

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 234.016 du 3 mars 2016

A. 210.991 /XV- 2408

En cause : **BOUGARD** Sophie,
ayant élu domicile chez
Me S. NOPERE, avocat,
boulevard de la Woluwe 62
1200 Bruxelles,

contre :

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.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 9 décembre 2013 par Sophie Bougard, qui tend à l'annulation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 septembre 2013 refusant le permis d'urbanisme relatif à la modification de la toiture de l'arrière-bâtiment et la transformation d'un studio sis rue Dautzenberg 29 à 1050 Bruxelles;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de Mme V. FRANCK, premier auditeur au Conseil d'État;

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

Vu l'ordonnance du 8 janvier 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 2 février 2016 à 9 heures 30;

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

Entendu, en leurs observations, Me S. NOPERE, avocat, comparaissant pour la partie requérante et Me G. VANHAMME, *loco* Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis contraire, Mme V. FRANCK, premier auditeur;

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

Faits

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit:

En 1991, la requérante est devenue locataire d'un pavillon sis rue Dautzenberg 29 à 1050 Ixelles. Le contrat de bail décrit le pavillon comme un arrière-bâtiment comprenant une salle de séjour et une cuisine semi-équipée au rez ainsi qu'une chambre et une salle de bain à l'étage. L'avant de la parcelle était occupé par un bâtiment qui a été divisé en 9 studios en 1949, cette copropriété ayant fait l'objet d'un acte de base du 10 octobre 1949. Cet acte mentionne à trois reprises que l'appartement du rez-de-chaussée arrière comprend la propriété privative et exclusive du pavillon de fond; en outre, il attribue la jouissance «perpétuelle et gratuite» du jardin au propriétaire de l'appartement du rez arrière. Le même acte prévoit aussi que «chacun des propriétaires peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de son appartement ou des locaux qui en dépendent, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents ou inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes ou les appartements des autres propriétaires» et qu'«il est interdit de diviser un appartement en plusieurs appartements, d'exhausser l'étage supérieur». Il prévoit ensuite, sous l'intitulé «stipulations spéciales à l'appartement du rez-de-chaussée», que «la vente séparée du pavillon de fond d'avec l'appartement du rez-de-chaussée est interdite. La vente de l'appartement du rez-de-chaussée devra nécessairement comprendre la vente simultanée de la partie privative du pavillon de fond. Les frais d'entretien du jardin et du pavillon de fond (y compris les grosses réparations) sont à charge exclusive du propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée derrière».

En 1994, la requérante a acquis le pavillon ainsi que l'appartement du rez-de-chaussée.

En 2008, le pavillon a subi de graves infiltrations d'eau qui ont entraîné d'importantes détériorations du bâtiment et de sa stabilité. Selon la requérante, l'entreprise chargée des travaux de réparation s'est trouvée dans l'impossibilité technique de refaire une toiture identique à la toiture initiale, qui était arrondie – mais dont il ne reste ni plan ni photo –; elle a alors réalisé une toiture plate afin de changer entièrement la charpente et de consolider au mieux le bâtiment. Le nouveau toit ne dépasse pas, en sa partie centrale, la hauteur maximale de l'ancienne toiture. Le 9 septembre, un procès-verbal de constat d'infraction a été dressé par la commune d'Ixelles, qui relève les infractions suivantes:

- surélévation de la toiture et modification des pentes (augmentation de la volumétrie) avec pose d'un bardage en bois;
- habillage de la surélévation des pignons avec bardage en bois;
- ouverture de baies avec placement de châssis dans la façade donnant vue sur le jardin;
- placement d'un tuyau d'extraction (cheminée/chaudière);
- accès au bâtiment arrière par les caves communes;
- changement d'affectation d'atelier en logement.

Le 18 septembre, le bourgmestre d'Ixelles a confirmé l'ordre d'arrêter les travaux.

Le 19 janvier 2009, la requérante a introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de confirmer l'affectation de l'arrière-bâtiment en logement et d'obtenir la possibilité de modifier la toiture du pavillon ainsi que d'aménager l'appartement du rez-de-chaussée arrière pour permettre un accès indépendant à la cour et au pavillon. Un accusé de réception de dossier complet a été délivré le 18 mars. La demande a été soumise à une enquête publique du 27 mars au 10 avril; cinq réclamations ont été introduites. La commission de concertation a émis un avis défavorable le 6 mai; le collège des bourgmestre et échevins a fait de même le 25 mai, ainsi que le fonctionnaire délégué le 10 août; le 31 août 2009, le collège a refusé le permis. Le 16 octobre, la requérante a introduit un recours auprès du Collège d'urbanisme, qui n'a pas statué dans le délai imparti, et le 17 août 2012, la requérante a saisi le Gouvernement régional. Celui-ci a refusé le permis le 5 septembre 2013. Il s'agit de l'acte attaqué.

