

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE
A R R Ê T

n° 264.416 du 2 octobre 2025

A. 242.060/XIII-10.385

En cause : **la ville de Charleroi**,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^{es} Eva LIPPENS et
Marc UYTENDAELE, avocats,
rue de la Source 68
1060 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Etienne ORBAN DE XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne,

Partie intervenante :

D.V.,
ayant élu domicile chez
M^e Nusrat TABASSUM, avocat,
rue des Colonies 56/6
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 3 juin 2024 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de l'arrêté du 2 avril 2024 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire octroie à D.V. un permis d'urbanisme ayant pour objet la création de six logements au sein d'une habitation unifamiliale sur un bien sis rue Paul Lambert 49, à Charleroi.

II. Procédure

Par une requête introduite le 30 juillet 2024 par la voie électronique, D.V. a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Xavier Hubinon, 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 sollicité la poursuite de la procédure.

Par une ordonnance du 24 juin 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 25 septembre 2025 et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Eva Lippens, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Xavier Drion, *loco* M^e Etienne Orban de Xivry, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Line Crasset, *loco* M^e Nusrat Tabassum, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Xavier Hubinon, 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 11 septembre 2023, D.V. introduit auprès de l'administration communale de la ville de Charleroi une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la « mise en conformité de l'aménagement de l'immeuble en six unités de logements », sur un bien sis rue Paul Lambert 49, à Charleroi et cadastré 3^e division section B, n° 82G.

2. Le 29 septembre 2023, le dossier de demande est déclaré recevable et complet.

3. Le 17 octobre 2023, le collège communal de la ville de Charleroi décide de refuser le permis d'urbanisme sollicité.

4. Le 16 novembre 2023, D.V. introduit un recours administratif auprès du Gouvernement wallon à l'encontre de cette décision.

5. Le 5 janvier 2024, la direction juridique, des recours et du contentieux (DJRC) notifie sa première analyse du dossier.

6. Le 15 janvier 2024, la commission d'avis sur les recours (CAR) émet, après procédé à une audition, un avis favorable sur la demande.

7. Le 5 février 2024, la DJRC propose au ministre de l'Aménagement du territoire d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité.

8. Le 2 avril 2024, le ministre décide d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par D.V., bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Premier moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

La partie requérante prend un premier moyen de la violation de l'article D.VII.1^{er}*bis* du Code du développement territorial (CoDT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de motivation interne de l'acte administratif et du devoir de minutie, de l'erreur de droit, de l'erreur de fait, ainsi que de l'absence, de l'insuffisance et de l'inadéquation des motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Conformément à l'article 2, § 1^{er}, alinéa 3, du règlement général de procédure, elle résume ce moyen comme il suit :

« En ce que la partie adverse décide d'accorder une régularisation au demandeur alors qu'aucun des motifs de l'acte attaqué ne permet de comprendre les raisons pour lesquelles la division d'une maison unifamiliale en six logements a pu être régularisée et de vérifier si la partie adverse n'a pas été influencée par le poids du fait accompli. La partie adverse se réfère également dans sa motivation à l'article D.VII.1^{er}bis du CoDT sans que la requérante n'aperçoive si la présomption de conformité prévu par cette disposition a bénéficié au demandeur de permis ou si, à tout le moins, cela a influencé la partie adverse dans son appréciation de l'admissibilité du projet contesté. Ce faisant, la partie adverse a méconnu les dispositions et principes visés au moyen ».

Dans les développements de son moyen, elle soutient que la situation existante a constitué un argument déterminant pour justifier la décision d'octroi d'un permis de régularisation.

Elle ajoute qu'il ne ressort pas clairement de la motivation de l'acte entrepris s'il a ou non été adopté application de l'article D.VII.1^{er}bis du CoDT.

Selon elle, la présomption irréfragable de cette disposition ne pouvait pas s'appliquer en l'espèce, puisqu'à la lecture de la liste des habitants par adresse, il ressort qu'au maximum trois ménages vivaient dans le bien avant le 20 août 1994. Elle reproche à l'autorité délivrante de ne pas avoir opéré cette analyse et en déduit que c'est la combinaison du fait accompli et de l'existence d'une présomption de conformité qui ont amené le ministre à octroyer le permis de régularisation. Elle considère que ce faisant, l'autorité délivrante a commis une erreur manifeste d'appréciation en se fondant sur des motifs qui ne peuvent être admis et sont erronés tant en droit qu'en fait.

