

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 229.534 du 11 décembre 2014

210.403/XV-2368

En cause : **la s.a. SOGEI**,
ayant élu domicile chez
Me St. NOPÈRE, avocat,
avenue Paul Hymans 71
1200 Bruxelles,

contre :

1. La Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me J.-P. LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles,

2. La commune de Schaerbeek.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 8 octobre 2013 par la société anonyme SOGEI qui demande l'annulation de «l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 [lire : 18] juillet 2013 par lequel son recours introduit le 28 octobre 2011 concernant la rehausse en façade arrière, l'agrandissement d'un balcon en profondeur, la construction d'un nouveau balcon et la modification de la division des châssis, est déclaré recevable mais non fondé et le permis d'urbanisme y relatif est refusé»;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de Mme G. MARTOU, premier auditeur au Conseil d'État;

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

Vu l'ordonnance du 22 septembre 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 14 octobre 2014 à 9 heures 30;

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

Entendu, en leurs observations, Me A. BASILE, *loco* Me St. NOPÈRE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, Mme G. MARTOU, premier auditeur au Conseil d'État;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours peuvent être résumés comme suit:

La requérante est propriétaire d'un immeuble sis à Schaerbeek, boulevard Lambermont, n° 354. Cet immeuble se situe, au PRAS, en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant.

Le 12 juin 2001, le collège des bourgmestre et échevins délivre à la requérante un permis tendant à «construire une loggia au rez-de-chaussée en façade arrière et au rez-de-chaussée et 1^{er} étage de la façade latérale, construire une terrasse accessible au 1^{er} étage en façade arrière, installer une terrasse accessible et modifier les fenêtres au niveau des combles en façade avant, construire une lucarne en façade avant, une lucarne et trois fenêtres de toiture en façade latérale et une lucarne et une fenêtre de toiture avec terrasse en façade arrière et rehausser le mur mitoyen gauche (vers n° 354)».

Par une demande datée du 21 septembre 2010, elle sollicite un permis d'urbanisme relatif à ce bien, en vue de rehausser la toiture en façade arrière. La note explicative mentionne ce qui suit:

« La demande consiste en la régularisation des travaux effectués en cours de construction mais qui diffèrent des plans du permis [...] obtenu le 12 juin 2001.

Ces modifications concernent:

- les divisions des châssis du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage en façade avant
- l'ajout d'un balcon au 2^e étage en façade arrière
- l'extension du balcon au 3^e étage et la création d'une lucarne en façade arrière
- la suppression des cheminées inutiles en façade latérale
- quelques modifications intérieures sans incidences sur le permis initial.»

Le dossier introduit est déclaré incomplet par la commune de Schaerbeek le 21 janvier 2011. Après que la requérante a complété sa demande, l'accusé de réception du dossier complet est délivré le 18 avril. La commune y définit comme suit l'objet des travaux: «rehausser la toiture en façade arrière, agrandir un balcon en profondeur, construire un nouveau balcon et modifier la division des châssis en façade avant».

Une enquête publique est organisée du 21 avril au 5 mai. Aucune réclamation n'est introduite. Le 13 mai, la commission de concertation donne un avis favorable conditionnel, à la condition de supprimer le balcon du deuxième étage et de rétablir le balcon du troisième étage en façade arrière tel qu'il était autorisé dans le permis d'urbanisme précédent.

Le 19 août, en l'absence de décision du collège, la requérante saisit le fonctionnaire délégué de sa demande de permis en application de l'article 164 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

Par un courrier recommandé du 30 août, le fonctionnaire délégué notifie à la requérante sa décision de faire application de l'article 191 du CoBAT et d'imposer des conditions qui impliquent des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande de permis. Ces conditions sont les suivantes: «supprimer le balcon du 2^e étage et rétablir le balcon du 3^e étage tel qu'autorisé dans le permis d'urbanisme précédent». Le fonctionnaire délégué précise, d'une part, que les modifications des plans qu'impliquent ces conditions n'affectent pas l'objet de la demande, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux et, d'autre part, que dès réception des plans modifiés, datés et signés en quatre exemplaires, le permis sollicité pourra être octroyé.

