

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 242.731 du 22 octobre 2018

A. 220.918/XIII-7858

En cause : **la Société privée à responsabilité limitée
JURICK-ALNA,**
ayant élu domicile chez
M^e Jean-Marc RIGAUX, avocat,
boulevard d'Avroy 270
4000 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 7 décembre 2016, la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) JURICK-ALNA demande, d'une part, l'annulation de l'arrêté du Ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions, du 11 octobre 2016, lui refusant le permis d'urbanisme pour la régularisation de la transformation d'une habitation unifamiliale en trois kots d'étudiant et, d'autre part, sollicite "une indemnité réparatrice suite aux deux décisions illégales rendues par la partie adverse en date des 7 avril 2015 et 11 octobre 2016".

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Yves DELVAL, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base des articles 12 et 25/3 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

La partie requérante a déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 4 juillet 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 27 septembre 2018 à 09.30 heures.

M^{me} Simone GUFFENS, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Jean-Marc RIGAUX, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et M^e Natacha DIERCKX, loco Me Pierre MOËRYNCK, avocat, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves DELVAL, auditeur, a été entendu 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 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 trois 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 m² 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^{ème} 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 collectifs, la superficie habitable préconisée par le collège communal, de la partie privative est de minimum 16 m² et la superficie habitable totale (partie privative + partie commune) est de min 28 m²;

Considérant que dans le cadre de cette régularisation les kots 1 et 3 n'ont que 14,42 m² et 14,92 m² 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 [...] 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'emplacements de parking à proximité ou est correctement desservi par les transports en commun;

Vu le Code du logement, en particulier son article 2, § 1^{er}, 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 [à] «répondre aux besoins primordiaux» entre autres en assurant un cadre de vie épanouissant;

Vu l'art. 1^{er} 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 fait 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.

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 ayant dans ses attributions l'Environnement et l'Aménagement du territoire 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^{er} 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^{er} 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 étiquées; 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".

Cet arrêté ministériel est annulé par l'arrêt n° 235.689 du 6 septembre 2016 pour les motifs suivants :

" 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 m²
- le logement n° 2 au 1^{er} étage, comprenant une chambre avec salle de bains et wc, avait une surface de 16 m²
- le logement n° 3, au 2^{ème} étage, comprenant une chambre avec salle de bain et wc, avait une surface de 30 m²

Les locaux collectifs comportent une cuisine de 10 m² 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 m² et non de 24 m²;

La cuisine de 10 m² au rez-de-chaussée est comptée comme surface de locaux collectifs, elle vient donc s'ajouter aux 30 m² et non pas se soustraire aux 30 m²;

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 m² des 30 m², 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 m² (le kot du premier étage a, lui aussi, une surface de 16 m²);

Il en résulte que les mesures de 14,42 m² et 14,92 m² 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 m² pour le kot n° 1, 16,15 m² pour le kot n° 2 et 26,94 m² 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 étriquées», 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 étriquées 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".

7. Le 26 septembre 2016, la direction juridique, des recours et du contentieux de la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) propose au Ministre compétent de refuser de délivrer le permis sollicité et transmet un projet d'arrêté ministériel de refus du permis d'urbanisme. La note adressée au Ministre comporte le passage suivant :

" La DGO4 attire néanmoins l'attention de Monsieur le Ministre sur le courrier du 15 septembre 2016 de Maître Rigaux, avocat de la demanderesse (Annexe IV). Celui-ci évoque l'existence d'un rapport favorable de la section logement de la ville de Mons. Ce rapport ne nous a toutefois pas encore été remis à ce jour. Maître Rigaux est informé de la transmission du dossier au Cabinet de Monsieur le Ministre et transmettra donc ce document complémentaire directement en vos bureaux. Que le soin est laissé à Monsieur le Ministre d'adapter sa décision en conséquence.

Nous insistons sur le fait qu'un éventuel rapport favorable en matière de logement n'a sans doute aucune incidence sur notre proposition d'arrêté. Qu'en effet, les justifications de ce deuxième refus reposent essentiellement sur des incohérences

entre les plans assortis à la demande et la réalité des faits illustrés par les photographies reprises au dossier. En l'état actuel du dossier, la DGO4 estime qu'elle ne peut valablement proposer d'accorder un permis, qui plus est de régularisation, sur base de plans qui ne reflètent pas la réalité des faits".

8. Par un courrier daté du 3 octobre 2016, le conseil de la requérante transmet le rapport de visite tant à l'administration qu'au cabinet du Ministre et précise ce qui suit :

" Vous y verrez qu'hormis le placement de quelques petits détails : placement de garde-corps au premier étage avant et aux premier et deuxième étages arrière suite à un changement de législation, les logements sont parfaitement conformes et salubres".

9. Par un arrêté ministériel du 11 octobre 2016, le permis sollicité est refusé. Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé comme suit :

" [...]

Considérant que le Gouvernement a refusé le permis en date du 2 avril 2015;

Considérant que le demandeur a introduit, en date du 8 mai 2015, une requête en annulation devant le Conseil d'État contre cette décision;

Considérant que le Conseil d'État a annulé la décision ministérielle du 2 avril 2015 pour défaut de motivation par un arrêt du 6 septembre 2016 (C.E., SPRL JURICK-ALNA, 6 septembre 2016, n° 235.689);

Considérant qu'en date du 26 septembre 2016, la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux a transmis à l'autorité compétente une proposition motivée de décision concluant au refus du permis; que cette proposition repose sur les motifs développés ci-après;

« [...]

