison différent, ni

aucun ménage séparé. Il affirme que l'opération de transformation d'un logement unifamilial en un logement de chambres de kots (colocation) n'est pas une opération soumise à permis par le CWATUP (ni l'article 84, ni l'article 271) de sorte que l'autorité administrative aurait dû déclarer sa demande sans objet. Il expose que la motivation de la décision est inadéquate puisqu'elle ne comporte aucun motif sur la nécessité d'un permis d'urbanisme. Il soutient que, sur le fond, "la lecture tacite et non motivée formellement de l'article 84, § 1^{er}, 6^o, est manifestement erronée puisqu'en créant des chambres, sans aucune autonomie, pour des personnes qui partagent toutes les nécessités (cuisine, salle de bain, salle de vie : la colocation), aucun nouveau logement n'a été créé". Il conclut que la partie adverse a dès lors violé l'article 84, 1^{er}, 6^o, ainsi que son obligation de motivation formelle adéquate des actes administratifs, et a même commis une erreur manifeste d'appréciation.

En réplique, le requérant explique que sa démarche n'a rien de curieux, qu'il a en effet été incité par les autorités administratives à introduire une demande de permis d'urbanisme, et que lorsque la décision de refus lui fut communiquée, il a cherché à faire valoir ses droits et s'est rendu compte que l'opération urbanistique n'était pas soumise à autorisation préalable, comme le prétendaient pourtant les autorités. Il se réfère à la jurisprudence de l'arrêt STASSEN, n° 225.725, du 5 décembre 2013, en ce qu'elle définit le concept de logement : le Conseil d'État considère qu'"Il suffit que ce logement constitue une entité autonome du logement principal". Il constate que, sur ce caractère autonome, la partie adverse reste silencieuse alors qu'il s'agit justement du fondement de la critique: des kots ne sont pas autonomes, mais au contraire, interdépendants les uns des autres, ils partagent les mêmes espaces sanitaires, cuisine, salle de vie., comme en attestent les plans déposés. Il ajoute qu'il s'agit certes de chambres autonomes, mais aucunement de logements autonomes, ce que la partie adverse ne conteste au demeurant pas. Il rappelle la jurisprudence de l'arrêt Ville de Liège, n° 234.582, du 28 avril 2016 et de l'arrêt ROCHEMONT et consorts n° 233.996, du 1^{er} mars 2016, dans lesquels il est confirmé que la création de kots ou de colocation par des chambres indépendantes, partageant les commodités communes, n'a pas pour objet de créer de nouveaux logements supplémentaires dans une construction existante contenant déjà un logement et qu'il s'agit d'une simple modalisation du logement existant. Il affirme qu'en considérant que, par la création de chambres autonomes (à destination d'étudiants ou de colocataires), il a créé des logements autonomes, la partie adverse a commis "une erreur manifeste d'appréciation de la notion de «logement»", entraînant la violation desdits articles 84 et 271 du CWATUP.

Dans son dernier mémoire, le requérant insiste sur le caractère autonome de l'entité demandée et affirme à nouveau que son projet ne nécessitait pas de permis.

IV.2. Examen

L'article 84, § 1^{er}, du CWATUP dispose que nul ne peut, sans un permis d'urbanisme préalable écrit et exprès :

- " 6^o créer un nouveau logement dans une construction existante;
- 7^o modifier la destination de tout ou partie d'un bien pour autant que cette modification figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement en tenant compte des critères suivants :
 - a. l'impact sur l'espace environnant;
 - b. la fonction principale du bâtiment".

L'article 271, alinéa 1^{er}, du CWATUP dispose :

- " La modification d'utilisation de bâtiments, au sens de l'article 41, § 1^{er}, 9^o (lire «article 84, § 1^{er}, 7^o»), est celle qui en affecte la fonction principale telle qu'elle résulte de leur conception et de leur aménagement et qui consiste selon le cas en la mise en œuvre:
 - d'une offre en vente ou en échange de biens et services dans un espace supérieur à trois cents mètres carrés, dans la mesure où le bâtiment ne se situe pas dans une zone de services;
 - d'un équipement communautaire ou de service public, en ce compris les établissements d'enseignement, dans la mesure où le bâtiment ne se situe pas dans une zone d'équipement communautaire et d'utilité publique;
 - d'un équipement à usage culturel ou récréatif, dans la mesure où le bâtiment ne se situe ni dans une zone de services ni dans une zone d'équipement communautaire et d'utilité publique;
 - d'une activité artisanale, de moyenne et petite entreprise ou de dépôt, dans la mesure où le bâtiment ne se situe pas dans une Zone artisanale ou de moyennes et petites entreprises".

