

**CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.**

**A R R E T**

n° 108.498 du 26 juin 2002

A.76.658/XIII-399

En cause : **de MOFFARTS** Myriam,  
ayant élu domicile chez  
Me Michel LEBUTTE, avocat,  
avenue du Roi 206  
1190 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de Watermael-Boitsfort**,  
ayant élu domicile chez  
Me François TULKENS, avocat,  
avenue Louise 523  
1050 Bruxelles,
2. **la Région de Bruxelles-Capitale**,  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
Me Philippe COENRAETS, avocat,  
avenue Franklin Roosevelt 84/3  
1050 Bruxelles.

Partie intervenante :

**de BARSY** Isabelle,  
ayant élu domicile chez  
Me Guido DE BRUYN, avocat,  
Capucienenlaan 63  
9300 Alost.

---

**LE CONSEIL D'ETAT, XIII<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 8 décembre 1997 par Myriam de MOFFARTS qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré à Isabelle de BARSY par le collège des bourgmestre et échevins de Watermael-Boitsfort le 22 juillet 1997 pour l'agrandissement de l'habitation sise avenue de la Tenderie, 83 à Watermael-Boitsfort;

Vu l'arrêt n° 73.496 du 6 mai 1998 accueillant la requête en intervention introduite par Isabelle de BARSY dans la procédure en suspension et rejetant la demande de suspension de l'exécution du permis attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 9 juin 1998 par la requérante;

Vu la requête introduite le 28 janvier 1998 par laquelle Isabelle de BARSY demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en annulation;

Vu l'ordonnance du 6 novembre 1998 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. NIKIS, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 3 septembre 2001 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 12 avril 2002, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 16 mai 2002;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me L. DE CONINCK, loco Me M. LEBUTTE, avocat, comparaissant pour la requérante, Me Fr. TULKENS, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me Q. de RADIGUES, loco Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me A. HAEGEMAN, loco Me G. DE BRUYN, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits de la cause se présentent comme suit :

Le 26 février 1997, Isabelle de BARSY introduit une demande de permis d'urbanisme pour transformer et agrandir une habitation, rue de la Tenderie, 83 à Watermael-Boitsfort. L'habitation se trouve au plan régional de développement, en périmètre de protection du logement et au plan de secteur, en zone d'habitation.

La demande est soumise à des mesures particulières de publicité du 21 avril au 5 mai 1997, les actes et travaux projetés portant atteinte aux intérieurs d'îlots. La requérante introduit une réclamation motivée et demande à être entendue par la commission de concertation. D'autres oppositions au projet, non motivées, sont déposées. Les réclamants et l'intervenante sont entendus par la commission le 5 juin 1997. Après quoi, la commission émet l'avis suivant :

" Considérant que le projet présenté vise l'assainissement de la situation existante et améliore les conditions d'habitabilité de l'immeuble concerné.

Avis favorable à l'unanimité sous réserve de

- réduire le volume de la toiture à l'arrière en limitant la hauteur de la corniche à celle de l'immeuble sis avenue Coloniale 5;
- prévoir des végétations sur la toiture des annexes".

L'immeuble situé au 5, avenue Coloniale, auquel il est fait référence, est celui de la requérante.

Le collège des bourgmestre et échevins remet un avis favorable sous réserve de respecter les conditions émises par la commission de concertation.

Le 23 juin 1997, le dossier est transmis au fonctionnaire délégué en raison des dérogations au règlement sur les bâtisses de l'agglomération de Bruxelles, relatives à la profondeur des constructions et à leur implantation ainsi qu'à la hauteur sous plafond des locaux d'habitation ou de séjour. Le fonctionnaire délégué émet un avis favorable sous la même réserve que la commission de concertation et le collège des bourgmestre et échevins, et accorde les dérogations demandées pour les motifs suivants :

" Considérant la situation de la demande en zone d'habitation au plan de secteur et en périmètre de protection du logement au plan régional de développement;

Considérant que le projet vise l'assainissement de la situation existante;

Considérant l'amélioration des conditions d'habitabilité et des qualités esthétiques de l'immeuble".

