

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 230.593 du 23 mars 2015

214.571/XV-2715

En cause : **ROSEZ** Pierre,
ayant élu domicile chez
Me J. LAURENT, avocat,
rue Defacqz 78
1060 Bruxelles,

contre :

la commune d'Anderlecht,
ayant élu domicile chez
Mes J. SOHIER et A. DAOUT, avocats,
avenue Émile de Mot 19
1000 Bruxelles.

Parties intervenantes:

1. BOUDART Christelle,
2. AERTSENS Marc,
ayant élu domicile chez
Mes D.-H. NGUYEN et B. CAMBIER, avocats,
avenue Winston Churchill 253/40
1180 Bruxelles.

LE PRÉSIDENT F.F. DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ,

Vu la requête introduite le 26 décembre 2014 par Pierre Rosez, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Anderlecht à Marc Aertsens et Christelle Boudart, afin de construire une maison unifamiliale sur une parcelle établie drève Soetkin, 51, à 1070 Bruxelles;

Vu la requête introduite le 21 janvier 2015 par Christelle Boudart et Marc Aertsens qui demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes dans la procédure;

Vu le dossier administratif et la note d'observations déposés par la partie adverse;

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

Vu l'ordonnance du 13 mars 2015 fixant l'affaire à l'audience du 20 mars 2015 à 10 heures;

Vu la notification aux parties du rapport et de l'avis de fixation à l'audience;

Entendu, en son rapport, Mme D. DÉOM, conseiller d'Etat, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me B. GORZA *loco* Me J. LAURENT, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me A. DAOUT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me D.-H. NGUYEN, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis contraire, Mme G. MARTOU, premier auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la cause se présentent comme suit :

Le requérant est propriétaire depuis 2011, avec son épouse, de la maison avec jardin située au n° 53 de la drève Soetkin, où ils résident.

Le 5 novembre 2013, les époux Aertsens-Boudart introduisent une demande de permis d'urbanisme tendant à construire une maison unifamiliale sur la parcelle de terrain sise drève Soetkin 51, cadastrée section H, numéro 150B2. La commune d'Anderlecht en accuse réception le 15 janvier.

Le requérant dit avoir écrit le 3 décembre 2013 à la commune, pour faire valoir ses objections à la construction d'une villa trois façades sur la parcelle voisine portant le n° 51. Cette lettre, non produite au dossier administratif, mentionne notamment des objections quant au raccordement aux égouts, quant à la profondeur

de la construction, quant aux clôtures existantes, quant aux évacuations de la hotte et d'une pompe à chaleur; elle mentionnerait que «en application de l'article 654 et suivants du Code civil, le mur d'appui n'est pas un mur mitoyen ce qui implique la pose d'une nouvelle clôture à trois mètres dudit mur et ce sur toute la longueur du fond». La requête mentionne qu'il a réitéré son opposition les 29 et 31 janvier 2014.

L'enquête publique se déroule du 22 janvier au 5 février; elle donne lieu à une réclamation, émanant du requérant et de son épouse, représentés par un avocat.

Le 13 février, une première réunion de la commission de concertation a lieu, lors de laquelle le conseil du requérant fait part de ses observations. Telles que consignées de manière confuse dans le procès-verbal de la réunion, ces observations semblent avoir trait d'une part à l'absence de mitoyenneté du mur séparatif, d'autre part au problème des canalisations d'égouttage et enfin à la difficulté du chantier compte tenu de la configuration des lieux. Une question de «partage des parcelles» aurait également été soulevée, les parcelles formant les n^{os} 51 et 53 ayant appartenu anciennement au même propriétaire de sorte que la propriété «devrait faire lieu (*sic*) d'un permis de lotir avant de diviser les biens».

L'avis de la commission est reporté «en attente de la vérification administrative sur le statut des parcelles».