Ni l'article 84 du CWATUP, ni aucune autre disposition de ce Code ne définit la notion de "logement", ou encore ce qu'il convient d'entendre par "nouveau logement".

Le concept de logement a une acception large, allant du kot à l'appartement ou la maison d'habitation. Pour qu'il y ait création d'un second logement au sens des dispositions visées au moyen, il faut que le nouveau logement constitue une entité autonome du logement existant.

En l'espèce, l'immeuble du demandeur comprenait un logement unifamilial.

Il indique dans sa demande vouloir aménager six kots. Cette demande est accompagnée de croquis des niveaux qui renseignent que le rez-de-chaussée est composé d'une cuisine, d'un séjour, d'une salle de bain avec wc et d'une chambre (kot n° 1); le premier étage est composé d'une salle de bain avec wc et de trois chambres (kots n°s 2, 3 et 4); le deuxième étage est composé d'une salle de bain avec wc et de deux chambres (kots n°s 5 et 6). Dans sa requête en annulation, le requérant précise que les occupants de la maison partagent les salles de vie, salles de bain, cuisines, etc.

L'acte attaqué est motivé comme suit :

" « [...]

Considérant que la demande vise la division d'une habitation unifamiliale en six kots;

Considérant que la demande est conforme à la destination générale de la zone telle que définie par l'article 26 du Code;

Considérant qu'il convient dès lors d'examiner la demande en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locales, de son intégration au cadre bâti et non bâti, de son impact dans le paysage et de sa compatibilité avec le voisinage;

Considérant la décision de refus du permis d'urbanisme par le Collège communal, reprenant l'avis du service technique de l'urbanisme, notamment motivée comme suit :

' [...] Attendu qu'il n'est pas pertinent non plus que l'ensemble du quartier "bascule" dans le "tout-aux-kots"; que cela est contre-productif par rapport aux options du schéma de structure mieux décrites notamment au point 3.1.2.4;

Considérant qu'en cas de division d'une maison, l'article 3.1.2.4 du schéma de structure énonce les recommandations suivantes pour la zone considérée :

- Un logement familial (3 chambres ou plus) soit maintenu au rez et/ou 1^{er} étage avec la jouissance du jardin;
- Les besoins en stationnement lié à cette division n'entraînent donc pas une pression excessive sur le stationnement dans le domaine public;

Considérant que la présente demande ne répond pas à ces recommandations; (...)

Considérant qu'il y a lieu de préserver et renforcer l'habitat de type unifamilial au centre-ville et dans le périmètre d'agglomération; le caractère permanent de la résidence en centre urbain étant un facteur-clef de la qualité de vie en ville (...);

Considérant l'argumentation avancée par le demandeur dans son courrier du 3 décembre 2015 et reposant essentiellement sur les éléments suivants :

- il s'agit uniquement d'un changement d'affectation;
- il existe d'autres habitations divisées en kots dans le quartier;
- le projet n'a aucune incidence sur le stationnement sur le domaine public;
- l'aspect qualitatif de la maison a été renforcé;

Considérant que la Commission d'avis a également adopté une position défavorable, motivée notamment comme suit :

' (...) Compte tenu de ce que la Ville de Namur s'est donné une ligne de conduite qui est de renforcer l'habitat de type unifamilial au centre-ville; que la transformation d'une maison unifamiliale en une série de kots s'inscrit à l'encontre de cette dynamique; que des kots peuvent être envisagés en complément d'un logement familial (...);

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux se rallie pleinement à l'avis pertinent de la Commission;

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux, à l'instar de la Commission, souhaite respecter la politique urbanistique choisie par la Ville; que dès lors la division en kots uniquement ne peut être autorisée mais laisse une autre possibilité au demandeur de rentabiliser son bien en maintenant dans l'immeuble un logement unifamilial au rez-de-chaussée;

Considérant que, pour les motifs qui précèdent, il y a lieu de refuser le permis d'urbanisme sollicité»;

Considérant que l'autorité de recours partage et se rallie à la position et aux motifs développés par la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux, et par la Commission d'avis sur les recours;

Considérant, au vu des éléments susmentionnés, que la demande ne peut être acceptée en l'état; que le permis d'urbanisme ne peut être délivré".