La requérante ne fait pas parvenir les plans comportant les modifications en cause. En l'absence de décision du fonctionnaire délégué, elle introduit, le 28 octobre, un recours auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Elle y indique qu'elle souhaite «maintenir son projet en l'état, d'autant qu'aucune réclamation n'est intervenue» et expose les raisons pour lesquelles elle estime que le projet ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage. Au sujet de l'avis de la commission de concertation, qui propose de «supprimer le balcon du 2^e étage et de rétablir le balcon du 3^e étage en façade arrière tel qu'autorisé dans le permis d'urbanisme précédent», elle affirme: «Cette position ne peut être suivie».

Le 22 décembre, le Collège d'urbanisme donne un avis défavorable sur la demande telle que maintenue par la société requérante. Il suggère l'application de

l'article 191 du CoBAT en vue de solliciter le dépôt de plans modifiés dans le sens de l'avis précédemment émis par la commission de concertation.

Le 18 juillet 2013, le Gouvernement adopte un arrêté refusant le permis d'urbanisme. Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est rédigé comme suit:

« Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire;
Vu l'arrêté du 3 mai 2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvant le Plan régional d'affectation du sol;
Vu le dossier administratif et notamment:

La demande de permis d'urbanisme introduite le 1^{er} octobre 2010, complétée le 21 mars 2011 (AR de dossier complet daté du 18/04/2011) par la s.a. SOGEI auprès du Collège des bourgmestre et échevins de la commune de Schaerbeek, tendant à rehausser la toiture en façade arrière, agrandir un balcon en profondeur, construire un nouveau balcon et modifier la division des châssis en façade avant, boulevard Lambermont 354 à Schaerbeek;

L'enquête publique, tenue du 21 avril 2011 au 5 mai 2011, et le p.v. de clôture attestant qu'aucune réclamation n'a été introduite;

L'avis de la commission de concertation du 13 mai 2011 rédigé comme suit:

"Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que le projet vise à rehausser la toiture en façade arrière, agrandir un balcon en profondeur, construire un nouveau balcon et modifier la division des châssis en façade avant d'un immeuble bifamilial;

Attendu que, lors de l'enquête publique organisée du 21 avril 2011 au 5 mai 2011, aucune réclamation n'est parvenue à l'administration communale;

Vu le précédent permis d'urbanisme accordé le 18/06/2001;

Considérant que la modification du volume de la toiture à l'arrière engendre une rehausse du mur mitoyen qui nuit à l'ensoleillement de l'immeuble voisin de gauche;

Considérant que le nouveau balcon prévu au 2^e étage ainsi que l'extension du balcon du 3^e étage engendrent des vues vers la parcelle voisine de gauche;

Considérant que la modification des châssis en façade à rue et la suppression des cheminées en façade latérale ne nuisent pas à l'esthétique du bâtiment;

AVIS FAVORABLE sous réserve du respect du code civil et à condition de supprimer le balcon du 2^e étage et de rétablir le balcon du 3^e étage en façade arrière, tel qu'autorisé dans le permis d'urbanisme précédent.

[...]."

L'avis du fonctionnaire délégué du 11 juillet 2011 libellé comme suit:

"Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que le projet vise à rehausser la toiture en façade arrière, agrandir un balcon en profondeur, construire un nouveau balcon et modifier la division des châssis en façade avant d'un immeuble bifamilial;

Vu le précédent permis d'urbanisme accordé le 18/06/2001;

Considérant que la modification des châssis en façade à rue et la suppression des cheminées en façade latérale ne nuisent pas à l'esthétique du bâtiment;

Considérant que la modification du volume de la toiture à l'arrière engendre une rehausse du mur mitoyen qui nuit à l'ensoleillement de l'immeuble voisin de gauche;

Considérant que le nouveau balcon prévu au 2^e étage ainsi que l'extension du balcon du 3^e étage engendrent des vues vers la parcelle voisine de gauche; que le logement principal dispose, d'autre part, du jardin et d'autres terrasses :

AVIS FAVORABLE à condition de :

- supprimer le balcon du 2^e étage et rétablir le balcon du 3^e étage tel qu'autorisé dans le permis d'urbanisme précédent.