Considérant que la demande vise la régularisation de la transformation d'une habitation unifamiliale en 3 kots d'étudiants; que cette demande vise la "création d'un nouveau logement dans une construction existante" au sens de l'article 84, § 1^{er}, 6° du Code;

[...]

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

- Art. IV.D.1.2. § 1^{er} : "la division d'un logement en plusieurs unités peut être autorisée si elle préserve la typologie architecturale propre à l'immeuble. Il n'est pas permis d'altérer la qualité de l'éclairage naturel et de la ventilation naturelle tels que ceux-ci sont prévus par la typologie architecturale. Lorsqu'une modification de la structure des baies intérieures et extérieures est admise, l'éclairage qui en résulte ne peut être moindre que l'éclairage d'origine";
- Art. IV.D.1.2. § 4 : "Les critères de salubrité sont déterminés par l'arrêté du Gouvernement Wallon du 11 février 1999. Ils constituent les critères minimaux qu'il y a lieu de respecter dans tout programme de logement".

Qu'en effet, la deuxième pièce du kot I, qui se situe dans le prolongement de la première pièce du kot I, n'est pas équipée d'un système de ventilation naturelle et ne profite pas d'un éclairage naturel; que ces deux pièces ne peuvent être considérées comme une seule au sens de l'article 2, 1° de l'arrêté du Gouvernement wallon déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1, 19° à 22bis du Code wallon du Logement; qu'en effet, la paroi séparant les deux pièces est de 3 m² et non 4 m² comme prévu par le texte légal;

- Art. V. B.8.5. § 2 : "Les fenêtres de toiture sont positionnées sur un seul alignement horizontal. En versant avant, elles sont placées dans la partie inférieure de celui-ci";

Qu'en l'espèce, les fenêtres de toiture du versant avant sont positionnées dans la partie supérieure de la toiture;

- Art. V. B.8.5. § 3 : "Habitabilité et éclairage des combles. L'interdiction des lucarnes et fenêtres dans la partie supérieure des versants implique que l'éclairage et l'aération de locaux situés en partie supérieure de toiture doit obligatoirement se faire
 - soit par des baies percées dans un mur pignon,
 - soit par une verrière.

Lorsque la création de telles baies s'avère impossible ou inacceptable d'un point de vue architectural, la création de locaux habitables en partie supérieure de toiture est interdite".

Qu'en l'espèce le Kot III situé dans les combles bénéficie d'un éclairage via trois fenêtres de toitures situées en partie supérieure de toiture; qu'elles sont donc en dérogation par rapport au prescrit de la disposition précitée;

Considérant que l'article 113 du Code dispose que :

[...]

Considérant que l'article 114 du Code dispose que :

[...]

Considérant qu'en l'espèce, les mesures particulières de publicité n'ont pas été réalisées; que par conséquent, si l'autorité de recours envisage d'octroyer ce permis, il devra être fait application de l'article 123 du CWATUP;

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^{er} du CWATUPE (gestion qualitative du cadre de vie) est, selon ces trois membres, rencontré;

La Commission émet un avis favorable";

Considérant que la DGO4 se rallie, en partie, à l'avis de la Commission d'avis sur les recours; qu'en effet, plusieurs éléments plaident en faveur de ce projet; "que 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)";

Considérant en outre, qu'au vu des photographies complémentaires fournies par la demanderesse; qu'un local annexe "poubelles-vélos" est accessible aux occupants de l'immeuble;

Considérant néanmoins que les plans fournis par la demanderesse et réalisés, à l'échelle, par ses soins font apparaître diverses incohérences par rapport aux photographies des lieux contenues dans le dossier; qu'en effet, et à titre d'exemple :

- le plan de la façade latérale représente deux fenêtres ordinaires alors que trois photos contenues dans le dossier démontrent l'existence d'une baie vitrée avec porte;
- le plan du rez-de-chaussée illustre un escalier droit alors que les photos illustrent un escalier tournant;
- aucune photo reprise dans le dossier photographique ne permet de visualiser l'état de la seconde pièce du Kot I;
- Au coin supérieur droit du plan du rez-de-chaussée, la demanderesse fait mention d'un calcul des superficies en ajoutant au Kot I la superficie du Bureau informatique situé au deuxième étage. Cette information est erronée étant donné que le bureau informatique ne bénéficie qu'au Kot III. Le contraire supposerait que l'occupant du Kot I aurait directement accès au Kot III ouvert via une mezzanine sur la pièce bureau informatique, ce qui est inacceptable;
- Le plan du 1^{er} étage est incohérent car la disposition choisie au plan pour la salle-de-bain n'est pas celle existante au vu des photographies jointes au dossier. De plus, à nouveau, dans la note figurant au coin supérieur droit du plan, la demanderesse ajoute au Kot II la superficie du bureau informatique comme s'il pouvait en jouir. Or, comme expliqué plus haut, ceci reviendrait à priver l'occupant du Kot III de toute intimité.
- Le plan du 2^{ème} étage est également incohérent car d'une part, l'escalier est dessiné dans le mauvais sens, d'autre part, le conduit d'évacuation des fumées reproduit sur le plan n'existe pas étant donné qu'il s'agit du palier d'arrivée de l'escalier vers la mezzanine. Enfin, la position de la salle-de-bain et des toilettes est également erronée par rapport à la réalité illustrée par les photographies.