B. Le mémoire en réplique

Elle maintient que l'obligation de motivation renforcée qui incombe à l'autorité, saisie d'une demande de permis de régularisation, n'a pas été respectée. Elle est d'avis que les éléments exposés par la partie adverse dans son mémoire en réponse ne permettent pas de rencontrer l'exigence d'une « motivation scrupuleuse ».

V.2. Examen

1. Conformément à l'article D.IV.4, 6°, du CoDT, la création d'un nouveau logement dans une construction existante est soumise à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

L'article D.VII.1^{er}bis, alinéas 1^{er} et 2, 2°, du même code, alors applicable, dispose, comme il suit :

« Les actes et travaux réalisés ou érigés avant le 1^{er} mars 1998 sont irréfragablement présumés conformes au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Cette présomption ne s'applique pas :

[...]

2° aux actes et travaux qui consistent à créer un ou plusieurs logements après le 20 août 1994 ».

2. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme, comme tout acte administratif à portée individuelle au sens de l'article 1er de cette loi, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. La motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. L'obligation de motivation formelle ne va pas jusqu'à exiger d'une autorité qu'elle donne les motifs de ses motifs.

Ainsi, notamment, un permis d'urbanisme doit énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui le délivre estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux. Cette notion se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidences inacceptables de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait. L'autorité qui accorde le permis doit exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant et, plus particulièrement, par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié.

Lorsqu'elle est saisie d'une demande de permis de régularisation, l'autorité doit veiller à ce que son appréciation ne soit pas infléchie par le poids du fait accompli. La motivation de sa décision doit être particulièrement scrupuleuse, afin de permettre de vérifier que cette condition est remplie. Toutefois, la condition d'abstraction du poids du fait accompli signifie uniquement que la circonstance que les actes ou travaux ont déjà été réalisés ne peut constituer, en soi, un argument pour justifier la décision d'octroi d'un permis de régularisation et que la motivation formelle de cette décision doit permettre de s'assurer que tel n'a pas été le cas. De même, il ne s'impose pas qu'une motivation spécifique indique comment l'appréciation de l'autorité n'est pas infléchie par le poids du fait accompli.

3. En l'espèce, dans son recours administratif, la partie intervenante soutient que le bien « a toujours eu [...] 6 appartements et un studio », qu'il « est cadastré avec 6 appartements et des places de parking » et « possède [...] 6 compteurs

de gaz et 7 compteurs électriques ». Elle fournit également un extrait du registre de la population de la ville de Charleroi dont elle déduit « qu'il y avait bien 6 habitations entre 1993 et 1994 ».

4. L'avis de la CAR se lit notamment comme suit :

« La commission rappelle que la création d'un logement nécessite un permis d'urbanisme depuis le 20 août 1994 ; qu'en l'état, le demandeur dépose certaines pièces démontrant que six personnes occupaient les lieux en 1993; qu'il convient toutefois que des pièces complémentaires soient déposées démontrant que le bien était effectivement divisé en six logements avant 1994; que le cas échéant, s'il est démontré que les logements ont été créés avant l'entrée en vigueur de l'obligation d'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, il ne s'agirait pas d'une régularisation, les logements seraient présumés conformes au droit de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire et ne devraient pas faire l'objet d'un permis d'urbanisme.

Pour le surplus, la commission estime que les logements créés constituent un lieu de vie décent, permettant l'épanouissement et l'émancipation des habitants et leur garantissant un cadre de vie de qualité et durable (*cf.* article D.I.1, § 1^{er}, du CoDT); que la configuration des lieux est favorable à la création d'un lieu de vie de qualité ; que les logements disposent de suffisamment de rangement ; que les pièces de vie présentent des superficies suffisantes.

Sous réserve des éléments complémentaires démontrant la création des logements avant 1994, la commission émet un avis favorable ».

5. L'acte attaqué comporte, quant à lui, les motifs suivants :

« Considérant que la demande a pour but la régularisation de la situation du bien précité ;

[...]

Considérant que dans son recours, la demanderesse invoque les arguments suivants:

- le bien a toujours possédé 6 appartements et un studio. Il est cadastré avec 6 appartements et des places de parking. Possède 6 compteurs de gaz et 7 compteurs électriques. Un local poubelle est également prévu ;
- chaque locataire bénéficie d'une cave et d'une place de parking ;
- annexe 8 : attestation de la ville de Charleroi reçue des anciens propriétaires disant qu'au registre de la population, il y avait bien 6 habitations entre 1993 et 1994 ;

Considérant que la commission d'avis a transmis, en date du 23 janvier 2024, un avis favorable ; qu'il est notamment motivé comme suit : [...]