La dérogation au Titre I, article 4 du Règlement d'Urbanisme est accordée.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du collège des bourgmestre et échevins avant la délivrance du permis."

La lettre de saisine adressée le 19 août 2011, par voie recommandée, au fonctionnaire délégué;

La lettre de demande de plans modifiés, en application de l'article 191 du CoBAT, adressée à la requérante par le fonctionnaire délégué le 30 août 2011;

Le recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale introduit le 28 octobre 2011 par la s.a. SOGEI;

Considérant que la requérante a demandé à être entendue; que l'audition prévue à l'article 171 du CoBAT a eu lieu le 22 décembre 2011;

Arguments:

Considérant que la requérante souhaite maintenir son projet en état et ne répond pas à la demande de modification de plan faite par le fonctionnaire délégué en application de l'article 191 du CoBAT;

Que les balcons litigieux ne seraient pas visibles de l'espace public, s'intégreraient architecturalement à l'édifice, ne porteraient pas atteinte à l'intimité du voisinage et optimiseraient le confort et l'habitabilité du séjour au 3^e étage et de la chambre au 2^e étage.

Le Collège d'urbanisme a rendu le 22 décembre 2011 un avis défavorable en application de l'article 171, § 1, du CoBAT:

" *Considérant que le recours est recevable;*

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol;

Considérant que la demande porte sur un immeuble trois façades comportant deux logements;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré en juin 2001 pour la construction d'une loggia, l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage, la création et la modification de fenêtres et la création de lucarnes ainsi que la rehausse du mitoyen;

Considérant que la présente demande vise à régulariser des travaux qui n'ont pas été réalisés conformément à ce permis, à savoir :

- la modification, en façade avant, des divisions de châssis du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage;

- la suppression des grandes cheminées implantées le long de la façade latérale;

- plusieurs modifications dans l'aménagement des locaux intérieurs;

- l'élargissement et le rehaussement de la lucarne arrière au 3^e étage ainsi que l'augmentation de la profondeur du balcon;

- la création d'une double porte-fenêtre et d'un balcon au 2^e étage arrière;

Considérant qu'il apparaît des photos et des plans que la demande porte également, d'une part, sur l'augmentation de la profondeur de la loggia de 40 cm en avant et de 40 cm en arrière et, d'autre part, sur la modification de plusieurs baies et divisions de châssis en façades latérale et arrière; qu'ainsi, par exemple, le nombre de divisions verticales des châssis de la bretèche latérale et de la loggia est augmenté, la porte-fenêtre arrière donnant accès à la terrasse du 1^{er} étage est élargie et, enfin, la fenêtre de toit, à deux ouvrants, située au-dessus de cette porte-fenêtre, est remplacée par une simple fenêtre plus haute;

Considérant que la légère modification des dimensions de la loggia est acceptable dans la mesure où celle-ci se situe à la distance minimum de 3 m des limites mitoyennes;

Considérant que tant les nouveaux châssis avant du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage que les différentes baies et châssis latéraux et arrière modifiés s'intègrent à la composition architecturale des façades de l'immeuble;

Considérant, par ailleurs, que la suppression des deux hautes cheminées implantées le long de la façade latérale améliore l'esthétique de l'immeuble;

Que la demande est donc conforme à la prescription 21 du PRAS en ce que les modifications apportées aux façades visibles depuis l'espace public, à savoir les façades avant et latérale, sauvegardent les qualités esthétiques de la Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement;