Tant le collège communal que la partie adverse ont considéré que la transformation (sans travaux d'aménagement intérieur) d'une maison d'habitation occupée jusqu'alors par un seul ménage, en 6 kots d'étudiants, requiert un permis d'urbanisme en vertu de l'article 84, § 1^{er}, 6^o, du CWATUP, chaque chambre étant assimilée à une unité de logement distincte, et donc à un nouveau logement supplémentaire, la circonstance qu'il y ait utilisation commune de certaines pièces d'habitation étant sans incidence à cet égard.

Avant l'entrée en vigueur du décret du 14 juillet 1994 modifiant l'article 192, 6^o, et complétant l'article 194 du CWATUP, l'article 192, 6^o, du CWATUP disposait qu'étaient dispensés de permis de bâtir :

" [...]

6^o Les travaux de transformation intérieurs et les travaux d'aménagements de locaux en ce compris les équipements correspondants tels qu'installations sanitaires, d'électricité, de chauffage ou de ventilation, pourvu qu'ils ne portent pas atteinte aux structures portantes du bâtiment et qu'ils n'impliquent pas une modification ni de la destination, ni du volume construit, ni de l'aspect architectural".

L'article 1^{er} du décret du 14 juillet 1994, précité, a remplacé l'article 192, 6^o, par le texte suivant :

" L'obtention d'un permis de bâtir n'est pas requise pour les travaux et actes suivants :

6^o Les travaux de transformation intérieurs et les travaux d'aménagement de locaux en ce compris les équipements correspondants tels qu'installations sanitaires, d'électricité, de chauffage ou de ventilation, pourvu qu'ils ne portent pas atteinte aux structures portantes du bâtiment et qu'ils n'impliquent aucune modification ni de la destination de celui-ci, ni du volume construit, ni de l'aspect architectural et pour autant que ces travaux n'impliquent pas dans ledit bâtiment la création d'au moins deux logements, qu'il s'agisse d'appartements, de studios, de flats ou de kots".

L'auteur de la proposition qui a donné lieu à ce décret justifiait notamment celle-ci comme suit :

" [...] La question est donc posée de savoir s'il ne s'avère pas indispensable d'imposer un permis préalable écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins avant toute transformation intérieure d'un immeuble. L'évolution de la situation immobilière démontre qu'un tel permis est indispensable. En effet, la crise du logement d'une part, la spéculation immobilière d'autre part et enfin dans certains cas l'absence de scrupules de certains propriétaires ont abouti à la transformation de certains immeubles en lots d'immeubles plus insalubres les uns que les autres, que ce soit par nature, par surpeuplement ou pour d'autres raisons. La Région wallonne est à ce point consciente de cette situation que le Ministre wallon du Logement, M. Collignon, a adopté le 26 avril 1993 une circulaire fixant les critères d'insalubrité, de salubrité et de qualité que doivent avoir les logements en Région wallonne. [...] Le but de cette proposition est donc d'imposer un permis préalable écrit et exprès dès qu'un bâtiment existant est transformé intérieurement dans le but d'y réaliser au moins deux logements qu'il s'agisse d'appartements, de studios ou de kots" (Doc. Parl. Wall., session 1993-1994, 179 (1992-1993), n^o 1, p. 2).

Le Ministre de l'Aménagement du territoire, du Patrimoine et des Transports de l'époque a suggéré d'accepter le principe de cette proposition dont l'objectif était selon lui de contrôler la prolifération anarchique des garnis (Doc. Parl. Wall., session 1993-1994, 179 (1992-1993), n^o 3, p. 3). A l'occasion de la discussion générale, les deux aspects de la problématique (l'aménagement du territoire et le logement) ont été mis en évidence (Doc. Parl. Wall., session 1993-1994, 179 (1992-1993), n^o 3, p. 5).

Le Grand Robert donne la définition suivante du garni : "maison, chambre meublée affectée à la location".

Le but de la modification de l'article 192, 6^o, du CWATUP était donc la lutte contre l'insalubrité et le surpeuplement des immeubles aménagés en vue d'être donnés en location. D'après les travaux préparatoires, la "création de tout nouveau logement supplémentaire" s'entend du nouveau logement créé dans le but d'être mis

à disposition de tiers moyennant rémunération, qu'il s'agisse d'un appartement, d'un studio, d'un flat, d'un kot ou d'une chambre, chacun de ces logements étant considéré comme une unité de logement distincte, qu'il s'agisse ou non d'un logement "autonome", ou que son/ses occupants utilisent ou non à titre collectif des pièces d'habitation, le législateur n'ayant en effet opéré aucune distinction à cet égard.