Le 22 juillet 1997, le collège des bourgmestre et échevins accorde le permis d'urbanisme demandé, qui comporte les passages suivants :

- "considérant que le projet soumis vise l'assainissement de la situation existante et améliore les qualités esthétiques et résidentielles de l'immeuble";
- "le titulaire du permis devra ( ... ) respecter les conditions suivantes ( ... ) : réduire le volume de la toiture à l'arrière en limitant la hauteur de la corniche à celle de l'immeuble sis avenue Coloniale 5 et prévoir des végétations sur la toiture des annexes".

Il s'agit de la décision attaquée;

Considérant que la seconde partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité du recours en ce que la requérante ne dispose pas de l'intérêt requis pour agir en annulation devant le Conseil d'Etat, au motif qu'elle ne précise pas dans quelle mesure l'acte attaqué est de nature à lui causer une perte de vue et de lumière;

Considérant que la requérante est domiciliée dans la maison voisine de celle où les travaux sont autorisés; qu'elle dispose ainsi de l'intérêt suffisant à son recours; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation des articles 113 et suivants de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme; qu'elle soutient que l'avis de la commission de concertation se résume à une formule stéréotypée, purement descriptive, qui ne répond en rien aux réclamations et aux observations faites pendant l'enquête publique; qu'elle estime qu'elle avait pourtant émis une série de griefs "insistant sur le caractère tout à fait particulier des lieux, s'agissant de la transformation d'un immeuble se situant pratiquement à la pointe d'un angle particulièrement obtus (lire : aigu) d'un point de vue urbanistique"; qu'elle ajoute que, en convoquant toutes les personnes intéressées à 15 heures 30 et la requérante à 16 heures, la commission de concertation affirmait déjà son intention de

ne pas écouter cette dernière et de ne pas répondre à ses réclamations; qu'en réplique et dans son dernier mémoire, elle rappelle que son principal grief est la hauteur du bâti;

Considérant, d'une part, que le procès-verbal de la réunion de concertation qui s'est tenue le 5 juin 1997 - contre lequel la requérante ne s'inscrit pas en faux - mentionne que "la demanderesse, Madame de BARSY est introduite ainsi que son architecte, Madame REGOUX du bureau d'architecture, et les personnes ayant demandé à être entendues, Madame de MOFFARTS accompagnée par Monsieur GRILLET, Madame DEMAREZ"; que ce procès-verbal fait également apparaître que la réunion s'est déroulée en présence de toutes les parties, qui ont ainsi pu échanger leurs arguments;

Considérant, d'autre part, que l'avis émis par la commission de concertation répond au principal argument de la requérante, à savoir la perte de luminosité; que la commission propose en effet, suivant en cela l'offre de l'architecte de la requérante, de "réduire le volume de la toiture à l'arrière en limitant la hauteur de la corniche à celle de l'immeuble sis avenue Coloniale 5"; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de la violation des articles 84 et 108 de l'ordonnance précitée du 29 août 1991 et des articles 2, 3, 5, 6 et 7 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 juillet 1992 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme; qu'elle se plaint de n'avoir eu accès qu'à un dossier en copie, qui ne contenait pas le nombre requis d'exemplaires de la demande de permis, des titres de propriété, de l'attestation de l'architecte, de la fiche indiquant le rapport plancher-sol et du questionnaire statistique; qu'en réplique, elle souligne que "tous les documents dont (elle) fait état dans son recours en annulation ne sont pas d'office transmis aux fonctionnaires délégués, aux membres de la Commission de concertation et au Ministère des Affaires Economiques";

Considérant, d'une part, que la commune de Watermael-Boitsfort a délivré le 1<sup>er</sup> avril 1997 un accusé de réception de la demande de permis, attestant de la sorte que le dossier déposé était complet au sens de l'article 109, alinéa 3, de l'ordonnance du 29 août 1991;