Considérant qu'il y a lieu d'examiner le projet d'urbanisation en fonction des circonstances urbanistiques locales, de son intégration au cadre bâti et non bâti environnant et de son impact dans le paysage ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la division d'une ancienne maison de maître en 6 logements (5 appartements et un studio) ; que le bien s'implante sur une parcelle présentant une surface de 454,34 m² localisée sur la commune de Charleroi ; qu'il en résulte une densité de 132 log/ha ; que la densité proposée est élevée ; que néanmoins, la ville de Charleroi ne possède aucun schéma ni guide régissant une valeur guide ; qu'au vu de la localisation favorable du bien, en périphérie du centre de Charleroi, cette densité est totalement justifiée ; que cette dernière est en lien avec le contexte bâti existant et la densité développée à cet endroit du territoire ;

Considérant que la partie du territoire dans laquelle le projet prend place dispose d'un potentiel suffisant pour le développement socio-économique et pour améliorer son attractivité et la qualité du cadre de vie de ses habitants ; qu'elle présente une concentration importante en logements ; qu'elle présente une offre en service importante ; que le site bénéficie d'une bonne accessibilité en transport public ;

Considérant qu'à ce titre, cette partie du territoire présente une localisation favorable pour densifier l'habitat et diversifier l'offre en matière de logements dans la perspective de freiner l'étalement urbain et réduire la consommation des terres non artificialisées tout en tirant profit des infrastructures existantes ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation existante depuis de nombreuses années ; que le bâtiment actuel est déjà divisé en 6 logements et est équipé de 6 compteurs gaz et 7 compteurs électriques ; que le bien dispose de caves divisées en 6 espaces de rangement et un espace compteur ;

Considérant que l'enveloppe du bâtiment existant est conservée ; que l'objet de la demande porte sur la division du bâtiment et sur quelques modifications internes ;

Considérant que le bâtiment projeté s'organise comme suit :

- un appartement une chambre et un studio au rez-de-chaussée ;
- deux appartements une chambre au 1^{er} étage ;
- deux appartements une chambre au 2^{ème} étage ;

Considérant que le demandeur propose quelques modifications internes qui permettent à chaque logement de bénéficier d'espaces de vie de qualité et de circulations pertinentes (modification des sanitaires dans les appartements, modification de l'entrée de l'appartement du rez-de-chaussée pour permettre de développer un grand espace de vie, ...) ;

Considérant que les logements proposés respectent l'article D.IV.4, § 2 qui dispose que : [...] ; que les différents appartements sont composés de plusieurs pièces qui répondent au minimum aux fonctions de base de l'habitat à savoir, pour les 5 appartements, en plus d'une chambre, d'une pièce séjour comprenant un coin cuisine - séjour, d'une salle de bain avec WC, l'immeuble offre également un local d'entretien à l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ; que le studio dispose d'une grande pièce de vie, d'une pièce de nuit et d'un espace sanitaire ; que l'ensemble des logements bénéficient de suffisamment de baies qui permettent un apport en luminosité naturelle dans chaque pièce de vie et de nuit ;

Considérant que les deux logements situés au 2^{ème} étage sont partiellement imbriqués dans la pente de toiture ; que la hauteur la plus basse est de 2,00 m ; que la pente n'occupe qu'une largeur d'1,75 m dans la pièce ; que la hauteur principale du logement est de 2,89 m ; que cette hauteur est plus que qualitative pour ce type de logement ;

Considérant que le bâtiment présente un recul par rapport à la voirie ; que ce recul permet le stationnement de 6 véhicules ; qu'au vu de la localisation favorable du bien et de son accessibilité aisée, il n'est pas nécessaire de disposer de stationnement supplémentaire ; que les caves permettent également de stationner un vélo par logement ;

Considérant que les logements des étages supérieurs ne bénéficient pas d'espaces extérieurs directs ; qu'au vu de la localisation favorable du bien, à proximité du centre de Charleroi, ceux-ci bénéficient de nombreux parcs et espaces extérieurs de détente ».

6. Il ressort des motifs qui précèdent que l'auteur de l'acte attaqué, contrairement à la CAR, ne formule aucun motif relatif à une éventuelle application de la présomption visée à l'article D. VII.1^{er}*bis* du CoDT. Il y a lieu d'en déduire que l'autorité délivrante n'a pas considéré que les éléments en sa possession, en ce compris les éléments complémentaires déposés par la partie intervenante à la suite de l'avis de la CAR, étaient de nature à démontrer que le bien était divisé en six logements avant le 20 août 1994, sans quoi aucun permis d'urbanisme n'aurait dû être octroyé.