Arguments des parties

Considérant que la requérante prend un moyen unique de la violation des articles 10, 11, 16 et 144 de la Constitution, des principes généraux de bonne administration – notamment des principes de proportionnalité et de confiance légitime –, des articles 2, 3 et 330 du CoBAT, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29

juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur dans les motifs de l'acte et de l'excès de pouvoir, du principe de violation des droits acquis, de la violation des prescriptions 0.2 et 0.12 du PRAS ainsi que de l'article 1^{er}, § 3, du Titre II du R.R.U.;

en ce que, première branche, l'acte attaqué considère que les travaux litigieux dérogent au règlement général sur les bâtisses d'Ixelles de 1948, que, dès lors, le pavillon n'a pu être destiné qu'à des locaux accessoires au logement et qu'il y a lieu de régulariser le changement de destination dudit pavillon;

alors que le pavillon préexistait au règlement général sur les bâtisses d'Ixelles de 1948 et qu'il était occupé en tant que logement depuis avant 1992, ce que la partie adverse n'ignorait pas ou, en tout cas, ne pouvait pas ignorer;

en ce que, deuxième branche, l'acte attaqué considère que lors des travaux de rénovation de toiture, le pavillon a fait l'objet d'une transformation des combles mansardés en un étage avec toiture plate et que la chambre installée à cet endroit déroge à aux articles 4 et 10 du Titre II du R.R.U.;

alors que la partie adverse ne dispose d'aucun élément lui permettant d'affirmer que l'étage était constitué de combles et que toutes les pièces du dossier démontrent que l'étage était déjà utilisé, avant les travaux litigieux, en chambre à coucher;

en ce que, troisième branche, l'acte attaqué estime que le projet va à l'encontre des clauses de l'acte de base et de l'application du droit civil;

alors que, ces considérations s'avèrent inexactes ou étrangères aux compétences de la partie adverse dans le cadre de l'évaluation du projet dont elle était saisie;

en ce que, quatrième branche, la partie adverse considère qu'il y a lieu de régulariser l'ajout d'une annexe latérale à droite du pavillon qui ne figurait pas dans l'extrait du plan cadastral paraphé en 1993;

alors que, ces affirmations ne sont pas étayées et basées sur des considérations autres qu'urbanistiques;

en ce que, cinquième branche, l'acte attaqué estime que les travaux sollicités entraînent une surdensification de l'immeuble et suppriment arbitrairement une possibilité de maintien d'un logement en Région de Bruxelles-Capitale;

alors que les travaux litigieux n'ont entraîné aucune modification du nombre de logements et que l'article 2 du CoBAT impose une utilisation du sol parcimonieuse, durable et rencontrant les besoins économiques de la population vivant en Région de Bruxelles-Capitale et donc l'utilisation de toutes les potentialités de logement;

Considérant que la partie adverse répond, en substance:

- à titre liminaire:
 - que la portée de l'acte attaqué est la suivante:
 - refus des travaux de remplacement de la toiture du pavillon par une toiture plate ayant entraîné la rehausse des trois murs de clôture;
 - refus de la division d'un bien – l'appartement du rez arrière et le pavillon – en deux logements distincts et autonomes via la création d'un accès indépendant au bénéfice du pavillon mais au détriment de la surface de l'appartement du rez arrière;
- sur la première branche:
 - que la requérante se trompe de débat car l'utilisation du pavillon en logement n'est pas contestée par la partie adverse;
 - que sa décision de refus porte uniquement sur le changement de destination du pavillon qui est passé du statut de locaux accessoires au logement du rez-de-chaussée à celui de logement autonome, opération par