Considérant que ces éléments, pris dans leur ensemble, justifient le fait que la DGO4 ne peut raisonnablement se fier à ces plans pour statuer sur l'objet de la demande;

Considérant que dans le cadre de l'obtention d'un permis de location, une attestation de conformité a été rédigée par un géomètre expert-immobilier, en l'occurrence Monsieur FRÈRE; que cette attestation fait mention d'un calcul de superficies qui s'écarte de celui résultant des plans de la demanderesse;

Considérant que par conséquent, des divergences existent également quant au calcul des superficies des pièces habitables; que le Conseil d'État, dans son arrêt du 6 septembre 2016 précité, mentionne à ce propos que :

" 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 néanmoins, que l'attestation de conformité ne fait que citer des calculs de superficies sans que la DGO4 puisse avoir une idée claire de répartition de celles-ci sur un plan;

Considérant par conséquent que l'autorité ne peut, sur cette seule base, accorder un permis d'urbanisme; que les plans de la demande font partie intégrante du permis; qu'il est inconcevable d'octroyer un permis, qui plus est de régularisation, sur base d'un plan erroné alors qu'il est censé représenter la situation réelle du bien;

Considérant que le Conseil d'État a rappelé à cet égard, dans un arrêt du 16 décembre 2004, que "saisie d'une demande de régularisation, l'autorité se doit de veiller à acquérir une connaissance précise de la situation de fait et des exigences du bon aménagement des lieux, sans que son appréciation soit infléchie par le poids du fait accompli" (C.E., 16 décembre 2004, n° 138.586);

Considérant que la DGO4 estime qu'elle ne peut, en l'état actuel du dossier, se prononcer en toute connaissance de cause au vu des imprécisions et inexactitudes comprises dans le dossier objet de la demande;

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

Considérant qu'en date du 6 octobre 2016, l'autorité de recours a réceptionné un complément émanant du conseil de la demanderesse; que ce complément vise le dépôt d'un rapport de visite préalable dressé par les services de la ville de Mons dans le cadre d'un renouvellement de permis de location; que ce document précise notamment que «L'historique des domiciliations tendrait à prouver l'existence des 3 logements avant 2002 (1972)»; que cette assertion est formulée au conditionnel et n'est nullement étayée; qu'enfin, il y a lieu de constater que les superficies renseignées ne correspondent pas aux plans déposés dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme; que le rapport vise des surfaces sans plus de détails sur les espaces habitables; que le complément apporté ne permet pas [à] l'autorité compétente de s'écarter de la position et des motifs développés ci-avant;

Considérant, sur base de l'examen des pièces versées au dossier administratif qui lui a été transmis, l'autorité compétente se rallie à la position et aux motifs développés par la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux, repris par la présente décision".

IV. Recevabilité

La partie requérante fait savoir qu'un permis d'urbanisme délivré par le collège communal de la ville de Mons le 1^{er} juin 2017 autorise la division de l'immeuble en trois kots pour étudiants. Elle estime toutefois que "la requête en annulation garde son objet dans la mesure où une requête en indemnité réparatrice a été introduite".

À cet égard, la question n'est pas de savoir si le recours en annulation a perdu son objet, puisque l'acte attaqué fait toujours partie de l'ordonnancement juridique, mais si la partie requérante a toujours intérêt au recours.

En toute hypothèse, tel est le cas, compte tenu de la demande d'indemnité réparatrice incluse dans la requête en annulation.

V. Premier moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

Le premier moyen est pris "de l'incompétence de l'auteur de l'acte, en violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs unilatéraux, de l'erreur de droit et de fait".

La partie requérante expose que l'auteur de l'acte avalise l'analyse de la DGO4 qui considère que la demande déroge aux prescriptions urbanistiques du R.C.U. alors que les dispositions concernant le positionnement des fenêtres dans la toiture et l'interdiction de lucarnes et fenêtres dans la partie supérieure des versants ne visent en aucun cas la demande de régularisation de la division du logement et sont ainsi étrangères à la demande. Elle soutient que de telles irrégularités ne peuvent ainsi servir de motif de refus de la demande visant la régularisation de la transformation d'une maison unifamiliale en trois kots étudiants, de sorte que "l'auteur de l'acte fonde sa compétence sur des dispositions qui sont sans relation avec l'objet de la demande". Elle conclut que, "ce faisant, il estime se rendre compétent sur le refus ou l'octroi d'une régularisation non contenue dans la demande".

B. Le mémoire en réplique

La partie requérante précise qu'elle s'est renseignée auprès de la ville de Mons avant d'entamer les travaux, qu'il lui a été répondu qu'en raison de la nature des travaux projetés, aucun permis n'était nécessaire de sorte qu'elle n'a jamais eu la volonté de saucissonner le projet.

Elle reproche à la ville de ne pas lui avoir indiqué que l'article 84, § 1^{er}, 6°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) s'appliquait à la création d'un nouveau logement, et de ne pas avoir vérifié que l'immeuble avait été divisé par le passé.

Elle ajoute que s'il existe des infractions urbanistiques, elles n'ont pas été constatées et poursuivies à ce jour et que, tant la ville de Mons que la partie adverse et elle-même ignoraient au moment de l'introduction de la demande que les fenêtres de toitures en ce qui concerne leur positionnement nécessitaient un permis.

C. Le dernier mémoire

La partie requérante estime que rien n'indique que les imprécisions de la demande de permis sont un motif déterminant du refus. Elle soutient qu'"il n'est nullement impossible que l'auteur de l'acte aurait pu redemander des précisions au demandeur de permis" s'il n'avait pas refusé le permis notamment en raison du positionnement de la fenêtre dans la toiture et l'interdiction des lucarnes et des fenêtres dans la partie supérieure des versants.

