

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

**XIII<sup>e</sup> CHAMBRE**

**A R R Ê T**

n<sup>o</sup> 240.045 du 30 novembre 2017

A. 218.431/XIII-7582

En cause : **la Ville de Charleroi,**  
ayant élu domicile chez  
Me Marc UYTTENDAELE, avocat,  
rue de la Source 68  
1060 Bruxelles,

contre :

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

Partie intervenante :

**SOPI Drita,**  
ayant élu domicile  
rue Henri Loriaux 17  
6210 Les Bons Villers.

---

*I. Objet de la requête*

Par une requête introduite le 15 février 2016, la ville de Charleroi 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 14 décembre 2015 octroyant, sur recours, à Drita SOPI un permis d'urbanisme pour la transformation d'un immeuble commercial en deux logements et la transformation d'un volume annexe en un appartement une chambre sur un bien sis à Gosselies, rue Modeste Cornil, 35.

*II. Procédure*

Par une requête introduite le 25 mars 2016, Drita SOPI demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 25 avril 2016.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M<sup>me</sup> Vinciane FRANCK, 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 sollicite la poursuite de la procédure.

Par une ordonnance du 29 septembre 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 16 novembre 2017 à 09.30 heures.

M<sup>me</sup> Simone GUFFENS, président de chambre, a exposé son rapport.

Me Florian DUFOUR, loco Me Marc UYTTENDAELE, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M<sup>me</sup> Drita SOPI, partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M<sup>me</sup> Vinciane FRANCK, 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. Drita SOPI est propriétaire depuis 2011 d'un immeuble sis rue Modeste Cornil, 35, à Gosselies, auquel est annexé un bâtiment à l'arrière. Le propriétaire précédent a effectué en 2007, sans permis, des travaux de division de l'immeuble en cinq logements.

Une première demande de régularisation est introduite en 2011 pour régulariser les cinq logements et un commerce dans l'ensemble du bien. Elle s'est heurtée à un refus du collège communal de la ville de Charleroi le 23 avril 2013, confirmé sur recours par le Gouvernement wallon.

2. Le 25 juin 2014, Drita SOPI introduit une nouvelle demande pour régulariser cette fois trois logements au lieu de cinq, avec transformations.

L'architecte indique que "[...], suite à une visite en vos bureaux et en référence à la nouvelle directive, nous vous proposons tant bien que mal un ensemble bâti ne comportant plus que trois logements et un commerce", aux caractéristiques suivantes :

- un studio au premier étage d'une superficie habitable de 25,93 m<sup>2</sup> et débarras de 3,01 m<sup>2</sup>;
- un appartement duplex, 2 chambres, au deuxième étage d'une superficie habitable de 61,04 m<sup>2</sup> et grenier de 13,50 m<sup>2</sup>;
- un appartement duplex, 1 chambre, d'une superficie habitable de 39 m<sup>2</sup> avec débarras de 13,96 m<sup>2</sup> dans le volume annexe.

2. Le 11 août 2015, le collège communal de Charleroi refuse le permis pour des motifs tenant à l'enseigne du commerce et à la division de l'immeuble. Ce refus comporte une description détaillée du projet présenté, y compris quant aux surfaces.

3. Le 30 septembre 2015, un recours est introduit contre cette décision auprès du Gouvernement wallon. L'architecte y indique ce qui suit :

" Nous faisons donc appel à votre compréhension et nous sollicitons un réexamen de cette décision de refus qui certes [met] en évidence quelques lacunes, mais qui ne reconnaît pas la similitude avec d'autres biens situés dans l'environnement immédiat et la volonté d'améliorer la situation existante".

4. Le 6 novembre 2015, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable.

5. Le 2 décembre 2015, les demandeurs adressent un reportage photos des lieux tels qu'ils se présentent actuellement.

6. Le 14 décembre 2015, la partie adverse décide, sur recours, d'octroyer le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, qui se rallie pour l'essentiel à la proposition de décision de 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), principalement motivée comme suit :

" [...]