En se prononçant sur la demande de permis en régularisation, l’auteur de l’acte attaqué a implicitement mais certainement considéré que la présomption visée à l’article D.VII.1^{er}*bis* du CoDT ne trouvait pas à s’appliquer ou, en tout état de cause, que les éléments communiqués par le demandeur de permis ne lui permettaient pas de conclure à son application. Il ne lui incombait donc pas de se prononcer plus avant quant à ce. N’ayant pas été appliquée par l’autorité délivrante, cette disposition n’a pu être violée.

7. Par ailleurs, au travers de la motivation de l’acte attaqué, son auteur identifie le fait que la demande de permis vise à régulariser certains actes et travaux et explicite sa décision d’admettre le projet litigieux au regard d’une série d’éléments tenant à la densité, à l’absence de schéma ou de guide suggérant une densité inférieure, à la localisation favorable du bien, à l’offre importante de services, à l’accessibilité en transports publics, aux objectifs de freiner l’étalement urbain et de réduire la consommation des terres non artificialisées, aux caractéristiques du projet et à l’adéquation des appartements existants aux fonctions de base de l’habitat.

Une telle motivation est adéquate et permet de s’assurer à suffisance que la décision n’a pas été prise sous le poids du fait accompli.

8. Il s’ensuit que le premier moyen n’est pas fondé.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

La partie requérante prend un deuxième moyen de la violation des articles D.I.1 et D.IV.53 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de motivation interne de l’acte administratif et du devoir de minutie, de l’erreur de droit, de l’erreur de fait, ainsi que de l’absence, de l’insuffisance et de l’inadéquation des motifs et de l’erreur manifeste d’appréciation.

Elle résume ce moyen en ces termes :

« En ce que la partie adverse admet la division en six logements au motif qu’ils répondent au minimum des fonctions fixées par le Code alors que cette division excessive crée une densité élevée, des logements non fonctionnels, qui ne proposent aucune mixité sociale permettant d’intégrer le projet harmonieusement dans son contexte local bâti et non bâti ».

Elle considère que l'autorité délivrante se désintéresse de l'impact de l'aménagement proposé, affirmant que « ce n'est pas parce qu'un quartier serait déjà densément peuplé que cela justifie, à lui seul, de poursuivre vers une densité toujours plus élevée sans s'assurer le maintien d'un équilibre, d'une harmonie et d'une cohésion sociale dans les quartiers ».

Elle estime encore que la division telle que proposée par le demandeur de permis ne permet d'accueillir que des personnes seules, voire en couple, mais pas de familles monoparentales ou biparentales, de sorte que les besoins démographiques, de mixité et de cohésion sociale ne sont pas rencontrés par le projet.

Enfin, elle soutient que les logements proposés ne sont ni fonctionnels ni qualitatifs, et viennent confirmer le seul objectif d'une rentabilité maximale poursuivi par le demandeur, renvoyant à cet égard à sa propre appréciation, formulée dans sa décision de première instance.

B. Le mémoire en réplique

Elle réplique que l'autorité délivrante aurait dû répondre aux éléments soulevés par la requérante dans sa décision.

Selon elle, il appartenait à l'auteur de l'acte attaqué d'exprimer les raisons pour lesquelles il estimait que le projet était acceptable. À son estime, l'autorité régionale n'explique pas en quoi la densité élevée proposée est acceptable. Selon elle, l'auteur de l'acte attaqué ne répond pas aux critiques relatives à la rentabilité maximale recherchée au détriment du caractère fonctionnel et qualitatif des appartements projetés ni à l'absence de recherche du maintien de la cohésion sociale et de l'équilibre.

Elle reproche également à l'autorité régionale de se limiter à constater que les logements répondent au minimum fixé par l'article D.IV.4, § 2, du CoDT sans examiner de manière complète et circonstanciée le dossier, notamment au regard des motifs de refus de la décision prise au premier échelon de la procédure administrative.

VI.2. Examen

Dans le cadre d'un recours en réformation et en raison du caractère dévolutif de celui-ci, l'autorité saisie de ce recours doit statuer à nouveau en exerçant un pouvoir d'appréciation propre et autonome en vue de substituer sa décision à celle qui fait l'objet du recours. Elle n'est pas liée par l'appréciation portée par l'autorité qui s'est prononcée en première instance, ni n'est tenue de réfuter, point par point, les

motifs à la base de la décision prise par cette autorité, ni partant, les griefs formulés par l'auteur du recours en réformation. Il faut mais il suffit que celui-ci puisse comprendre, fût-ce implicitement, pourquoi sa position a ou n'a pas été retenue par l'autorité. Le ministre peut accueillir ou rejeter le recours pour des motifs différents de ceux qui sont exposés dans la décision prise en première instance.