Enfin, elle affirme que, "même si les dérogations ne sont pas un motif de l'acte, ce n'est pas parce que les mesures de publicité n'ont pas été effectuées que l'auteur de l'acte n'a pas quand même examiné des points étrangers au libellé de la demande".

V.2. Examen

L'acte attaqué comporte le passage suivant :

" Considérant que la DGO4 estime qu'elle ne peut, en l'état actuel du dossier, se prononcer en toute connaissance de cause au vu des imprécisions et inexactitudes comprises dans le dossier objet de la demande;

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

La partie adverse s'est ralliée à la position et aux motifs de la proposition de refus développés par la DGO4, lesquels portent exclusivement sur l'imprécision du dossier de demande. Il s'agit du motif déterminant de la décision, qui, dès lors, suffit à lui seul à motiver l'acte attaqué.

Si l'acte attaqué affirme que la demande déroge aux prescriptions urbanistiques du règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne des points qu'elle détaille, ce passage se termine par les mots :

" Considérant qu'en l'espèce, les mesures particulières de publicité n'ont pas été réalisées; que par conséquent, si l'autorité de recours envisage d'octroyer ce permis, il devra être fait application de l'article 123 du CWATUP".

L'article 123, alinéa 2, dispose comme suit :

" Le cas échéant, l'autorité de recours exécute, par l'entremise de la commune, les mesures particulières de publicité ou sollicite l'avis de la commission communale, auxquels cas les effets du rappel visé à l'article 121, alinéa 3, sont suspendus pendant quarante jours à dater de la demande de l'autorité de recours".

La partie adverse n'ayant pas fait exécuter les mesures particulières de publicité, les considérations relatives aux dérogations alléguées ne sont pas un motif de l'acte attaqué. Le moyen qui est dirigé exclusivement à l'encontre de celles-ci ne peut dès lors pas, même à le supposer fondé, entraîner l'annulation de l'acte attaqué.

Par conséquent, le premier moyen est irrecevable.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

Le deuxième moyen est pris de la violation de l'article 84, § 1^{er}, 6°, du CWATUP, "du principe d'indépendance des polices administratives, en violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs unilatéraux, de l'erreur de droit, de motifs basés sur un texte illégal (articles IV.D.1.2 § 1 et § 4 du RCU de la Ville de Mons) du fait de l'incompétence de son auteur et du principe de bonne administration".

La partie requérante expose que l'acte attaqué se fonde sur des dispositions illégales. L'article IV.D.1.2 § 1 et § 4 du R.C.U. ajoute des conditions liées au Code du logement telles que éclairage et ventilation naturels, à l'article 84, § 1^{er}, 6°, du CWATUP, ou lie des autorisations urbanistiques à des critères de salubrité, alors que l'autorité communale n'en a pas la compétence. Elle estime que "si le CWATUPE avait estimé que l'article 84 §1^{er}, 6° devait être conditionné, soit il aurait prévu ces conditions, soit il aurait permis la possibilité de créer de nouvelles conditions dans les règlements généraux contenus dans le CWATUPE, soit il aurait permis aux conseils communaux de le faire dans un RCU".

B. Le mémoire en réplique

La requérante réplique que le R.C.U. se réfère explicitement à une législation touchant à la salubrité, laquelle est étrangère au droit de l'urbanisme, car elle fait référence à l'intégralité des règles liées au logement.

C. Le dernier mémoire

La partie requérante renvoie à sa requête en annulation et son mémoire en réplique.

VI.2. Examen

Pour la même raison que pour le premier moyen, le deuxième moyen est également irrecevable.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

Le troisième moyen est pris de la violation de l'autorité de chose jugée de l'arrêt n° 235.689 du 6 septembre 2016.

La partie requérante relève que l'acte attaqué considère que l'attestation du géomètre-expert s'écarte du calcul résultant des plans qu'elle a elle-même tracés et que cette attestation ne fait que citer des calculs de superficie sans qu'il soit possible de se faire une idée claire de répartition de celles-ci sur un plan et que cela empêche de délivrer le permis.

Elle fait valoir que, toutefois, l'arrêt précité a jugé "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" de sorte qu'il y avait lieu de se fonder sur les mesures du géomètre.

Elle précise que la ville de Mons a mesuré les logements et que seules des différences minimales apparaissent avec les mesures du géomètre. Elle affirme encore que les plans qu'elle a dessinés représentent la réalité des logements, les superficies correspondent aux pièces des plans déposés et que l'auteur de l'acte attaqué a ainsi violé la motivation de l'arrêt précité.

Elle ajoute qu'il n'est pas démontré que le plan est erroné, les contradictions relevées résultant à nouveau d'une mauvaise compréhension et que, s'il y avait un doute, la partie adverse pouvait se rendre sur place.

Enfin, elle estime que "non seulement le Conseil d'État avait indiqué qu'il fallait se baser sur les mesures de l'expert immobilier agréé (recoupant d'ailleurs quasiment les mesures faites par la ville de Mons) mais en outre, il avait indiqué que les logements satisfaisaient aux critères fixés par le Code du Logement et ses arrêtés d'exécution, qu'ils n'étaient pas mis en location à titre de résidence principale et étaient de qualité".

B. Le mémoire en réplique

La partie requérante soutient que l'auteur de l'acte attaqué n'avait pas évoqué l'incohérence des plans dans la décision qui a été annulée, qu'il ne précise pas dans la motivation en quoi le plan serait erroné et en quoi il ne représenterait pas la situation réelle du bien sinon sur la question des superficies. Elle affirme que, si la partie adverse estimait qu'il y avait une incertitude sur les surfaces, cette question a été levée par l'arrêt précité.