Considérant la décision de refus du permis d'urbanisme par le Collège communal motivée notamment comme suit :

« [...] Considérant que les éléments du dossier ne renseignent pas la présence d'un local poubelles au sein de l'immeuble alors qu'il devrait en disposer;

Considérant que les divers compteurs seraient placés dans le couloir commun au rez-de-chaussée, dans un sas d'entrée à aménager;

Considérant qu'aucune solution visant à intégrer les boîtes aux lettres dans le plan de la façade n'est proposé;

Considérant que la volumétrie construite serait maintenue en l'état et l'aspect architectural conservé; que l'intégration de la bâtisse en tant que telle dans son environnement ne serait pas remise en cause;

Considérant que l'aménagement du studio dispose la cuisine loin du séjour, locaux séparés par un hall et un couloir de 4,18 m (longueur totale) avec 2 portes à franchir; qu'en conséquence, ce logement n'est pas vraiment fonctionnel;

Considérant qu'il n'est pas aisé de le réorganiser autrement au regard de l'espace disponible limité et de l'étroitesse du bâti (largeur entre mitoyens : 5,35 m);

Considérant, pour terminer, que la densification de résidence actuellement proposée n'est toujours pas adaptée à l'espace disponible et ne répond pas valablement aux objections du Ministre relativement à la surdensification, et que les aménagements tels que proposés visent davantage la rentabilité au détriment de la qualité de l'habitat»;

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

« [...] Compte tenu de ce que la Commission estime que le projet est de nature à rencontrer les objectifs visés à l'article 1<sup>er</sup> du Code en ce qu'il permet de valoriser un bien existant par la création d'appartements concourant à la densification et la diversification de l'offre en matière de logements au sein d'une zone urbanisée; que l'audition a mis en lumière les démarches de la demanderesse et de son architecte afin de concevoir un projet destiné à améliorer la situation existante;

Compte tenu de ce que certes, il s'agit de petits logements; que toutefois ceux-ci présentent des dimensions et le confort (disposition et distribution des pièces de vie et de nuit, locaux sanitaires et de rangement,...) suffisants que pour offrir un cadre de vie de qualité aux futurs occupants»;

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

Considérant que la volumétrie du bâtiment permet la réalisation du programme proposé, pour autant que les logements offrent des conditions de vie de qualité aux futurs occupants; que tel est le cas en l'espèce;

Considérant que l'aménagement du volume annexe situé en zone arrière permet d'améliorer une situation existante;

Considérant que le programme proposé répond à une demande croissante de mixité des types de logements tels que studios, duplex 1 chambre et appartements 2 chambres;

Considérant que le projet ne modifie en rien les volumes existants;  
[...]".

#### *IV. Moyen unique*

##### *IV.1. Thèse de la partie requérante*

Un moyen unique est pris de la violation de l'article 1<sup>er</sup> du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'insuffisance des motifs de fait, de la violation des principes de bonne administration et de prise avec soin des décisions de l'administration et de l'erreur manifeste d'appréciation.

La partie requérante soutient que l'acte attaqué est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation et n'est pas adéquatement motivé.

Elle rappelle les dimensions des différentes entités locatives de l'immeuble concerné : volume avant : un studio de 25,93 m<sup>2</sup> habitables et un duplex de 61,04 m<sup>2</sup> habitables; volume arrière : un duplex de 39,84 m<sup>2</sup> habitables. Elle affirme ne pouvoir comprendre - et l'auteur de l'acte attaqué ne l'expliquerait pas - comment des logements aussi étriqués présenteraient une superficie suffisante pour assurer un confort de vie minimal à leurs habitants.

Elle fait valoir que sa décision de refus en première instance était basée notamment sur les considérations suivantes : absence d'un local poubelles au sein de l'immeuble, fait que dans le studio la cuisine soit séparée du séjour par un hall et un couloir de 4,18 m avec deux portes à franchir de sorte que le logement ne serait pas fonctionnel, et concluait que la densification de résidence proposée n'est pas adaptée à l'espace disponible et que les aménagement proposés visent plus la rentabilité que la qualité de l'habitat.

Elle soutient que la motivation de l'acte est péremptoire et stéréotypée et ne permet pas de comprendre l'octroi du permis en dépit des graves lacunes urbanistiques et architecturales du projet alors même que celles-ci étaient avouées par l'architecte et mises en évidence dans la décision de refus du collège communal. Elle constate que l'auteur de l'acte attaqué ne mentionne d'ailleurs à aucun moment les superficies des espaces de vie créés.

Selon elle, la motivation de l'acte aurait dû être renforcée puisqu'elle portait sur une demande de régularisation et sur la réformation d'une décision rendue en première instance qui procédait d'une analyse détaillée des logements qui divisent l'immeuble.

Elle soutient que l'acte attaqué procède d'une erreur manifeste d'appréciation, en ce sens que toute autorité raisonnable aurait dû constater que le permis ne pouvait être octroyé, au vu de l'exiguïté et du caractère non fonctionnel des différents logements. Elle estime qu'il en est d'autant plus ainsi que dans une affaire similaire, la partie adverse avait déjà jugé que des logements présentant les mêmes dimensions étaient trop réduits et visaient une rentabilité excessive du bien au détriment du cadre de vie de ses habitants, alors même que la surface desdits logements était supérieure aux surfaces minimales requises par l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité et les critères de surpeuplement. Elle fait valoir que le Conseil d'État avait néanmoins jugé que la partie adverse avait pu considérer que les logements litigieux étaient de piètre qualité (C.E., 12 décembre 2014, DOUMONT, n° 229.545). À son estime, la partie adverse est incohérente en estimant, sans aucune explication, que les logements litigieux sont suffisamment confortables alors qu'elle a porté une appréciation diamétralement opposée pour des logements d'une superficie identique dans des affaires similaires.