Considérant que les différentes modifications intérieures sollicitées sont également acceptables dans la mesure où elles portent, à chaque étage, sur l'inversion ou la réorganisation de certains locaux sans porter atteinte aux qualités d'habitabilité de chacun de ceux-ci;

Considérant, en revanche, que c'est à juste titre que la commission de concertation a estimé que l'élargissement de la lucarne arrière jusqu'à la mitoyenneté et son rehaussement nécessitent une rehausse du mur mitoyen qui est préjudiciable à l'ensoleillement de la propriété voisine de gauche et que l'augmentation de la profondeur du balcon accroît les vues, contraires au Code civil, sur cette propriété;

Considérant, de plus, que la nouvelle double porte-fenêtre arrière du 2^e étage s'implante à cheval entre la toiture mansardée et la façade, ce qui nécessite d'interrompre, brutalement et de manière peu esthétique, le chéneau; qu'en outre, le balcon, implanté en porte-à-faux par rapport à la façade, alourdit, de manière non négligeable, la composition de la façade arrière et engendre également des vues contraires au Code civil;

Considérant qu'il en résulte que la demande, telle que présentée, doit être refusée;

Considérant que, par application de l'article 191 du CoBAT, le permis d'urbanisme pourrait être délivré sur la base de plans modifiés répondant aux conditions suivantes :

- rétablir la lucarne arrière du 3^e étage et son balcon tels qu'ils ont été autorisés dans le permis de 2001;*
- rétablir la continuité du chéneau arrière en supprimant le balcon du 2^e étage et en remplaçant la double porte-fenêtre par une simple fenêtre;"*

Examen

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au Plan Régional d'Affectation du Sol adopté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande vise à régulariser les travaux qui n'ont pas été réalisés conformément au permis obtenu en juin 2001; qu'à juste

titre, il ressort de l'examen du Collège d'Urbanisme que la demande porte sur :

- l'extension de la "loggia" du rez-de-chaussée;
- la modification de plusieurs baies et divisions de châssis en façades;
- la modification de l'aménagement de certains locaux intérieurs;
- la création d'une double porte-fenêtre et d'un balcon au 2^e étage arrière;
- l'extension du volume de la lucarne arrière au 3^e étage et l'augmentation de la profondeur du balcon qui lui est attenant;
- la suppression des cheminées surplombant la façade latérale;

Considérant que le Gouvernement fait sienne la motivation du Collège d'Urbanisme qui critique comme les autorités de première instance les balcons proposés aux 2^e et 3^e étages ainsi que leurs lucarnes respectives;

Considérant que la requérante s'oppose dans le présent recours à la modification de ces ouvrages telle que demandée par le fonctionnaire délégué en application de l'article 191 du CoBAT;

Considérant que, partant, l'ensemble de la demande telle qu'introduite doit être refusée;

Sur proposition du Ministre-Président qui a les Pouvoirs locaux, l'Aménagement du Territoire, les Monuments et les Sites, la Propreté publique et la Coopération au Développement dans ses attributions,

Arrête:

Article 1^{er}. Le recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale introduit le 28 octobre 2011 par la s. a. SOGEI est recevable et non fondé.

La demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser l'extension de la "loggia" du rez-de-chaussée, la modification de plusieurs baies et divisions de châssis en façade, la modification de l'aménagement de certains locaux intérieurs, la création d'une double porte-fenêtre et d'un balcon au 2^e étage arrière, l'extension du volume de la lucarne arrière au 3^e étage ainsi que la profondeur du balcon qui lui est attenant et la suppression des cheminées surplombant la façade latérale du bien sis, boulevard Lambermont 354, est refusée.»;