C. Le dernier mémoire

La partie requérante maintient qu'il y a bien violation de la chose jugée et expose ce qui suit :

" Le point essentiel de l'autorité de chose jugée du Conseil d'État est, dans l'attendu suivant :

« 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»;

Aujourd'hui, l'auteur de l'acte attaqué se base sur des prétendues incohérences;

Ces prétendues incohérences se réfèrent expressément aux mesures faites à main levée par la requérante et non pas à celles du géomètre FRERE que le Conseil d'État avait estimé qu'il fallait prendre en compte;

À partir du moment où ces éléments n'ont pas été pris en compte et que les éléments écartés par le Conseil d'Etat étaient à nouveau pris en compte, la même erreur de motivation se reproduit".

VII.2. Examen

L'arrêt d'annulation a force exécutoire. À peine de violer l'autorité de la chose jugée qui s'attache au dispositif de l'arrêt d'annulation et aux motifs qui en constituent le soutien nécessaire, l'administration est tenue d'exécuter l'arrêt en tirant toutes les conséquences.

En ce qui concerne les motifs de fait, l'administration peut refaire une décision censurée pour s'être fondée sur des faits inexacts par une décision nouvelle fondée sur des faits différents.

L'acte annulé par l'arrêt n° 235.689 du 6 septembre 2016 était notamment motivé comme suit :

" 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 [...] que toutefois, force est de constater que les relevés réalisés ne sont pas conformes aux plans déposés dans le cadre du présent dossier;

[...]

Considérant, par ailleurs, que les logements présentent des superficies très étriquées; [...]; que ces logements ne répondent pas aux critères actuels souhaités en matière de confort et de qualité de vie".

L'arrêt précité a jugé notamment comme suit :

" Considérant que l'acte attaqué indique également que «les logements présentent des superficies très étriquées», 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 étriquées 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'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 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".

L'arrêt ne retient ainsi qu'un vice de motivation formelle, à savoir que la décision alors attaquée n'était pas adéquatement motivée quant à la superficie des logements, d'une part, en ce qu'elle n'expose pas quelle superficie est retenue et, d'autre part, en ce qu'un motif pris de la seule superficie ne permet pas de motiver

adéquatement l'acte attaqué compte tenu des autres éléments relatifs aux logements. L'arrêt n'affirme pas que, compte tenu de ces éléments, aucun autre motif ne peut justifier une décision de refus compte tenu de la qualité des logements dont la régularisation est demandée.

La décision qui fait l'objet du présent recours n'est plus fondée sur la superficie des logements, mais en substance sur le caractère erroné des plans joints à la demande. À cet égard, rien n'interdisait à la partie adverse de se fonder sur ces plans, dès lors qu'elle l'indique expressément, ce qu'elle n'avait pas fait dans sa décision précédente et annulée, et dès lors qu'elle précise que les calculs de superficies faits par le géomètre-expert dans le cadre d'une attestation de conformité pour l'obtention d'un permis de location ne permettent pas à l'autorité de se faire une idée claire de leur répartition sur un plan.

Par conséquent, l'acte attaqué ne viole pas l'autorité de chose jugée. Il n'y a pas lieu d'examiner, dans un moyen pris de la violation de l'autorité de chose jugée, le bien fondé de cette motivation. La partie requérante réitère d'ailleurs ses critiques à cet égard dans la troisième branche du quatrième moyen. Il est dès lors renvoyé à l'examen de celle-ci.

Par conséquent, le troisième moyen n'est pas fondé.

VIII. Quatrième moyen

VIII.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

Le quatrième moyen est pris de la "violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs individuels, de l'erreur de droit, de l'erreur de fait, du principe de bonne administration, de la violation de l'autorité de chose jugée de l'arrêt n° 235.689 du 6 septembre 2016".

Dans une première branche, la partie requérante expose que la partie adverse s'est basée, dans son appréciation de la conformité de la baie séparant les deux pièces du rez-de-chaussée au R.C.U., sur les mesures relevées par elle dans les plans qu'elle a joints à la demande et que cela viole l'autorité de chose jugée. Elle fait valoir qu'il apparaît des documents qu'elle dépose à l'appui de son recours que cette baie est supérieure à 3 m² et, dès lors, conforme au règlement précité.

Dans la deuxième branche, elle critique le motif pris de la non-conformité des fenêtres en toiture au R.C.U., dès lors que les deux fenêtres du versant avant sont situées à cheval au milieu de la toiture de sorte qu'il est impossible de dire si la violation est établie. Elle soutient par ailleurs que la motivation de l'acte attaqué qui relève que les trois fenêtres de toiture sont situées dans sa partie supérieure est inexacte dès lors que celle du versant arrière se situe clairement dans la partie inférieure.

Dans la troisième branche, elle conteste les incohérences relevées entre les photographies et les plans comme suit :

- "Le plan sur lequel il est indiqué façade latérale représente le cagibi où se trouve le local poubelle et vélo et non la baie vitrée avec porte puisque le dessin de la façade latérale est réalisé dos à cette baie vitrée avec porte";
- l'escalier montant au premier étage est droit et la partie adverse confond celui qui mène du rez-de-chaussée au premier étage avec celui dans le kot 3 qui dessert la mezzanine;
- elle conteste qu'aucune photographie ne permet de visualiser la seconde pièce du kot 1 et que, même si c'était le cas, il n'y a pas d'incohérence entre les photographies et les plans;
- il n'y a pas lieu conformément à l'arrêt précité de retenir ses annotations sur les plans qu'elle a déposés et elle n'a jamais indiqué que l'occupant du kot 1 aurait accès au bureau informatique du kot 3 mais qu'il dispose de deux pièces dans lesquelles se trouve un bureau informatique;
- il y a lieu de se référer à l'autorité de chose jugée, les kots sont séparés et ils ont chacun leur salle de bains.