Considérant, d'autre part, qu'à supposer que le dossier consulté par la requérante fût incomplet, celle-ci reste en défaut de préciser en quoi ces lacunes ont pu induire l'autorité en erreur ou l'empêcher de statuer en connaissance de cause, ou encore en quoi elles ont pu empêcher la requérante de faire valoir ses observations; qu'il en est

d'autant plus ainsi que la requérante semble se plaindre, non pas que des pièces manquaient, mais que le dossier ne comportait pas le nombre requis d'exemplaires; qu'au contraire, rien ne permet de penser que l'autorité n'a pas été complètement informée; qu'en outre, les observations émises par la requérante témoignent qu'elle avait une connaissance complète du projet; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un troisième moyen de la violation du principe général de bonne administration; qu'elle soutient que ce principe "impose que l'autorité administrative délivrant un permis rende sa décision en parfaite connaissance de cause et doive, pour ce faire, s'appuyer sur des plans devant ( ... ) être conformes à cette décision"; qu'en l'espèce, estime-t-elle, la première partie adverse a délivré le permis attaqué sur la base de plans qui n'avaient pas été adaptés aux conditions posées dans l'avis du fonctionnaire délégué (réduction du volume de la toiture à l'arrière de la maison);

Considérant que la seconde partie adverse s'interroge sur l'intérêt de la requérante au troisième moyen, dès lors que "les modifications apportées au projet initial par le permis délivré lui sont favorables"; qu'elle soulève également une exception d'irrecevabilité du moyen en raison de son caractère vague; qu'elle estime que les modifications apportées aux plans initiaux sont régulières, car elles n'impliquent pas un remaniement substantiel du projet;

Considérant qu'en réplique et dans son dernier mémoire, la requérante ajoute que les modifications concernant la toiture, apportées aux plans initiaux, constituent un remaniement substantiel du projet, qu'"il est parfaitement impossible d'appréhender l'incidence de la transformation du volume initial du bâtiment sans avoir de nouveaux plans traçant la coupe latérale et de face du volume bâti", et que "les plans déposés au dossier n'ont pas permis à l'Administration de déterminer avec exactitude la hauteur, le volume et la configuration de l'immeuble concerné par le projet"; qu'au surplus, elle critique les exceptions d'irrecevabilité du moyen soulevées par la seconde partie adverse : d'une part, le moyen est clair, dans la mesure où il dénonce l'absence de modifications des plans originaux; d'autre part, elle a intérêt à soulever un moyen qui démontre que l'autorité n'a pas statué en connaissance de cause;

Considérant que le troisième moyen est pris de la violation du principe général de bonne administration; qu'on peut déduire des écrits de procédure que la requérante reproche à l'acte attaqué d'imposer des conditions qui impliquaient la modification préalable des plans déposés à l'appui de la demande de permis, de sorte

qu'en délivrant le permis attaqué sur la base des plans initiaux non modifiés, la première partie adverse n'a pas statué en pleine connaissance de cause; que le moyen est recevable;

Considérant qu'à l'époque où l'acte attaqué a été adopté, l'article 152quater de l'ordonnance précitée du 29 août 1991 était d'application et énonçait ce qui suit :

" L'autorité saisie d'une demande de permis ou de l'un des recours visés au présent chapitre peut imposer des conditions qui impliquent les modifications des plans déposés à l'appui de la demande.

Dans ce cas, pour autant que les modifications n'affectent pas l'objet de la demande, sont accessoires et qu'elles visent à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux, ou qu'elles visent à faire disparaître de la demande les dérogations visées aux articles 116, § 2, et 118, § 2, sans affecter cependant l'objet de la demande, le permis peut être octroyé dès réception des modifications sans avoir à soumettre celles-ci à nouveau aux actes d'instruction auxquels la demande a donné lieu";