L'avant-projet de décret qui a donné lieu au décret du 27 novembre 1997 modifiant à nouveau le CWATUP proposait de libeller l'article 84, § 1^{er}, 5^o, du CWATUP comme suit :

" Nul ne peut, sans un permis d'urbanisme écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins... 5^o transformer une construction existante, en ce compris la création d'au moins deux logements, de studios, de flats ou kots, à l'exception des travaux de conservation et d'entretien sans préjudice du 14^o; par «transformer», on entend les travaux d'aménagement intérieur ou extérieur d'un bâtiment qui portent atteinte à ses structures portantes ou qui impliquent une modification de son volume construit ou de son aspect architectural".

L'amendement n^o 1 (Doc. Parl. Wal., 233 (1996-1997) - n^o 116) déposé notamment par M. DARDENNE proposait de remplacer les mots "flats et kots" de cette disposition par la définition de ces termes proposée dans le décret du 6 avril 1995 concernant les normes de qualités des logements collectifs et petits logements individuels, loués ou mis en location à titre de résidence principale. Le texte parlerait donc de "logements visés par le décret du 6 avril 1995 relatif aux logements collectifs et petits logements individuels".

Le décret du 6 avril 1995 concernant les normes de qualités des logements collectifs et petits logements individuels loués ou mis en location à titre de résidence principale, abrogé par le décret régional wallon du 29 octobre 1998, définissait comme suit les notions suivantes :

" a. ménage : soit la personne vivant seule, soit l'ensemble des personnes qui, unies ou non par des liens familiaux, ont une vie commune au niveau notamment de la gestion budgétaire ou de la consommation alimentaire;

b. logement : l'immeuble ou la partie d'immeuble destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages ou utilisé à cette fin;

[...]

d. logement collectif : le logement ou des ménages utilisent à titre collectif au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire;

e. logement individuel : le logement conçu ou utilisé de manière telle qu'un ménage y exerce les trois fonctions - cuisine, séjour, chambre à coucher - sans utiliser un local collectif même sanitaire;

[...]

h. petit logement individuel : le logement individuel dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m²".

Après avoir rappelé que cette matière était organisée par le "décret du 14 juillet 1994 modifiant l'article 192, 6^o et complétant l'article 194 du CWATUP" qui utilise à l'article 1^{er} les termes de "flat" et de "kot", le Ministre a estimé que la référence à la notion "de petit logement individuel" au sens du décret du 6 avril 1995 précité était inadéquate en ce que l'article 1^{er}, b (lire h) de ce décret fixe une superficie habitable maximale de 28 m², soit un plafond qui n'apparaissait pas dans la modification décrétole de 1994. Il a estimé, par ailleurs, que la notion de logement collectif telle que définie par l'article 1^{er}, d) du décret du 6 avril 1995, ne rencontrait pas pleinement la notion de "kot" en ce que ce dernier peut être individuel sans pour autant être un "petit logement individuel" au sens du décret; que, même si les notions de "kot" et "flat" recouvrent en partie celle de "petit logement individuel" ou de "logement collectif", les premières sont plus étendues et que, par conséquent, le maintien du texte du projet de décret semblait préférable. L'amendement proposé a donc été rejeté.

La volonté du législateur était donc que la notion de logement au sens du CWATUP s'écarte des notions reprises dans le décret précité (et qui sont à l'origine de celles qui figurent le Code du logement).

Interpellé également sur la question de savoir si le collège des bourgmestre et échevins pouvait refuser de délivrer un permis à la suite d'une demande de transformation d'une habitation en kots d'étudiants, le Ministre a précisé "[...] que l'article 84, § 1^{er} commence par : «Nul ne peut, sans un permis d'urbanisme écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins... 5^o transformer une construction existante, en ce compris la création d'au moins deux logements, de studios, de flats ou kots...». L'avis conforme du fonctionnaire délégué est nécessaire; si cet avis est favorable, le collège des bourgmestre et échevins peut être encore plus rigoureux" (Doc. Parl. Wal., 233 (1996-1997), n^o 222, p.224).