Elle estime ensuite que les photographies reflètent la réalité et qu'on peut se demander en quoi les prétendues incohérences peuvent avoir une influence sur l'appréciation de la validité de la création des logements dans l'immeuble puisque la DGO4 reconnaît qu'il faut prendre en compte l'avis de la Commission d'avis sur les recours qui est favorable.

B. Le mémoire en réplique

En ce qui concerne la première branche, la partie requérante précise qu'elle n'invoque pas une erreur manifeste d'appréciation mais une erreur de fait. Elle estime que la partie adverse doit reconnaître qu'il n'y a pas eu de violation du R.C.U.

En ce qui concerne la deuxième branche, elle estime que la partie adverse est de mauvaise foi car elle prétend invoquer une imprécision quant au positionnement des fenêtres en soulignant une contradiction dans les plans alors qu'elle dispose de photographies montrant le placement des fenêtres.

En ce qui concerne la troisième branche, elle s'en réfère à sa requête en annulation, compte tenu de l'imprécision de la réponse de la partie adverse à son argumentation.

C. Le dernier mémoire

S'agissant de la première branche, la partie requérante soutient que les imprécisions ou inexactitudes du dossier ne pouvaient motiver la décision de refus, parce que, "d'une part l'auteur de l'acte s'est basé sur des éléments dont il ne fallait plus tenir compte et d'autre part, l'auteur de l'acte a pris des motifs dont on ne sait s'ils sont décisifs ou non". Pour le surplus, la partie requérante renvoie à ses écrits de procédure.

S'agissant de la deuxième branche, elle renvoie à ses écrits de procédure.

S'agissant de la troisième branche, elle renvoie pour l'essentiel aux photographies déposées au dossier qui démontrent, selon elle, qu'il n'y a aucune incohérence ni erreur.

VIII.2. Examen

Les deux premières branches critiquent les considérations de l'acte attaqué relatives aux dérogations au règlement communal d'urbanisme. Pour les mêmes motifs que ceux exposés lors de l'examen du premier moyen, ces critiques sont irrecevables.

Sur la troisième branche, un permis est irrégulier lorsque l'autorité l'a délivré sans avoir une connaissance suffisante de la cause ou a été induite en erreur du fait des lacunes du dossier. Il s'ensuit qu'un motif pris d'inexactitudes et d'imprécisions dans un dossier de demande de permis peut, le cas échéant, motiver une décision de refus.

La partie adverse a relevé des imprécisions et des inexactitudes dans les plans joints à la demande.

Si la section 2, du chapitre VII du Livre V du CWATUP, intitulée "Du dossier des demandes de permis dispensés du concours d'un architecte", ne prévoit pas expressément le dépôt d'un plan de l'immeuble, il y est prévu que des documents complémentaires peuvent être sollicités si ceux-ci sont jugés indispensables à la bonne compréhension de la demande de permis. Tel est le cas en l'espèce du plan joint par la partie requérante dès l'introduction de sa demande.

L'acte attaqué relève les inexactitudes ou les imprécisions suivantes dans les plans par rapport aux photographies :

a) Le plan de la façade arrière

L'immeuble étant une maison de rangée, les plans déposés comportent logiquement le plan de seulement deux façades. Dans les plans déposés, la première est identifiée comme étant la façade avant et l'autre comme étant la façade latérale. Cela s'explique par la configuration particulière de la parcelle. L'immeuble est érigé sur toute la profondeur de celle-ci et il joint à l'arrière l'immeuble voisin. Il dépasse toutefois l'immeuble mitoyen de droite lorsque l'on regarde la façade arrière et il dispose d'une cour située à l'arrière de ce dernier. Il y a dès lors bien une façade latérale à l'arrière de l'immeuble principal.

Sur le plan de celle-ci, la porte-fenêtre donnant sur la cour ne figure pas alors qu'elle est visible sur les photographies. La partie requérante ne conteste pas l'existence d'une telle porte-fenêtre; elle expose que le plan ne représente pas cette façade, mais "le cagibi où se trouve le local poubelle et vélo" et que le plan est réalisé "dos à cette baie vitrée avec porte". Il est curieux que la demande contienne un plan de la façade de cette annexe - dont aucun plan de l'intérieur n'est joint - et pas celui de la façade latérale de l'immeuble principal. En tout état de cause, selon l'explication de la partie requérante, le plan devrait ainsi représenter la vue depuis la porte-fenêtre litigieuse sur la cour de l'immeuble et les locaux annexes. Or, tant les ouvertures que le nombre de niveaux ne correspondent pas avec les photographies. Au contraire, le plan, hormis les ouvertures, correspond à la façade du bâtiment principal donnant sur la cour.

L'incohérence relevée est dès lors établie.

b) L'escalier du rez-de-chaussée

Le plan du rez-de-chaussée figure un escalier droit qui ne débord pas du mur du couloir. Or, selon les photographies, le départ de l'escalier débord de ce mur et les premières marches s'enroulent sur l'arête du mur du couloir. La partie adverse

a ainsi pu considérer que "le plan de rez-de-chaussée illustre un escalier droit alors que les photos illustrent un escalier tournant". Elle ne l'a pas, comme le soutient la partie requérante, confondu avec l'escalier de la mezzanine. La partie requérante a d'ailleurs corrigé cette erreur dans les plans joints à son recours en annulation.

c) L'incohérence de l'affectation des pièces

Seul le plan du premier étage mentionne un "bureau informatique" et la partie requérante y renseigne une superficie de 7,52 m².

