

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 218.229 du 28 février 2012

A. 192.908/XV-1035

En cause : **1. DISPA** Jacques,
 2. DISPA Marie-Françoise,
 3. DISPA Jean-Paul,
 ayant élu domicile chez
 Me P. ZORN, avocat,
 avenue Franklin D. Roosevelt 84/3
 1050 Bruxelles,

contre :

la commune de Schaerbeek,
ayant élu domicile chez
Me J. SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles.

Partie intervenante:

PAENHUYSEN Christophe,
ayant élu domicile
rue caporal Claes 45
1030 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 5 juin 2009 par Jacques Dispa, Marie-Françoise Dispa et Jean-Paul Dispa, qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 23 décembre 2008 par le collège des bourgmestre et échevins de Schaerbeek à Christophe Paenhuysen, et relatif à un bien sis rue Caporal Claes 45;

Vu l'ordonnance du 7 août 2009 qui accueille la demande d'intervention de Christophe Paenhuysen introduite le 28 juillet 2009;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. P. DEBROUX, auditeur au Conseil d'État;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire des requérants;

Vu l'ordonnance du 27 janvier 2012, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 14 février 2012 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, M. I. KOVALOVSKY, conseiller d'État;

Entendu, en leurs observations, Me P. ZORN, avocat, comparaisant pour les requérants, Me L. DEMEZ, *loco* Me J. SAMBON, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M. Chr. PAENHUYSEN, partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. P. DEBROUX, auditeur;

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

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

Le 5 septembre 2008, Christophe Paenhuysen introduit auprès de l'administration communale de Schaerbeek une demande de permis relatif à un bâtiment sis rue Caporal Claes 45. Il s'agit d'une maison comportant un rez et un étage. Elle est mitoyenne d'un immeuble implanté au coin de la rue Caporal Claes et de l'avenue des Glycines, sis au n° 42 de cette avenue. Au coin des deux artères, cet immeuble compte quatre étages, outre un niveau supérieur comportant un bureau et des terrasses; il ne compte en revanche que trois étages à chacune de ses extrémités, donc notamment dans sa partie jouxtant la maison concernée par la demande de permis.

L'objet de la demande est décrit comme suit:

« 1. Régularisation avec dérogation d'une terrasse extérieure anciennement couverte puis transformée en véranda fermée sans autorisation.

2. Construction d'une extension au premier étage à l'arrière (agrandissement de la salle de bain) sur une profondeur de 73 cm soit le dépassement en façade arrière de l'immeuble 42, avenue des Glycines.

3. Construction d'un deuxième étage, sans surélévation du mitoyen côté droit (n° 43) avec régularisation et légère surélévation du mitoyen gauche (n° 42, avenue des Glycines) - ce mitoyen comporte des pavés de verre et est traité en mur double, blocs de 14 cm de béton, vide et brique de parement au-dessus de la toiture actuelle du n° 45, objet du projet».

Il est accusé réception du dossier complet le 9 octobre.

Le 16 octobre, le service Urbanisme et Environnement de l'administration communale propose au collège de délivrer le permis «à condition de réaliser la rehausse du mur mitoyen avant exclusivement en maçonnerie».

Le 21 octobre, le collège accorde le permis demandé.

Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est rédigé comme suit:

« [...]

Vu la demande introduite par Monsieur PAENHUYSEN Christophe,
Relative à un bien sis rue Caporal Claes 45,
et tendant à: construire une annexe dans la cour arrière au rez-de-chaussée, agrandir une annexe au premier étage en façade arrière, rehausser le bâtiment d'un étage (de rez +1 à rez +2).

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 9 octobre 2008;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 9 avril 2004;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de certificat d'urbanisme;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001, arrêtant le Plan Régional d'Affectation du Sol;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 arrêtant les Titres I à VIII du Règlement Régional d'Urbanisme;

Attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien un plan particulier d'affectation du sol en vigueur "sch09" quartier de l'Ancien Cimetière (A.R. du 16 avril 1973).