Le législateur considère donc le kot comme un logement au sens de l'article 84, § 1^{er}, 5^o, du CWATUP, qu'il soit mis à disposition d'étudiants ou d'autre occupants, et sans restreindre la notion de kot aux seuls kots dans lesquels il n'y a pas d'utilisation commune de certaines pièces d'habitation, la disposition trouvant en effet et pour rappel, son origine dans la volonté de lutter contre l'insalubrité et le surpeuplement et donc le souci d'assurer une certaine qualité de vie aux occupants de ces logements.

Telle que formulée, l'adoption de cette disposition a donné lieu à des discussions. Se posait en effet la question de savoir si un permis d'urbanisme écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins était requis pour la création d'au moins deux logements, studios, flats ou kots qui n'impliquait pas de travaux d'aménagement intérieur ou extérieur portant atteinte aux structures portantes du bâtiment, ni de modification du volume construit ou de l'aspect architectural de celui-ci.

Le décret du 18 juillet 2002 modifiant le CWATUP a clarifié l'article 84, 5°, du CWATUP en distinguant l'hypothèse des travaux de transformation (article 84, 5°) de celle de la création de logements (article 84, 5°*bis*), un permis étant donc requis dans chacune de ces deux hypothèses, la création d'un nouveau logement dans une construction existante étant en effet soumise à permis d'urbanisme, qu'elle s'accompagne ou non de travaux de transformation soumis à un tel permis.

L'article 30 de l'avant-projet de ce décret précisait qu'un point 5°*bis* libellé comme suit serait inséré à l'article 84 du CWATUP :

" Créer dans une construction existante, au moins un logement supplémentaire, un studio, un flat ou un kot" (Doc. parl. wal., 2001-2002, n° 309/1, p. 37).

L'avis n° 31.683/4 de la section de législation du Conseil d'État a proposé de rédiger cette disposition comme suit : "Créer un nouveau logement dans une construction existante", sans exposer la raison pour laquelle il convenait selon elle de supprimer les mots "studio, flat ou kot" et sans proposer de définir la notion de logement ou ce qu'il convenait d'entendre par "nouveau logement".

Cette proposition de rédaction a été retenue par le législateur, et le texte adopté ne définit donc pas ce que recouvre exactement la notion de "logement".

L'article 84, 5°*bis*, du CWATUP est devenu l'article 84, 6°, par le décret RESA du 3 février 2005, sans modification du contenu de la disposition.

En l'espèce, la demande de permis d'urbanisme introduite par le requérant précise que le projet, qui n'implique pas de travaux, vise à transformer une maison d'habitation unifamiliale en six kots d'étudiants. Le requérant précise, dans son recours au Gouvernement wallon, qu'avant son achat, la maison était occupée par une seule personne. La demande de permis est accompagnée de croquis sommaires des différents niveaux. Il ressort de ceux-ci que le rez-de-chaussée est composé d'une cuisine, d'un séjour, d'une salle de bain avec wc et d'une chambre (kot n° 1); que le premier étage est composé d'une salle de bain avec wc et de trois

chambres (kots n^{os} 2, 3 et 4) et que le deuxième étage est composé d'une salle de bain avec wc et de deux chambres (kots n^{os} 5 et 6).

Si, dans sa requête, le requérant insiste sur le fait que les "pièces communes" seront ouvertes à l'usage des différents occupants des kots, à aucun moment, il ne prétend que son immeuble fera l'objet d'une colocation, comme c'était le cas dans l'espèce ayant donné lieu à l'arrêt n° 234.582 du 28 avril 2016, Ville de Liège, auquel il se réfère. Les autres arrêts cités par le requérant ne concernaient pas la division d'une habitation en kots.

Partant, il y a lieu de considérer, en l'espèce, que la transformation de la maison d'habitation unifamiliale en six kots, qu'elle offre ou non des pièces d'habitation à usage collectif, crée bien au moins un nouveau logement et requiert dès lors un permis.

Par ailleurs, l'article 271 du CWATUP fixe la liste des modifications d'utilisation de bâtiments subordonnés à permis. Cette liste ne reprend pas la transformation d'une maison d'habitation en kots d'étudiants. Le refus de permis attaqué n'est pas fondé sur cette disposition. Partant, en ce qu'il dénonce la violation de celle-ci, le moyen manque en droit.

Pour le surplus, le requérant ne conteste pas les autres motifs du refus de permis.

Le moyen n'est pas fondé.

V. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

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

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le quatre mai deux mille dix-sept, par :

Michel PÂQUES,	conseiller d'État, président f.f.,
Serge BODART,	conseiller d'État,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL.

Michel PÂQUES.