Dans la description du kot I sur le plan du rez-de-chaussée, elle mentionne pour celui-ci, d'une part, 14,42 m², soit la superficie qu'elle mentionne pour les deux pièces identifiées comme faisant partie du kot I au rez-de-chaussée dont un bureau et, d'autre part, la cuisine et un bureau informatique de 7,52 m². Ce dernier ne peut être que celui du second étage. Elle semble ainsi considérer ce bureau comme une pièce commune à l'instar de la cuisine car elle l'ajoute également au kot II décrit sur le plan du premier étage.

La partie adverse a ainsi pu considérer que "cette information est erronée étant donné que le bureau informatique ne bénéficie qu'au kot III" et que "le contraire supposerait que l'occupant du Kot I aurait directement accès au Kot III ouvert via une mezzanine sur la pièce bureau informatique, ce qui est inacceptable".

Les critiques de la partie requérante ne sont pas fondées. D'une part, l'arrêt du 6 septembre 2016, précité, ne concerne que les superficies et non les affectations des pièces. D'autre part, le bureau informatique est une pièce que la partie requérante ajoute aux deux pièces du rez-de-chaussée du kot 1. Dans les plans modifiés joints à la requête en annulation, cette pièce n'est plus renseignée comme un bureau informatique, mais comme la pièce de vie du kot III.

d) La salle d'eau du premier étage.

Parmi les photographies jointes à la demande, l'une d'elle représente une salle d'eau dont les toilettes sont situées côte à côte avec la douche, mais en sont séparées par un mur. Cette photographie qui n'est pas identifiée ne correspond à aucune des salles d'eau dessinées sur les plans. En effet, dans ceux-ci, les toilettes du rez-de-chaussée et du premier étage font face à la douche et en sont séparées par un lavabo tandis qu'au second étage, elles sont indépendantes de la douche et du lavabo.

Dans les plans modifiés joints à la requête en annulation, la disposition de la douche et des toilettes de la salle d'eau du premier étage est modifiée.

e) Le second étage

Selon les photographies, la volée de l'escalier qui arrive au second étage est accolée au mur. Or, selon les plans joints à la demande de permis, cet espace est occupé par un important conduit d'évacuation des fumées.

Aucune photographie ne représente des toilettes dans un local séparé comme sur ce plan.

Les incohérences relevées par la partie adverse sont dès lors établies.

Dans les plans modifiés joints à la requête en annulation, la disposition des pièces du troisième étage est fondamentalement revue.

Contrairement à ce que soutient la partie requérante, les incohérences relevées par la partie adverse sont de nature à motiver valablement l'acte attaqué. En effet, la partie adverse pouvait estimer, en raison de celles-ci, ne pas avoir une connaissance suffisante du dossier afin d'apprécier la demande par rapport au bon aménagement des lieux. Le dossier de demande est effectivement incohérent sur des éléments tels que la présence d'une porte-fenêtre, la situation des escaliers, les affectations proposées des pièces erronées ou, selon l'acte attaqué, inacceptables. La partie requérante reconnaît d'ailleurs ces incohérences en déposant des plans modifiés à l'appui de son recours en annulation.

Par conséquent, le quatrième moyen n'est pas fondé.

IX. Cinquième moyen

IX.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

Le cinquième moyen est pris de la violation "de l'article 84, § 1, 6° du CWATUP, de l'application de la loi dans le temps, de l'exactitude des motifs en fait et en droit, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs individuel et du principe de bonne administration".

La partie requérante relève que, dans l'acte attaqué, la partie adverse prend position sur le rapport de visite de la ville de Mons, lequel indique que la maison a été divisée en 1972 et qu'à cette date, elle comprenait trois logements. Elle

constate que le Ministre affirme que cette assertion est formulée au conditionnel et n'est nullement étayée. Elle lui reproche de ne pas avoir sollicité l'historique des domiciliations alors que cette vérification aurait permis de considérer que, "soit le permis était inutile, soit que le fait que l'immeuble avait déjà été divisé pouvait avoir une importance sur les motifs de l'octroi du permis sollicité".

B. Le mémoire en réplique

La partie requérante réplique qu'elle n'a jamais nié la nécessité d'une régularisation et qu'en toute hypothèse le fait que l'immeuble avait déjà été divisé est d'une importance considérable pour l'appréciation de la régularisation.

C. Le dernier mémoire

La partie requérante expose notamment ce qui suit :

" L'article 84, § 1^{er}, 6° du CWATUP implique que des immeubles ne peuvent être divisés sans permis d'urbanisme;

Cependant, cette disposition ne s'applique aux immeubles qu'à partir de 1994;

Dès [lors], si la maison est divisée antérieurement à 1994, l'article 84, § 1^{er}, 6° du CWATUPE ne s'applique pas;

Cela ressort clairement du libellé du cinquième moyen puisque de manière précise, il était indiqué que la maison avait été divisée en 1972 et qu'elle comprenait trois logements;

En ne procédant pas à la vérification de l'historique, l'auteur de l'acte attaqué n'était dès lors pas en position de vérifier si le permis était nécessaire ou non, comme indiqué dans le libellé du cinquième moyen;

[...]

À partir du moment où l'auteur de l'acte attaqué est en possession de l'historique, il doit s'interroger nécessairement sur le contenu du permis qu'il doit délivrer et si celui-ci est utile ou non;

Cela n'a pas été fait dans le cas d'espèce".