Le 20 mars, à l'issue d'une seconde réunion, la commission émet un «avis favorable unanime (...) à condition de :

- protéger les arbres existants durant la phase de chantier (ne pas intervenir sous la couronne, protéger les racines);
- intégrer les descentes d'eau pluviale dans l'épaisseur de la façade;
- aligner les corniches et toitures avec son voisin de gauche (22 centimètres de différence pour la corniche);
- prévoir un autre emplacement pour la hotte et VMC qui se trouvent en façade arrière à la hauteur de la terrasse – chambre du voisin;
- prévoir un plan d'aménagement paysager avec l'entrée de garage conformément à l'article II du titre 1 du R.R.U.».

Le 26 mai, l'architecte introduit auprès de la commune des plans modifiés en vue de se conformer aux conditions dont cet avis est assorti.

Le 19 août, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis, sur la base des plans modifiés.

Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé comme suit :

«Vu la demande introduite par Monsieur AERTSENS & Madame BOUDART

rue du Pommier, 20 1070 Bruxelles relative à un bien sis Drève Soetkin 51 et tendant à construire une maison unifamiliale

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 15/01/2014;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004;

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juillet 1997;

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

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur;

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

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/01/2014 au 05/02/2014 et qu'une lettre avec remarque et demande à être entendu a été introduite;

Attendu que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation du 13/02/2014, 27/02/2014 et du 20/03/2014,

Vu l'avis favorable émis par le Collège des Bourgmestre et Échevins en date du 22/07/2014;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

"Lorsque, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, l'avis de la commission de concertation est favorable unanimement, l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable.

Lorsque l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable, l'avis de la commission de concertation tient lieu d'avis conforme." (ordonnance du 26/07/2013)

ARRÊTE :

Article 1^{er}.

Le permis est délivré à Monsieur et Madame AERTSENS & BOUDART rue du Pommier, 20, 1070 Bruxelles pour les motifs suivants :

AVIS FAVORABLE

- considérant l'avis de la commission de concertation du 20/03/2014, à savoir :

"• considérant que le bien se trouve en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS;

• considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale;

• considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2014 au 05/02/2014 et a donné lieu à trois lettres d'oppositions et/ou d'observations;

• considérant que ces courriers portent sur la non conformité du plan

d'implantation avec le plan de construction de la maison et la réhabilitation de la Drève pour mars 2014-2015;

- considérant que la demande a été reportée de la commission de concertation en séance du 13/02/2014 en attente de la vérification administrative sur le statut des parcelles;

- considérant que l'entité 53 était composée de deux parcelles telles que reprises dans les documents d'archives de 1954;

- considérant que le bornage des deux parcelles par un géomètre n'a pas eu lieu (150 C2 devenues 150 T2 & 150 D3 en 2000) et 150 B2) afin de pouvoir scinder et vendre de manière séparée les 2 parcelles;

- considérant que la demande prévoit 2 emplacements parkings extérieurs et qu'ils ne sont pas indiqués sur les plans de la situation projetée;

- considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 1, article 10, éléments en saillie sur la façade – tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade; qu'il y aura lieu de les intégrer dans l'épaisseur de la façade;

- considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 11 (aménagement de la zone de recul), un plan d'aménagement paysager doit être étudié avec l'entrée de garage;

- considérant que la hauteur du faîte de la maison est de 67 cm en moins que son voisin de gauche;

- considérant que pour l'esthétique architecturale de l'ensemble des deux maisons accolées, il conviendrait d'aligner les corniches et toitures avec son voisin de gauche (22 cm de différence pour la corniche);

- considérant qu'il conviendrait de prévoir un autre emplacement pour la hotte et VMC qui se trouve en façade arrière à la hauteur de la terrasse — chambre du voisin;

- considérant que l'abattage des arbres a déjà eu lieu, suivant une visite de deux contrôleurs urbanistiques de la Commune d'Anderlecht en date du 02/12/2013; que selon leurs observations, certains arbres à l'arrière de la parcelle ont été abattus dans la matinée avant leur visite;

- considérant qu'aucune indication des matériaux n'est présente sur les plans (châssis, toiture, porte de garage, porte d'entrée); que les façades et le soubassement avant et arrière seront en briques; que la teinte de cette brique n'est pas indiquée;

- considérant que selon l'article 654 du Code civil, le mur d'appui de la maison n'est pas un mur mitoyen, ce qui implique la pose d'une nouvelle clôture à 3 m dudit mur et ce sur toute la longueur des fonds;