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé;

Attendu que les actes ou travaux faisant l'objet de la demande, étant de minime importance, ne requièrent pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué selon les dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pris en exécution de l'article 98, § 2, du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme,

ARRÊTE

Article 1^{er}.- Le permis est délivré sous conditions à Monsieur PAENHUYSEN Christophe pour les motifs suivants:

1) Vu qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite le 5 septembre 2008 par Monsieur PAENHUYSEN Christophe relative à un immeuble sis Rue Caporal Claes 45;

2) Considérant que le bien se situe en Zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

3) Considérant que le projet vise à construire une annexe dans la cour arrière au rez-de-chaussée, agrandir une annexe au premier étage en façade arrière et rehausser le bâtiment d'un étage (de rez +1 à rez +2);

4) Considérant que la véranda du rez-de-chaussée ne nécessite aucune rehausse de mitoyenneté et qu'elle ne porte pas atteinte aux conditions d'[habitabilité] de l'immeuble voisin;

5) Considérant que l'extension de l'annexe au premier étage s'effectue dans l'alignement de l'immeuble le plus profond, et que la rehausse de mitoyenneté porte sur une hauteur de 2,00m de haut sur 73cm de large, ce qui ne porte pas préjudice aux qualités d'habitabilité de l'immeuble voisin;

6) Considérant que la construction de l'étage projeté s'effectue dans la limite des gabarits autorisés, et que la lucarne en façade avant s'intègre à la composition de la façade existante;

7) Considérant que la rehausse du mur mitoyen du côté de l'immeuble du N°42 de l'avenue des Glycines contrevient à l'Art. 41. du code civil (Épaisseurs des murs pignons: L'épaisseur des murs mitoyens (plâtrages non compris) est de 28 cm ou 1,5 brique), en ce que le mur mitoyen projeté comporte sur la moitié de son épaisseur une surface de briques de verres noyées dans la nouvelle maçonnerie;

Art. 2: - Le titulaire du permis devra respecter la condition suivante imposée par le Collège des bourgmestre et échevins: réaliser la rehausse de mitoyenneté en façade avant exclusivement en maçonnerie [...]]»;

Considérant que les requérants exposent qu'ils sont copropriétaires d'un appartement situé au troisième et dernier étage de l'immeuble sis avenue des Glycines 42, du côté de la maison pour laquelle le permis attaqué a été délivré; qu'ils expliquent que cet appartement «comporte un jardin d'hiver et une terrasse surplombant le toit du n° 45 rue Caporal Claes», que «le projet de rehausse de la maison du 45 rue Caporal Claes tel qu'autorisé implique le rehaussement du mur mitoyen bien plus haut que la terrasse entraînant par là une perte de vue et de lumière [...]]»;

Considérant que la partie adverse expose que l'appartement des requérants n'a pas été construit conformément au permis de bâtir du 6 juillet 1990; qu'elle souligne que la disposition interne des pièces a été modifiée et qu'en particulier, sur toute la largeur de la terrasse, a été construit un «jardin d'hiver», c'est-à-dire une terrasse couverte, non prévue initialement, et que «la face latérale du jardin d'hiver a été construite non pas dans le prolongement du mur mitoyen qui aurait été rehaussé sur l'entièreté de sa largeur (28 cm), mais exclusivement sur la partie du mitoyen se trouvant dans la propriété du n° 45, avec des blocs de moins de 14 cm de largeur» et qu'elle comprend une grille de ventilation et des blocs de verre existants; qu'elle relève que ladite terrasse permet, par ailleurs, des vues droites en méconnaissance de l'article 678 du Code civil; qu'elle estime que le but du recours en annulation est, dans le chef des requérants, de maintenir leur «jardin d'hiver» érigé en violation des prescriptions du permis délivré et, partant, de maintenir une situation illicite, en sorte qu'ils ne disposent pas d'un intérêt légitime au recours, et qu'à tout le moins, «ils sont en partie à l'origine du préjudice qu'ils invoquent», puisqu'il est «lié aux travaux illicites»;

Considérant que l'intervenant conteste également l'intérêt à agir des requérants; que, s'agissant de la perte d'ensoleillement redoutée par ceux-ci, il expose, en reproduisant une vue aérienne, que le rehaussement autorisé se situe au nord-ouest de la terrasse des requérants, en sorte que le projet n'aura aucun impact sur l'ensoleillement de leur propriété; qu'il fait valoir par ailleurs que la vue dont bénéficient les requérants donne sur la toiture de sa maison, concernée par le permis attaqué, ainsi que sur la rehausse de la maison voisine, sise au 43 rue Caporal Claes, et qui est d'un profil similaire à celui prévu par le permis attaqué; qu'il ajoute que les requérants usent de cette vue sans qu'aucune servitude ait été acquise, en contradiction avec l'article 678 du Code civil et alors que la rehausse autorisée est conforme aux gabarits autorisés par le PPAS SCH09 qui n'a pas été contesté par les requérants, lesquels auraient dû se douter qu'eu égard aux gabarits des immeubles 39 et 43 de la rue Caporal Claes, une augmentation de la hauteur du bâtiment sis au n° 45 de la même rue pouvait être envisagée;