Elle conclut qu'en n'indiquant pas en quoi les logements faisant l'objet du présent permis sont suffisamment spacieux et confortables, alors qu'il ressort tant de l'aveu même de l'architecte que du dossier administratif qu'ils sont trop réduits et non-fonctionnels, la partie adverse a violé les dispositions reprises au moyen et commis une erreur manifeste d'appréciation.

En réplique, la partie requérante se réfère à l'argumentation exposée dans la requête en annulation. Elle n'a pas déposé de dernier mémoire mais a sollicité la poursuite de la procédure après le rapport de l'auditeur.

#### *IV.2. Examen*

Au préalable, il y a lieu d'observer qu'il ne s'agit pas d'une régularisation pure et simple puisqu'actuellement le bien est divisé en cinq logements et qu'il est demandé - et autorisé - de n'en aménager que trois.

Le refus du collège communal de la ville de Charleroi était basé sur l'absence d'un local poubelles, la localisation des compteurs et des boîtes aux lettres et l'éloignement de la cuisine par rapport au séjour dans le studio, et concluait que

"la densification de résidence actuellement proposée n'est toujours pas adaptée à l'espace disponible". Cette conclusion ne s'appuie donc pas expressément sur une prétendue faiblesse des espaces prévus pour les logements. Dans sa décision de refus, le collège communal n'indiquait pas la division qu'elle pourrait juger acceptable.

Dans sa requête en annulation, la partie requérante reconnaît, implicitement, que les surfaces des logements proposés satisfont aux surfaces minimales requises par l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité et les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1<sup>er</sup>, 19° et 22°bis, du Code wallon du logement. Elle ne revient plus sur la question du local des poubelles, des boîtes aux lettres et de la place de la cuisine par rapport au séjour dans le studio et ne relève pas d'autre(s) manquement(s) au confort dont seraient affectés les logements.

Compte tenu de ces éléments, la motivation de l'acte attaqué est suffisante et son caractère inadéquat n'est pas démontré.

En effet, la commission d'avis sur les recours a relevé que, bien que petits, les logements présentent des dimensions et le confort suffisants pour offrir un cadre de vie de qualité, visant la disposition et la distribution des pièces de vie et de nuit ainsi que les locaux sanitaires et de rangement. Cette appréciation, que le Ministre a fait sienne, est corroborée par le dossier qui révèle que sont prévus des locaux sanitaires et, respectivement, des débarras de 3,01 m<sup>2</sup> et 13,96 m<sup>2</sup> et un grenier de 13,50 m<sup>2</sup>, avantage d'ailleurs souligné dans la décision de refus de la partie requérante du 11 août 2015, en première instance. L'auteur de l'acte attaqué a ainsi considéré que les logements étaient d'un confort suffisant non en raison de leurs superficies mais parce qu'ils offrent des locaux de rangement et des espaces sanitaires. Une telle appréciation n'est pas manifestement déraisonnable. En réalité, la partie requérante substitue son appréciation à celle de l'autorité sans démontrer d'erreur manifeste d'appréciation.

Par ailleurs, l'acte attaqué relève que l'aménagement du volume annexe améliore la situation existante et que le programme proposé répond à une demande croissante de mixité de type de logements tels que des studios, duplex une chambre et appartements de deux chambres. La partie requérante n'apporte aucune objection à cette affirmation.

La rupture dans la ligne de conduite de la partie adverse, invoquée par la partie requérante n'est pas non plus démontrée, à défaut d'établir que la partie adverse aurait refusé un dossier identique dans les mêmes conditions. À cet égard,

l'arrêt du 12 décembre 2014, DOUMONT, n° 229.545, invoqué par la partie requérante, est relatif à un projet de logements aux caractéristiques totalement différentes.

Le moyen unique n'est pas fondé.

#### *V. Indemnité de procédure*

La partie adverse sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu d'y faire droit.

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

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

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 350 euros, sont mis à la charge de la partie requérante 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 trente novembre deux mille dix-sept par :

Simone GUFFENS,  
Michel PÂQUES,  
Anne-Françoise BOLLY,  
Cécile BERTIN,

président de chambre,  
conseiller d'État,  
conseiller d'État,  
greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Cécile BERTIN.

Simone GUFFENS.