- considérant qu'un accord ou un rachat de la mitoyenneté du demandeur envers son voisin doit être présenté;

- considérant que la demande de construction mitoyenne, ne permet pas un raccord aux égouts pour le voisin n° 53 (l'ensemble des conduits de décharges se trouvent dans la cave à l'arrière de la maison à une profondeur de +/-1,50 m en-dessous du niveau actuel de la Drève), il faudrait donc recréer une servitude;

- considérant que l'acacia situé en front de Drève est répertorié à l'inventaire des arbres remarquables de la Région bruxelloise en date du 14/11/2013;

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la DU et à condition de :

- protéger les arbres existants durant la phase de chantier (ne pas intervenir

sous la couronne, protéger les racines);

- intégrer les descentes d'eaux pluviales dans l'épaisseur de la façade;
- aligner les corniches et toitures avec son voisin de gauche (22 cm de différence pour la corniche);
- prévoir un autre emplacement pour la hotte et VMC qui se trouvent en façade arrière à la hauteur de la terrasse – chambre du voisin;
- prévoir un plan d'aménagement paysager avec l'entrée de garage conformément à l'article 11 du Titre I du R.R.U.

Les dérogations au Titre I du R.R.U. ne sont pas accordées.

Des plans modifiés devront être soumis au Collège des Bourgmestre et échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire)."

- considérant les plans modif. - Indice III, Introduits le 26/05/2014 et répondant aux conditions émises par la commission de concertation;

Article 2

Le titulaire du permis devra :

(...)

2° respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins – tout raccordement à l'égout public doit être réalisé selon les conditions générales des services d'assainissement de l'intercommunale bruxelloise d'Assainissement (...)).

Le conseil du requérant s'adresse à la commune par un courrier du 27 octobre 2014, s'interrogeant sur la délivrance effective de ce permis et sollicitant, le cas échéant, une copie de celui-ci. Une copie non datée de l'acte attaqué lui est communiquée par courriel le 29 octobre suivant;

Considérant que, par une requête introduite le 21 janvier 2015, Christelle Boudart et Marc Aertsens demandent à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les intervenants contestent la recevabilité du recours *ratione temporis*; qu'ils affirment que l'existence du permis a été portée à la connaissance du requérant le 18 septembre 2014, date à laquelle ils ont fait procéder à l'abattage d'arbres se trouvant sur leur parcelle; que, selon eux, l'épouse du requérant les a pris à partie, et deux inspecteurs de police sont intervenus; qu'ils affirment avoir montré le permis à ces inspecteurs sous les yeux de cette dame, qui aurait également appelé elle-même les services communaux pour s'assurer de son existence; qu'ils constatent que c'est seulement le 27 octobre, soit plus d'un mois après cet incident, que le requérant a demandé à la partie adverse une copie de l'acte attaqué, et en déduisent que le recours, introduit le 26 décembre, est tardif;

Considérant que lorsqu'un permis d'urbanisme ne doit être ni publié ni notifié, c'est la connaissance effective de l'acte, déduite le cas échéant de l'existence de travaux pour lesquels un tel permis est requis, qui fait courir pour les tiers le délai du recours en annulation devant le Conseil d'État; qu'à partir de ce moment, il appartient aux tiers intéressés d'accomplir dans un délai raisonnable les démarches

nécessaires auprès de l'administration communale en vue de connaître le contenu d'un permis dont ils doivent présumer l'existence;