Considérant que les travaux autorisés par le permis attaqué comportent notamment le rehaussement du mur mitoyen avec l'immeuble sis avenue des Glycines 42; qu'il en résulte que le mur latéral de la terrasse de l'appartement des requérants sera plus élevé; qu'au point le plus haut du mur, la rehausse sera de 87 cm; que, partant, la situation des requérants sera affectée par les transformations autorisées par l'acte attaqué et qu'il en serait ainsi même si le jardin d'hiver n'existait pas et si leur appartement avait été aménagé conformément au permis du 6 juillet 1990; que cette seule circonstance permet de conclure à l'existence d'un intérêt légitime à l'annulation du permis attaqué;

Considérant, s'agissant de la recevabilité *ratione temporis* de la requête, que les requérants affirment avoir appris l'existence du permis le 7 avril 2009 lorsque Jacques Dispa est venu «s'enquérir de celui du 6 juillet 1990 concernant son immeuble», que la commune a alors refusé de lui en délivrer une copie le jour même et qu'il n'a pris connaissance du permis contesté que le 13 avril, date à laquelle une copie émanant du titulaire du permis lui a été remise par l'intermédiaire du président du conseil de gérance de la copropriété de son immeuble;

Considérant que la partie adverse fait valoir que les requérants n'avaient intérêt à s'enquérir du permis du 6 juillet 1990 relatif à leur appartement que s'ils connaissaient déjà l'existence du permis délivré pour l'immeuble du n° 45 de la rue Caporal Claes; que l'intervenant soulève une exception similaire;

Considérant que le délai de recours contre un permis d'urbanisme qui ne doit pas être notifié, est en principe de soixante jours depuis la connaissance de

l'existence du permis par le requérant; que lorsqu'il a connaissance de l'existence de ce permis, il incombe au requérant de rechercher activement, dans un délai raisonnable, à s'informer du contenu du permis à l'administration communale; que, dans ce cas, le délai de soixante jours commence à courir le jour où il a pu en prendre connaissance ou le jour où cette prise de connaissance lui a été refusée; que dès lors qu'il est avéré que le requérant avait à une date déterminée une connaissance suffisante et certaine de l'existence et de la portée de l'acte attaqué, encore qu'il n'eût pas disposé de la copie de celui-ci, le recours introduit plus de soixante jours après cette date est tardif; que la preuve de l'exception de tardiveté incombe à celui qui s'en prévaut;

Considérant qu'il n'est pas contesté que le premier requérant s'est rendu à l'administration communale le 7 avril, qu'il a demandé une copie du permis attaqué et que cette demande a fait l'objet d'un refus; qu'à supposer que, comme le soutiennent les parties adverse et intervenante, ce requérant ait appris l'existence dudit permis antérieurement à sa visite à l'administration, elles n'indiquent nullement la date à laquelle il en a été informé et, partant, sont en défaut d'établir qu'il ait manqué de diligence pour en prendre connaissance; que l'exception de tardiveté ne peut être retenue, ni à son égard, ni, *a fortiori*, à l'égard des autres requérants;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen «de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation du principe suivant lequel l'administration doit statuer en pleine connaissance de tous les éléments de la cause et de l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 janvier 2002»; qu'ils exposent que l'article 7, 2°, de l'arrêté précité impose que le dossier comporte «les plans des travaux à exécuter sur lesquels [doit] notamment figurer le profil des immeubles voisins»; qu'ils soutiennent que le dossier de demande de permis ne permet pas de situer avec certitude l'emplacement du mur: le permis indique que le mur mitoyen projeté comporte sur la moitié de son épaisseur une surface de briques de verre noyée dans la nouvelle maçonnerie alors que les plans dressés et joints au permis d'urbanisme du 6 juillet 1990, relatifs à l'immeuble des requérants et autorisant l'érection dudit mur (pourvu de briques de verre) indiquent le contraire; qu'ils en déduisent que le dossier n'a pas permis à l'administration d'adopter une décision en toute connaissance de cause et notamment quant à l'emplacement du mur;

Considérant qu'aux termes de l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 janvier 2002 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme:

« Pour les actes ou travaux de construction ou de transformation avec modification du volume construit, le dossier comprend en outre les documents

graphiques énumérés ci-après; signés par le demandeur et, le cas échéant, par l'architecte et fournis en quatre exemplaires; il comprend aussi, lorsqu'une disposition légale ou réglementaire le requiert, un jeu complet supplémentaire visé par le service Incendie de la Région de Bruxelles-Capitale accompagné de son avis. Les documents exigés sont les suivants:

[...]