- laquelle un bien aurait été divisé en deux logements indépendants de piètre qualité;
- que l'acte attaqué a pourtant bien souligné la distinction à opérer entre «changement d'affectation» – dont il n'est pas question en l'espèce – et «changement de destination» compris comme il vient d'être exposé, lequel est refusé;
 - sur la deuxième branche:
 - que la requérante se trompe également de débat car il n'est pas contestable que la toiture mansardée a été remplacée par un étage à toiture plate, ce qui a entraîné la rehausse de trois murs de clôture séparant les différents jardins; que la circonstance que les combles ainsi transformés ont été précédemment utilisés comme chambre à coucher n'énervé en rien le constat que les travaux de surélévation ne rencontrent ni les conditions imposées par les articles 39, 40 et 45 du règlement général sur les bâtisses d'Ixelles, ni la notion de bon aménagement des lieux, ni la prescription 0.6. du PRAS, ni les articles 4 et 10 du Titre II du R.R.U. relatifs à la hauteur sous plafond et à la superficie d'éclairement naturel, comme explicité dans la motivation de l'acte attaqué;
 - que la requérante soutient que le R.R.U. n'est pas applicable, alors qu'elle cite elle-même son application en cas de modification du nombre de logements, de modification de destination ou d'une caractéristique du logement et que toutes ces hypothèses sont présentes en l'espèce;
 - sur la troisième branche:
 - que l'acte attaqué ne relève l'absence d'accord préalable de l'assemblée générale qu'à propos de la division du bien en deux unités autonomes;
 - qu'à titre surabondant, cette division est contraire à la fois aux dispositions réglementaires visées dans l'acte attaqué, au bon aménagement des lieux et aux dispositions de l'acte de base selon lesquelles les deux biens sont indivisibles;
 - que la requérante lit cet acte de manière tronquée lorsqu'elle soutient qu'elle ne devait demander aucune autorisation préalable puisque chaque propriétaire peut modifier la distribution intérieure de son appartement;
 - que tel n'est pas le cas en l'espèce car la création d'un accès séparé via réduction de l'appartement du rez aurait pour effet de créer une nouvelle partie commune;
 - qu'en tout état de cause, en application de la théorie de la pluralité des motifs, l'acte serait régulier car les motifs tirés de l'illégalité de la division du bien ou des travaux envisagés par la requérante et leur non-conformité au bon aménagement des lieux seraient réguliers et suffiraient à le justifier;
 - sur la quatrième branche:
 - que l'élément relatif à l'annexe latérale est accessoire;
 - qu'il y a lieu de se référer à la théorie de la pluralité des motifs évoquée à propos de la branche précédente du moyen;
 - que vu la contrariété relevée de cette construction annexe avec le règlement général de la bâtisse de 1975, l'affirmation de l'existence de cette construction en 1991 n'a pas d'intérêt;
 - qu'un plan cadastral peut renseigner la situation d'un immeuble, et si cette annexe avait existé en 1993, date de ce plan, elle y serait reprise;

- que l'acte attaqué relève que cette annexe n'est pas conforme au bon aménagement des lieux (piètre confort en tant que cuisine/hall d'entrée et faible hauteur sous plafond), ce qui est confirmé par les photos produites par la requérante elle-même;
- sur la cinquième branche:
 - que l'acte attaqué n'a pas pour objet d'examiner la situation de fait infractionnelle créée par la requérante mais d'examiner le projet urbanistique soumis à permis d'urbanisme;
 - que ce projet vise effectivement à créer deux entités de logement au départ d'une entité préexistante et ainsi d'aménager un dixième petit logement;
 - qu'il relève de son seul pouvoir d'appréciation, sauf erreur manifeste d'appréciation absente en l'espèce, de considérer que cette division et à tout le moins les travaux envisagés aux deux éléments de la propriété (l'appartement au rez du bâtiment principal et l'arrière-bâtiment qui y est lié) sont contraires aux prescriptions visées dans l'acte attaqué et au bon aménagement des lieux;
 - qu'elle n'est pas obligée d'autoriser tous les projets impliquant la création d'un nouveau logement du seul fait qu'ils satisfont aux objectifs de l'article 2 du Cobat;
 - qu'elle dispose d'un pouvoir discrétionnaire d'appréciation lui permettant de refuser les projets ne présentant pas les garanties d'habitabilité suffisantes;
 - qu'en l'espèce, elle a exercé ce pouvoir par un acte dûment motivé;

Examen du moyen

Objet de la demande et portée de l'arrêté attaqué

Considérant que la demande de permis d'urbanisme introduite le 21 décembre 2008 par la requérante mentionnait qu'elle avait pour objet l'autorisation de «construire ou transformer avec modification de volume» et de «modifier la destination ou l'utilisation de tout ou partie d'un bien bâti»; qu'à cette demande était jointe une «note explicative» rédigée pour l'essentiel comme suit:

«La demande de permis comporte deux parties intrinsèquement liées, à savoir:

– Le changement d'affectation et la régularisation des travaux de rénovation au niveau du “pavillon” en intérieur d'îlot.