Considérant qu'en l'espèce, le permis attaqué est un acte qui ne devait pas être notifié au requérant; que les parties intervenantes ne produisent aucune pièce attestant ni d'un éventuel affichage du permis, ni du début des travaux le 18 septembre, ni des événements qu'ils relatent; qu'ils n'apportent donc pas la preuve que le requérant aurait eu connaissance, plus de soixante jours avant l'introduction du recours, de l'existence du permis et *a fortiori* de son contenu; que le recours est, *prima facie*, recevable;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation du principe général du bon aménagement des lieux, de l'article 654 du Code Civil, du principe général de droit administratif du raisonnable, du principe général de motivation, et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'il soutient que l'acte attaqué ne prendrait pas en considération les particularités et le bon aménagement des lieux, et relève que la motivation du permis d'urbanisme n'est pas adéquate dès lors qu'elle renvoie à l'avis de la commission de concertation, qui indique que le mur d'appui de la maison n'est pas un mur mitoyen et qui prévoit dès lors la pose d'une nouvelle clôture à 3 mètres dudit mur et ce sur toute la longueur du terrain alors que le permis litigieux n'impose pas la pose de cette clôture; qu'il indique que le projet implique l'utilisation de son mur privatif et ne respecte pas la condition de recul de 3 mètres dès lors que la bâtisse est construite sur cette zone de recul; qu'il souligne également qu'aucun accord ou rachat de mitoyenneté n'a été effectué alors que la commission de concertation en avait fait une condition; qu'il critique également le fait que le permis ait été délivré alors que les contours de la parcelle n'ont pas été suffisamment définis et ce, en l'absence de bornage, et ajoute que les conditions émises par la commission de concertation ne seraient pas remplies par les plans modificatifs déposés, notamment quant à la hotte et au VMC qui se trouvent devant sa chambre ou sa terrasse, mais également quant à l'absence d'aménagement paysager pour l'entrée de garage et la zone avant et quant à l'absence d'alignement des corniches;

Considérant que la partie adverse répond en affirmant que l'avis de la commission de concertation du 20 mars 2014 est affecté d'une erreur de plume en ce qu'il énonce que le mur litigieux ne serait pas mitoyen et rappelle le prescrit de l'article 654 du Code Civil; qu'elle précise en quoi le mur litigieux ne correspond pas aux caractéristiques de cette disposition légale et ajoute que la critique du requérant portant sur l'absence de définition précise de la parcelle manque en fait, dès lors qu'un procès-verbal de mesurage a été établi le 17 mai 1935; qu'elle fait valoir que le grief concernant le positionnement de la hotte et du VMC a été rencontré, puisque les plans modifiés les ont déplacés en toiture et non en façade; qu'à l'audience, elle invoque l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, selon lequel une irrégularité ne donne lieu à une annulation que si elle a été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise, a privé les intéressés d'une garantie ou a pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte;

Considérant que les intervenants exposent que le fait d'imposer une zone de recul de trois mètres et de poser une nouvelle clôture ne repose sur aucun fondement légal et serait contraire au bon aménagement des lieux, et font valoir que le mur latéral de l'habitation du requérant est destiné à accueillir une construction mitoyenne; qu'ils considèrent que la partie adverse a bien tenu compte de l'aménagement des lieux en leur délivrant le permis sollicité et ajoutent notamment que la profondeur de l'implantation projetée dépasse de seulement 1,98 mètre la maison du requérant; que, selon eux, les parcelles cadastrales sont parfaitement délimitées, de sorte qu'il n'y a pas d'obligation de réaliser un plan de bornage, ce qui ressort tant du procès-verbal de mesurage établi en mai 1935 que des actes de vente respectifs des deux parcelles; qu'ils soulignent que les plans ont été modifiés afin de respecter les conditions émises par la commission de concertation et que la sortie de hotte et de VMC a été déplacée en toiture et ne se trouve plus en façade, que les corniches et la toiture ont été alignées sur celles de la maison du requérant et qu'un aménagement paysager a été remis pour l'entrée du garage et la zone avant;

Considérant que l'acte attaqué, reprenant l'avis de la commission de concertation, est entaché d'une contradiction entre les motifs et le dispositif; qu'en effet, la commission a énoncé les principales objections émises par le requérant à l'encontre du projet, comme si elle se les appropriait, et elle a néanmoins donné un avis favorable unanime sans que les conditions du permis rencontrent en rien ces objections; que, ce faisant, la partie adverse n'a pas motivé sa décision au vœu de la loi; qu'une contradiction d'une telle importance dépasse une simple «erreur de plume»; qu'en l'espèce, le défaut de motivation a privé le requérant d'une garantie puisque, tel qu'il est rédigé, l'acte attaqué permet de croire que ses objections, portant sur l'implantation même du projet, n'ont pas été réellement examinées, et n'indique pas pour quelles raisons elles ont été écartées; que le moyen est sérieux;