IX.2. Examen

En l'espèce, la partie adverse a considéré, quant au complément d'information sur lequel repose le moyen, ce qui suit :

" Considérant qu'en date du 6 octobre 2016, l'autorité de recours a réceptionné un complément émanant du conseil de la demanderesse; que ce complément vise le dépôt d'un rapport de visite préalable dressé par les services de la ville de Mons dans le cadre d'un renouvellement de permis de location; que ce document précise notamment que «L'historique des domiciliations tendrait à prouver l'existence des 3 logements avant 2002 (1972)»; que cette assertion est formulée au conditionnel et n'est nullement étayée; qu'enfin, il y a lieu de constater que les superficies renseignées ne correspondent pas aux plans déposés dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme; que le rapport vise des surfaces sans plus de détails sur les espaces habitables; que le complément apporté ne permet pas [à] l'autorité compétente de s'écarter de la position et des motifs développés ci-avant".

La partie adverse expose ainsi à suffisance les raisons pour lesquelles elle estime que le complément d'information n'est pas de nature à écarter les motifs précédents, à savoir notamment les imprécisions de la demande. Le fait que l'affirmation quant aux domiciliations soit rédigée au conditionnel renforce cet élément et celle-ci est sans incidence sur les imprécisions et inexactitudes des plans.

Par ailleurs, la partie requérante n'expose pas, dans son courrier par lequel elle transmet le rapport de visite à la partie adverse, que le permis de régularisation serait devenu superflu en raison de l'historique des domiciliations. Elle ne s'est d'ailleurs pas désistée de sa demande de permis. L'auteur de l'acte attaqué ne devait dès lors pas le motiver à cet égard.

L'acte attaqué est ainsi adéquatement motivé et la partie adverse ne devait pas vérifier l'historique des domiciliations puisque, même si celui-ci était établi, la motivation de l'acte attaqué demeure pertinente.

Par conséquent, le cinquième moyen n'est pas fondé.

X. La demande d'indemnité réparatrice

Si la partie requérante annonce solliciter "une indemnité réparatrice suite aux deux décisions illégales rendues par la partie adverse en date des 7 avril 2015 et 11 octobre 2016 en raison des illégalités dont sont affectées ces décisions", elle ne demande que la réparation du préjudice né de l'impossibilité de louer l'immeuble depuis octobre 2016 ou de le vendre. Elle semble ainsi n'introduire une demande d'indemnité réparatrice du préjudice subi que du fait de la décision de refus du 11 octobre 2016.

En tout état de cause, d'une part, le bon déroulement de la procédure portée devant le juge exige qu'en principe, chaque procès soit conduit séparément, l'interdiction d'introduire plusieurs actions par un seul recours ne souffrant de dérogation que lorsque les éléments essentiels de celles-ci s'imbriquent à ce point

qu'il s'indique, pour éviter la contradiction entre plusieurs décisions juridictionnelles ou afin de satisfaire à d'autres exigences inhérentes à une bonne administration de la justice, d'instruire les actions comme un tout et d'y statuer par une seule décision. Tel n'est pas le cas en l'espèce en ce qui concerne une décision précédemment annulée et sa réfection. En conséquence, la requête en indemnité réparatrice ne pourrait être examinée en ce qu'elle concernerait la décision du 7 avril 2015.

D'autre part, en vertu de l'article 25/1 du règlement général de procédure, la demande d'indemnité réparatrice peut être formée, lorsqu'elle est formée par un acte distinct de la requête en annulation, au plus tard dans les soixante jours qui suivent la notification de l'arrêt ayant constaté l'annulation. L'arrêt n° 235.689 du 6 septembre 2016 ayant été notifié le 13 septembre 2016, la requête introduite le 6 décembre 2016 serait irrecevable *ratione temporis* en ce qu'elle viserait également une indemnité réparatrice du fait de la décision du 7 avril 2015 annulée par l'arrêt précité.

Aux termes de l'article 11bis des lois coordonnées sur le Conseil d'État, ce dernier peut accorder à la partie requérante qui le demande "une indemnité réparatrice à charge de l'auteur de l'acte si elle a subi un préjudice du fait de l'illégalité de l'acte, du règlement ou de la décision implicite de rejet, en tenant compte des intérêts publics et privés en présence".

Or, l'illégalité de la décision du 11 octobre 2016 ne peut être tenue pour établie puisque les moyens soit sont irrecevables, soit ne sont pas fondés. La demande doit ainsi être rejetée.

Il y a lieu de faire application de l'article 25/3, § 3, du règlement général de procédure du même règlement qui dispose que "[s]i aucune illégalité n'est constatée, l'arrêt qui clôt la procédure en annulation rejette aussi la demande d'indemnité réparatrice".

À ce propos, l'article 70, § 1^{er}, alinéa 5, du même règlement prévoit que "[l]orsque la section du contentieux administratif rejette la demande d'indemnité réparatrice par un arrêt rendu en application de l'article 25/3, § 3, le droit dû au titre de l'introduction de cette demande n'est plus dû".

XI. Indemnité de procédure

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

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

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

La demande d'indemnité réparatrice est rejetée.

Article 3.

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 également mis à la charge de la partie requérante.

Article 4.

Le montant de 200 euros, concernant l'indemnité réparatrice, versé par la partie requérante lui sera remboursé par le service désigné au sein du service public fédéral des Finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'État.

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

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Luc CAMBIER,	conseiller d'État,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL.

Simone GUFFENS.