2° un plan de localisation permettant de situer précisément le bien dans le tissu urbain environnant, dressé à une échelle comprise entre 1/10 000 et 1/1 000 et comportant l'orientation.

[...]»;

Considérant que le dossier de la demande comporte un plan de situation répondant aux exigences de ces dispositions; que, toutefois, les requérants critiquent les indications, figurant dans les plans de réalisation, relatives au mur mitoyen rehaussé par le projet autorisé; que le moyen peut donc être interprété comme étant pris de la violation de l'article 7, 4°, dudit arrêté, lequel requiert que le dossier de la demande comporte «les plans de réalisation, dressés à une échelle de 1/50 ou de 1/20, mettant en évidence la façon dont le projet s'accorde aux constructions attenantes ou, plus largement, s'intègre au voisinage»; que le profil mitoyen litigieux est indiqué sur les deux plans de coupe AA, à savoir le plan de la situation existante et le plan de la situation projetée; que, par ailleurs, le plan de la façade avant en situation projetée permet de visualiser la limite mitoyenne entre le bâtiment des requérants et celui du bénéficiaire du permis attaqué et montre le mur mitoyen en partie construit au dessus du n° 45; que le plan du deuxième étage montre le mur mitoyen et décrit la manière dont le mur existant a été construit; que ce mur est localisé et que son emplacement ne fait pas de doute; qu'il est présenté comme un «mur non conforme composé d'un bloc de béton de 14 cm, un vide, une brique de parement + solin + cimentage» et comme un «mur non conforme à reconstruire en 30 cm d'épaisseur et à surélever»; qu'il s'en déduit que le dossier est complet, que le collège a pris sa décision en connaissance de cause et qu'il n'a pas pu être induit en erreur par les documents déposés en annexe à la demande de permis d'urbanisme; que le moyen ne peut être retenu;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen «de la violation du principe de bon aménagement des lieux, art. 155 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, anciennement 118, § 3 alinéa 2 de l'ordonnance du 29 août 1991»; qu'ils font valoir qu'à l'occasion du permis délivré en 1990 en vue de la construction de l'immeuble sis avenue des Glycines 42, des terrasses ont été imposées afin de permettre un raccordement harmonieux avec les immeubles voisins, moins hauts, et que par le permis attaqué, la commune revient sur cette appréciation en permettant la construction d'un mur aveugle jouxtant leur terrasse; qu'ils reprochent à la partie adverse de ne pas avoir apprécié le bon aménagement des lieux

au regard des critères suivants: caractéristiques du quartier, esthétique du projet, impact sur la vue des voisins et sur les voisins;

qu'en réplique, ils précisent qu'ils n'entendent pas dénier à la partie adverse la possibilité de faire évoluer son appréciation mais lui reprochent de ne pas avoir apprécié l'intégration du projet dans le bâti existant, spécialement par rapport à l'immeuble voisin, sis avenue des Glycines 42; que, s'agissant de la position adoptée en 1990, ils citent un extrait d'une séance du 22 mai 1990 au cours de laquelle le collège estime que «si le principe de rehaussement de gabarit imposé par le PPA (AR 16/04/1973) a été repris dans ses nouveaux plans, la construction se limitera en hauteur aux gabarits des deux voisins concernés, ce qui réduira la superficie du troisième étage, latéralement au moins»; qu'ils exposent que selon le projet initial du bâtiment qu'ils occupent, aucun retrait n'était prévu aux extrémités du troisième étage et que «le permis du 6 juillet 1990 a abouti à l'érection d'un immeuble pourvu d'un retrait en terrasse»;

que dans le dernier mémoire, ils soulignent qu'ils critiquent l'appréciation de la partie adverse en ce que cette dernière n'a pas imposé un retrait en façade de l'exhaussement autorisé; qu'ils font valoir que leur immeuble a été conçu pour s'intégrer au quartier par une diminution progressive de sa hauteur à partir du coin de la rue Caporal Claes et de l'avenue des Glycines, en rejoignant ainsi progressivement la hauteur des immeubles voisins, «le dernier degré de la pyramide étant l'immeuble jouxtant celui des requérants», et qu'à la suite des aménagements autorisés, la «ligne de gradation» est brisée en raison du rehaussement de l'immeuble litigieux, tandis qu'elle subsiste du côté de l'avenue des Glycines;