Considérant que la Région de Bruxelles-Capitale constate que la requérante n'a pas déposé de mémoire en réplique dans le délai de 60 jours qui suit la réception de son mémoire en réponse, de sorte qu'il y a lieu d'appliquer l'article 21, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État; qu'elle ajoute que si la requérante a introduit un mémoire ampliatif dans les 60 jours de la notification, par le greffe, de l'avis l'informant que la commune de Schaerbeek, renseignée comme étant la seconde partie adverse mais qui n'est pas l'auteur de l'acte attaqué, n'a pas déposé de mémoire en réponse, cette circonstance est sans incidence sur l'absence d'intérêt de la requérante, déduite, en application de la loi, de l'absence de mémoire en réplique; qu'elle ajoute qu'en tout état de cause, le mémoire ampliatif a été déposé le 2 avril 2014, soit plus de 60 jours après la notification à la requérante du mémoire en réponse de la Région et que la requérante ne pourrait prétendre que le mémoire ampliatif, qui se limite à se référer à la requête en annulation, devrait être interprété comme un mémoire en réplique au mémoire en réponse de la Région;

Considérant qu'aux termes de l'article 21, alinéa 6, des lois coordonnées sur le Conseil d'État:

« Lorsque la partie requérante ne respecte pas les délais prévus pour l'envoi du mémoire en réplique ou du mémoire ampliatif, la section

statue sans délai, les parties entendues à leur demande, en constatant l'absence de l'intérêt requis»;

Considérant qu'en l'espèce, le greffe a adressé à la requérante un courrier, daté du 23 janvier 2014 et reçu le 27 janvier, lui notifiant une copie du mémoire en réponse de la Région de Bruxelles-Capitale, identifiée comme étant la première partie adverse; que, par un courrier du 13 février, reçu le lendemain, le greffe a fait savoir à la requérante que «la partie adverse» s'était abstenue d'envoyer un mémoire en réponse ainsi que le dossier administratif dans le délai prescrit et qu'elle disposait d'un délai de 60 jours pour déposer un mémoire ampliatif; que la requérante a déposé un mémoire ampliatif le 2 avril, soit dans le délai qui lui était imparti;

Considérant que l'acte attaqué est un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et que cette dernière est l'unique partie adverse; que c'est à tort que la commune de Schaerbeek, qui n'est pas l'auteur de l'acte attaqué et n'a pas participé à son élaboration, a été désignée comme seconde partie adverse; qu'elle doit être mise hors de cause;

Considérant que la requérante n'était pas informée de la désignation de la commune en qualité de partie adverse et qu'elle pouvait raisonnablement penser qu'il n'existait qu'une seule partie adverse, à savoir la Région de Bruxelles-Capitale; qu'à la lecture du courrier du greffe du 13 février 2014, elle a pu penser que le précédent courrier, daté du 23 janvier, comportait une erreur et qu'il ne lui incombait dès lors pas de déposer un mémoire en réplique dans le délai de 60 jours suivant la notification de celui-ci, ainsi que l'indiquait ce dernier courrier, mais qu'elle devait en revanche introduire un mémoire ampliatif, ce qu'elle a fait dans le délai lui imparti; qu'elle a été induite en erreur par les termes du courrier du 13 février et par le fait que, de manière inhabituelle, deux parties adverses avaient été désignées; que, dans ces circonstances, il n'y a pas lieu d'appliquer l'article 21, alinéa 6, des lois coordonnées sur le Conseil d'État;

Considérant que la requérante prend un moyen unique de la violation des articles 16 et 144 de la Constitution, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 2, 3, 174 et 191 du CoBAT et du principe de proportionnalité, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur dans les motifs de l'acte, ainsi que de l'excès de pouvoir;

qu'en une première branche, elle reproche à la partie adverse de lui refuser le permis sollicité tout en déclarant faire sien l'avis du Collège d'urbanisme alors que celui-ci concluait que le permis sollicité pouvait être accordé moyennant le dépôt de plans complémentaires; qu'elle estime que le Gouvernement aurait dû examiner les autres modifications apportées par le projet et dont le Collège d'urbanisme estimait qu'elles amélioreraient le bon aménagement des lieux; qu'elle expose en outre qu'elle