Considérant que l'acte attaqué délivre le permis sous la condition de "réduire le volume de la toiture à l'arrière en limitant la hauteur de la corniche à celle de l'immeuble sis avenue Coloniale 5"; que cette condition ne porte pas atteinte à l'objet de la demande et est accessoire; qu'elle est précise et ne laisse au bénéficiaire du permis aucune liberté dans son exécution, de sorte qu'il ne peut être fait reproche à la première partie adverse de n'avoir pas exigé que des plans modifiés lui soient présentés préalablement à l'adoption de sa décision; que cette condition qui réduit la demande initiale a été jugée adéquate par les parties adverses pour atténuer l'impact négatif du rehaussement de la maison sur les tiers et ne paraît pas manifestement déraisonnable; qu'enfin, par rapport aux plans initialement déposés, elle peut être immédiatement et concrètement comprise; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un quatrième moyen de la violation du bon aménagement des lieux; qu'elle estime que la première partie adverse a commis une erreur manifeste dans l'appréciation du bon aménagement des lieux, car l'élévation de la maison de l'intervenante privera la sienne d'ensoleillement et aggravera le taux d'humidité dans sa cour arrière; que, dans ces conditions, selon elle, l'acte attaqué ne pouvait déroger au règlement général de la bâtisse de l'agglomération de Bruxelles;

Considérant, toutefois, que la requérante invoque seulement la violation du principe général de bonne administration mais non celle de l'article 152quater précité; qu'en réplique, elle insiste sur le fait que "les troubles normaux de voisinage(diminution d'ensoleillement, altération de la vue, perte d'intimité, humidité accrue) (qui) étaient déjà importants vu la configuration particulièrement exigüe des

lieux", sont devenus anormaux par l'exécution de l'acte attaqué, lequel viole donc l'article 544 du Code civil;

qu'en outre, ajoute-t-elle, les dérogations apportées par l'acte attaqué au règlement général de la bâtisse de l'agglomération de Bruxelles constituent également une erreur manifeste d'appréciation : l'annexe dont la construction est autorisée dans la cour de la maison de l'intervenante est inappropriée et inesthétique;

Considérant que le Conseil d'Etat ne peut sanctionner que l'erreur manifeste d'appréciation qu'aurait commise l'autorité compétente dans son examen du bon aménagement des lieux;

Considérant qu'en l'espèce, les parties adverses ont souligné les qualités esthétiques et urbanistiques du projet qui tend à aligner la hauteur du bâtiment sur celle des habitations voisines et à offrir un meilleur volume habitable; que la réalisation de ce projet n'est sans doute pas sans causer des inconvénients à la requérante; que, toutefois, en matière d'urbanisme ou d'aménagement du territoire, personne n'a en principe le droit au maintien d'une situation acquise et chacun doit supporter les troubles normaux de voisinage, au sens de l'article 544 du Code civil; qu'en l'espèce, le faîte du toit sera rehaussé d'environ 1,30 mètre; que si ce rehaussement est de nature à causer une perte de luminosité et d'ensoleillement pour l'immeuble de la requérante, d'une part, la configuration des lieux et la construction récente de l'immeuble situé au coin des deux avenues provoquaient déjà de telles nuisances et, d'autre part, la condition imposée par le permis tend à limiter les effets négatifs du rehaussement; que la décision de délivrer le permis n'apparaît dès lors pas manifestement déraisonnable;

Considérant, par ailleurs, que la requérante ne précise pas en quoi les dérogations apportées au règlement général de la bâtisse de l'agglomération de Bruxelles constitueraient une erreur manifeste d'appréciation : la dérogation relative à la profondeur et à l'implantation des constructions concerne l'annexe du jardin, à l'égard de laquelle la requérante ne formule aucun grief, si ce n'est son caractère inesthétique; que la requérante substitue son appréciation à celle de l'administration et reste en défaut de démontrer que l'autorité a agi de manière manifestement déraisonnable; qu'à cet égard, la condition imposée par le permis attaqué, à savoir la plantation de végétation sur le toit, tend à réduire l'impact visuel de la construction annexe;

Considérant que le moyen n'est pas fondé,

**D E C I D E :**

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

La requête est rejetée.

**Article 2.**

Les dépens, liquidés à la somme de 594,96 euros, sont mis à charge de la requérante.

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

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| MM. HANOTIAU,             | président de chambre, |
| HANSE,                    | conseiller d'Etat,    |
| DAOUT,                    | conseiller d'Etat,    |
| M <sup>me</sup> MALCORPS, | greffier.             |

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.