Considérant que les requérants sont en défaut d'exposer en quoi l'acte attaqué violerait l'article 155 du CoBAT;

Considérant que le moyen peut toutefois être interprété comme dénonçant une erreur manifeste d'appréciation; que les requérants reprochent, en substance, à la partie adverse de n'avoir pas imposé une terrasse en façade de la partie rehaussée, à l'instar de celle qui existe au 42 de l'avenue des Glycines;

Considérant qu'à supposer que le collège des bourgmestre et échevins ait imposé la présence de terrasses en façade du bâtiment sis au n° 42 de l'avenue des Glycines, dans sa partie mitoyenne de l'immeuble concerné par le permis attaqué, il ne pourrait en tout état de cause en être déduit qu'une telle exigence devrait s'imposer s'agissant du rehaussement de l'immeuble mitoyen; que lorsqu'il a délivré le permis relatif au bâtiment sis avenue des Glycines, le collège a porté une appréciation sur l'intégration de cet immeuble, avec ses caractéristiques propres, dans le bâti tel qu'il existait à l'époque; qu'il ne s'est en aucune manière lié quant à

la manière dont l'immeuble voisin pourrait, le cas échéant, être rehaussé; que la toiture de l'immeuble sis 42 avenue des Glycines se situe à 9, 90 m, la hauteur de la fenêtre de la verrière étant à 9, 47 m; que la hauteur de la toiture de l'immeuble sis au n° 43 de la rue Caporal Claes est de 9, 45 m; qu'à la suite des travaux autorisés par l'acte attaqué, la hauteur au faîte de la toiture de l'immeuble litigieux sera de 9, 07 m au lieu de 6, 85 m; que les requérants sont en défaut d'établir que la partie adverse aurait commis une erreur manifeste d'appréciation en permettant que l'étage supplémentaire s'aligne sur la façade du bâtiment mitoyen sis au n° 43, au lieu d'imposer le retrait existant au dernier étage de l'immeuble du coin; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation de l'article 41 du Code civil ainsi que des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'ils reprochent à l'autorité de s'être référée à l'article 41 du Code civil pour dénoncer la présence de briques de verre dans le mur mitoyen alors que cette disposition n'a rien à voir avec la mitoyenneté; qu'ils considèrent aussi que la motivation avancée «ne permet pas de vérifier que [la partie adverse] s'est penchée sur la contradiction manifeste entre sa présente motivation d'illégalité de la construction du 42 rue des Glycines et la position qu'elle avait adoptée lors de l'autorisation de bâtir de l'immeuble 42 rue des Glycines»;

Considérant qu'ainsi que le reconnaît la partie adverse, la référence à l'article 41 du Code civil résulte d'une erreur matérielle, la disposition pertinente étant l'article 41 du règlement général sur les bâtisses de la commune de Schaerbeek, lequel énonce que «l'épaisseur des murs mitoyens (plâtrages non compris est de 28 cm ou 1,5 brique)»; que cette erreur matérielle ne peut toutefois entraîner l'annulation de l'acte attaqué dès lors, d'une part, qu'il est manifeste que l'article 41 du Code civil n'est pas applicable et, d'autre part, que la motivation du permis reproduit le prescrit de la disposition en cause, en sorte que les requérants n'ont pu se méprendre sur la portée du motif énoncé dans l'acte;

Considérant, par ailleurs, que le permis délivré le 6 juillet 1990 aux requérants l'a été sur la base de plans sur lesquels ne figurent ni les briques de verre ni le jardin d'hiver, et qui prévoient un mur mitoyen d'une épaisseur de 28 cm; que la contradiction dénoncée par les requérants résulte d'une exécution irrégulière du permis délivré en 1990; qu'à cet égard, le moyen manque en fait;

Considérant que le troisième moyen ne peut être retenu,

D É C I D E :

Article 1^{er}

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 650 euros, sont mis à la charge des requérants.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le vingt-huit février deux mille douze par :

M.	M. LEROY,	président de chambre,
Mme	C. DEBROUX,	conseiller d'État,
M.	I. KOVALOVSKY,	conseiller d'État,
M.	Fr. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Fr. QUINTIN

M. LEROY