avait refusé d'apporter au projet les modifications qui étaient exigées en premier ressort et qu'elle souhaitait que l'autorité analyse ses arguments à l'occasion du recours, de sorte que si cette dernière souhaitait faire sienne la motivation du Collège d'urbanisme, il lui incombait de solliciter des plans modifiés sur la base de l'article 191 du CoBAT;

qu'en une seconde branche, elle reproche à l'acte attaqué de fonder sa décision sur la circonstance que la rehausse du mur mitoyen serait préjudiciable à l'ensoleillement de la propriété voisine de gauche et que le balcon implanté en porte-à-faux par rapport à la façade engendrerait des vues contraires au Code civil alors que, selon elle, ces considérations sont inexactes ou étrangères à la compétence de la partie adverse et que l'absence de préjudice visuel a été confirmée par le gérant de l'immeuble voisin; qu'elle prétend que l'aménagement de la lucarne arrière n'induit pas de rehausse du mur mitoyen préjudiciable au bien voisin, que le soleil n'est présent à ce endroit que très tôt le matin et que le gestionnaire de la propriété voisine a indiqué que l'aménagement en cause ne lui causait aucun préjudice; que, s'agissant des vues, elle soutient que le bien se situe en retrait, que la disposition des balcons ne permet aucune vue, tant directe qu'oblique, sur le bien voisin, que l'autorité n'a pas examiné réellement l'impact des aménagements en cause sur le bien voisin et que la motivation de l'acte attaqué n'indique pas quelle vue et quelles distances seraient contraires au Code civil;

Considérant que, dans son mémoire ampliatif, elle se réfère à sa requête;

Considérant que, dans son dernier mémoire, elle fait valoir qu'elle avait relevé dans sa requête que la partie adverse n'avait aucune compétence pour statuer sur des considérations civiles, à savoir l'existence de vues contraires au Code civil, de sorte que le moyen est recevable en tant qu'il est pris de la violation de l'article 144 de la Constitution; qu'elle soutient que, dès lors que la partie adverse souhaite, comme elle l'indique dans l'acte attaqué, faire sienne la motivation du Collège d'urbanisme, elle aurait dû à tout le moins solliciter le dépôt des plans modifiés sur la base de l'article 191 du CoBAT et qu'elle ne pouvait préjuger d'un éventuel refus de sa part de présenter des plans modifiés; qu'elle souligne qu'elle avait refusé d'apporter ces modifications en premier ressort et qu'elle souhaitait que l'autorité de recours analyse ses arguments, mais que cela ne signifiait pas qu'elle s'opposait à la modification demandée par le fonctionnaire délégué; qu'elle estime que sa demande aurait dû être examinée dans sa globalité, ce qui n'a pas été le cas; que, selon elle, l'attestation du gestionnaire qui occupe l'immeuble voisin visait à démontrer que les travaux litigieux ne créaient aucun préjudice, que ce soit en termes de perte d'ensoleillement ou d'accroissement de vues contraires au Code civil; qu'elle prétend qu'il ressort à suffisance de tous les plans déposés que l'immeuble voisin de gauche se situe en retrait, que la disposition des balcons ne permet dès lors aucune vue tant directe qu'oblique et qu'en indiquant que l'augmentation de la profondeur du balcon accroît les vues contraires au Code civil, l'auteur de l'acte attaqué commet une erreur manifeste d'appréciation et se limite à une affirmation stéréotypée sans examiner réellement la demande et son impact sur le bien voisin;

Considérant que l'article 174 du CoBAT dispose comme suit :

« Le Gouvernement peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Il peut également consentir les dérogations visées à l'article 153, § 2, et celles qui sont visées à l'article 155, § 2, sans devoir, dans le second cas, être saisi d'une proposition en ce sens du collège des bourgmestre et échevins.