Considérant, quant à l'urgence, que le requérant fait valoir qu'elle découle de l'imminence de la réalisation de la construction litigieuse, qui entraînera nécessairement pour lui une perte importante de luminosité et d'intimité, et considère qu'une éventuelle annulation ultérieure du permis ne pourrait réparer entièrement le préjudice invoqué; qu'il relève également que la condition émise quant à un accord sur les limites de la propriété n'a pas été respectée par le bénéficiaire du permis et fait valoir que le non-respect de la zone de recul de trois mètres serait également de nature à rendre la situation urgente;

Considérant qu'aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation; que l'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain; qu'elle ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en

œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond;

Considérant que le permis attaqué autorise la construction d'une maison unifamiliale, sur un terrain à bâtir, dans une zone d'habitation à prédominance résidentielle; que le gabarit du projet ne dépasse pas des limites ordinaires en milieu urbain et dans le quartier considéré; qu'il convient, pour apprécier l'urgence, de mesurer la gravité des inconvénients concrètement allégués;

que le permis prévoit des conditions réduisant les inconvénients que le projet initial comportait pour le requérant, spécialement le déplacement de l'emplacement de l'évacuation de la hotte et du VMC; que le bâtiment à construire est situé du côté nord de l'habitation du requérant, et qu'aucune perte de luminosité ou d'ensoleillement n'est alléguée avec précision par ce dernier, qui n'a évoqué à ce propos, au cours de la procédure administrative, que la situation du n° 47 et non la sienne propre; que le dépassement en profondeur, le long de la terrasse du requérant, ne dépasse pas la limite de trois mètres admise par l'article 4, § 1^{er}, 2°, c), du Titre I^{er} du R.R.U., une longueur de jardin d'environ 20 mètres demeurant libre au-delà; qu'en ce qui concerne le raccordement au futur réseau d'égouttage, le requérant ne pourrait de toute façon pas faire passer des canalisations sous la parcelle voisine, fût-elle non bâtie, sans l'accord des intervenants, et *prima facie* il dispose au contraire d'une possibilité d'assurer le raccordement en utilisant l'autre partie de sa propre parcelle;

que l'immeuble autorisé par le permis est destiné à s'implanter contre le mur latéral de la maison «trois façades» du requérant, constitué d'un pignon aveugle implanté à la limite séparative des deux fonds; qu'aucun empiètement sur la propriété du requérant n'est invoqué de manière concrète et plausible; que les parcelles respectives ont fait l'objet d'un plan de délimitation dès 1935, que les actes notariés ne portent aucune mention particulière et qu'aucun litige n'est pendant devant les juridictions judiciaires; que la thèse selon laquelle une zone de recul de trois mètres devrait être respectée par les intervenants – ce qui met en cause la constructibilité de leur terrain – est formulée sans se réclamer clairement d'aucun fondement ni légal, ni conventionnel; que la question de la mitoyenneté du mur relève des droits civils, et que l'acte attaqué ne pourrait avoir et n'a pas pour effet d'autoriser les intervenants à bâtir en méconnaissance des droits civils du requérant; que même s'il s'avérait que le mur séparatif n'est pas mitoyen, la mise en œuvre du permis attaqué ne serait pas forcément exclue dès lors qu'il s'agit d'un mur aveugle qu'une construction voisine peut jouxter, et qu'il existe une procédure de rachat forcé de la mitoyenneté; qu'il résulte de ces éléments que l'exécution de l'acte attaqué n'implique pas des inconvénients d'une gravité suffisante pour justifier de se prononcer au provisoire; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D É C I D E :

Article 1^{er}

La requête en intervention introduite par Christelle BOUDART et Marc AERTSENS est accueillie dans la procédure en référé.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre siégeant en référé, le vingt-trois mars deux mille quinze par :

Mme D. DÉOM,	président de chambre f.f.,
M. R. GHODS,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,	Le Président f.f.,
---------------------	--------------------

R. GHODS

D. DÉOM