Le principe général de la motivation interne ou matérielle d'un acte administratif impose que cet acte repose sur des motifs exacts, pertinents et admissibles, qui doivent résulter du dossier administratif sur la base duquel le Conseil d'État doit être en mesure d'exercer le contrôle de légalité qui lui incombe. Son contrôle sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. Il lui revient, dès lors, de vérifier l'exactitude et la pertinence des situations de fait en fonction desquelles les décisions attaquées ont été adoptées.

Le contrôle de l'appréciation est, en revanche, marginal et limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, en effet, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et du requérant. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité appelée à se prononcer et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité prudente placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

En l'espèce, il ressort à suffisance des motifs reproduits dans le cadre de l'examen du premier moyen que l'autorité délivrante formule des motifs adéquats, à l'égard desquels la partie requérante tente, en réalité, de substituer sa propre appréciation, ce qui ne se peut, sauf à démontrer une erreur manifeste d'appréciation, ce que la partie requérante demeure en défaut de faire.

Comme déjà relevé, les motifs formulés par l'autorité délivrante permettent de comprendre sa décision d'admettre le projet litigieux au regard d'une série d'éléments tenant à la densité, à l'absence de schéma ou de guide suggérant une densité inférieure, à la localisation favorable du bien, à l'offre importante de services, à l'accessibilité en transports publics, aux objectifs de freiner l'étalement urbain et de réduire la consommation des terres non artificialisées, aux caractéristiques du projet et à l'adéquation des appartements existants aux fonctions de base de l'habitat, et, par voie de conséquence, les raisons pour lesquelles elle se départit de la décision prise par la partie requérante en première instance.

Il s'ensuit que le deuxième moyen n'est pas fondé.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante prend un troisième moyen de la violation des articles D.IV.42 et D.IV.53 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe de motivation interne de l'acte administratif, de l'erreur de droit, de l'erreur de fait, de l'absence, de l'insuffisance et de l'inadéquation des motifs, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Elle résume ce moyen en ces termes :

« En ce que la partie adverse a octroyé le permis sollicité sur la base de plans modificatifs dans le cadre de la procédure de recours administratif alors que l'article D.IV.42 du CoDT ne permet pas, au stade du recours administratif, le dépôt de plans modificatifs ni, partant, la délivrance d'un permis sur la base de tels plans ».

Elle fait état de ce que la demande qui lui a été soumise ne prévoyait aucune modification interne, alors que, suivant les motifs de l'acte attaqué, des plans modificatifs ont dû être communiqués à l'autorité régionale par le demandeur de permis lors de l'introduction de son recours administratif.

Ces plans semblent, selon elle, contenir des modifications importantes puisqu'elles seraient de nature à invalider les critiques formulées par elle quant à l'aménagement non fonctionnel des logements. Elle soutient que l'autorité délivrante ne pouvait statuer sur la base des plans modificatifs et aurait dû dès lors refuser le permis sollicité.

En réplique, elle maintient que la demande qui lui a été soumise ne prévoyait aucune modification tenant à l'aménagement des logements.

VII.2. Examen

Il y a lieu de constater que la partie requérante ne fournit aucun élément, telle une comparaison des plans qui auraient été déposés lors de la procédure de première instance avec ceux annexés à l'acte attaqué, qui démontrerait que des modifications ont été apportées au projet par le demandeur de permis lors de l'introduction de son recours auprès du Gouvernement wallon.

Par ailleurs, il ne ressort d'aucune pièce à laquelle le Conseil d'État peut avoir égard que tel fut le cas. À la lecture des plans annexés au permis attaqué, et plus spécialement de la comparaison de la situation actuelle, d'une part, et de la situation projetée, d'autre part, il y a lieu de constater que des modifications internes sont proposées, telles que la suppression d'une chambre au 2^{ème} étage, la modification de l'accès à l'appartement du rez-de-chaussée, ou des aménagements des sanitaires au 1^{er} étage. Outre le fait que ces différents plans sont datés du 15 mars 2023, soit antérieurement au dépôt de la demande auprès de l'autorité communale, aucun élément ne permet d'affirmer qu'ils ont été modifiés entre le dépôt de la demande de permis auprès de la partie requérante et l'introduction du recours auprès de la partie adverse.

Il s'ensuit que le troisième moyen manque en fait.

VIII. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par D.V. est accueillie.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la partie adverse, à la charge de la partie requérante.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 24 euros, est mise 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 le 2 octobre 2025, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Luc Donnay,
Simon Pochet,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Simon Pochet

Luc Donnay