Les décisions du Gouvernement sont motivées. Les décisions du Gouvernement sont spécialement motivées si elles s'écartent de l'avis émis par le Collège d'urbanisme.»;

que l'article 191, alinéa 1^{er}, du CoBAT énonce ce qui suit:

« Le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement peuvent imposer des conditions qui impliquent des modifications des plans déposés à l'appui de la demande.»;

Considérant, sur la première branche, que s'il résulte de la motivation de l'acte attaqué que son auteur «fait sienne la motivation du Collège d'urbanisme», c'est pour indiquer que le Gouvernement partage les critiques formulées par ce Collège ainsi d'ailleurs que par le fonctionnaire délégué à l'égard des balcons aux 2^e et 3^e étages en façade arrière ainsi que des lucarnes; qu'en se référant à la motivation de l'avis défavorable du Collège d'urbanisme, le Gouvernement n'était pas pour autant tenu d'appliquer l'article 191 du CoBAT comme l'envisageait le Collège et comme l'avait décidé le fonctionnaire délégué; qu'en effet, si l'article 191 du CoBAT permet à l'autorité d'inviter le demandeur de permis à modifier sa demande et ses plans, il ne s'agit que d'une faculté; que, dans la motivation de l'acte attaqué, il est expressément indiqué que la requérante «s'oppose dans le présent recours à la modification de ces ouvrages telle que demandée par le fonctionnaire délégué en application de l'article 191 du CoBAT», ce qui est exact; qu'en ne recourant pas à la possibilité que lui offre cette disposition, le Gouvernement ne viole aucune des règles invoquées au moyen; qu'en sa première branche, celui-ci n'est pas fondé;

Considérant, sur la seconde branche, que le refus se fonde sur les motifs suivants, qui sont énoncés dans l'avis du Collège d'urbanisme, que le Gouvernement reprend à son compte:

- la rehausse du mur mitoyen est préjudiciable à l'ensoleillement de la propriété voisine de gauche,
- l'augmentation de la profondeur du balcon accroît les vues, contraires au Code civil, sur la propriété voisine,
- la nouvelle double porte-fenêtre arrière du 2^e étage s'implante à cheval entre la toiture mansardée et la façade, ce qui nécessite d'interrompre, brutalement et de manière peu esthétique, le chéneau,

- le balcon, implanté en porte-à-faux, par rapport à la façade, alourdit, de manière non négligeable, la composition de la façade arrière et engendre également des vues contraires au Code civil;

Considérant qu'il résulte des plans que les travaux pour lesquels le permis de régularisation est demandé ont entraîné un rehaussement de la toiture; que, par ailleurs, même si, ainsi que le relève la requérante, l'acte attaqué n'identifie pas les vues qu'il estime contraires au Code civil, il suffit de consulter les plans pour constater que depuis les balcons du deuxième et du troisième étage de la façade arrière existent des vues sur le jardin de l'immeuble mitoyen; que ces balcons se situent à moins de 60 cm de la limite mitoyenne alors que l'article 679 du Code civil dispose qu'«On ne peut avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage [l'héritage clos ou non clos de son voisin], s'il n'y a six décimètres de distance»; que, contrairement à ce que soutient la requérante, la partie adverse n'a pas outrepassé sa compétence en prenant en considération l'existence de ces vues et en refusant le permis notamment pour le motif que les travaux en cause accroissent les vues prohibées par le Code civil; qu'en effet, l'article 679 dudit Code est une règle de droit objectif, dont il incombe à l'autorité d'assurer le respect au même titre, par exemple, qu'une disposition d'un règlement d'urbanisme;

Considérant que la seule circonstance que le gérant de l'immeuble mitoyen a déclaré ne formuler aucune objection à l'égard des modifications pour lesquelles le permis est demandé, n'implique pas que l'autorité aurait commis une erreur manifeste d'appréciation quant à la compatibilité de celles-ci avec le bon aménagement des lieux;

Considérant que la seconde branche n'est pas fondée,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La commune de Schaerbeek est mise hors de cause.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le onze décembre deux mille quatorze par :

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

Le Greffier assumé,

Le Président,

Fr. QUINTIN

M. LEROY