– D'autre part, la division de l'appartement côté jardin du bâtiment à rue afin de générer un accès plus aisé au pavillon.

Suite à des problèmes d'infiltration d'eau de pluie, suivis d'une présence menaçante de végétation volontaire et autres, endommageant la partie haute du pavillon à savoir le couvre-mur des murs mitoyens, la charpente en bois ainsi que son revêtement en roofing de la toiture, le bardage en shingles de roofing côté SE et NO et les corniches constamment obstruées SE et NO. De plus l'absence de châssis double vitrage et d'isolation verticale et horizontale n'arrangeaient pas les choses. Il va de soi que des travaux de rénovations furent nécessaires.

Ces travaux se traduisent par un habillage des parois verticales en planches de cèdre ajourées, et d'une nouvelle toiture plate, charpente

comprises, revêtue de roofing. Ce bardage vertical empiète sur le mitoyen afin d'éviter tout désagrément du passé à savoir entretien des corniches, ...

Suite à une plainte déposée par un voisin n° 78 rue Lesbroussart, quant à une sensation de réhausse de mitoyen; je l'explique par le fait que cette "réhausse" correspond au point le plus haut de la "coupole" en roofing de la toiture précédente, voir schéma ci-dessous.

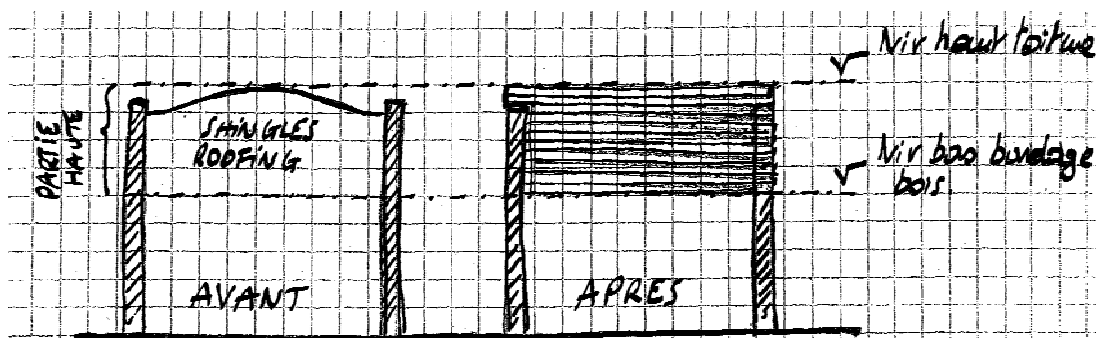


Schéma à titre indicatif selon les photos fournies par MO¹ et ENT².

Mme Bougard, MO, a opté pour un bardage en bois pour des raisons de facilités de manutention, pour des raisons esthétiques (éviter toute juxtaposition de deux briques qui n'auraient jamais eu la même teinte que celles existantes).

Quant au changement d'affectation, les documents ci-joint témoignent comme quoi le pavillon a toujours été habité, même avant 1992 par la propriétaire elle-même. Les propriétaires du bâtiment à rue témoignent par ailleurs d'aucune opposition à ce changement d'affectation (voir doc. en annexe). Afin de faciliter l'accès des pompiers au pavillon, il me semblait judicieux de diviser l'appartement arrière du bâtiment à rue en 1 studio de 23,5 m² et un hall d'accès au jardin d'une largeur de 85 cm. Les plans fournis avec la demande de permis démontrent une solution de division de l'espace en conservant intégralement la façade arrière, les techniques, etc... Une simple cloison de 10 cm, isolée, permet d'accéder au jardin à partir du rez-de-chaussée et non plus via les caves comme antérieurement.»

Considérant que l'accusé de réception du dossier mentionnait comme objet de la demande: «régularisation du changement d'affectation de l'arrière-bâtiment en logement de la transformation de sa toiture et de la transformation du studio arrière situé au rez-de-chaussée du bâtiment principal afin de permettre un accès indépendant à la cour et au bâtiment arrière rue Dautzenberg, 29»; que les documents subséquents identifient l'objet de la demande en des termes voisins;

Considérant que la requérante expose, sans être contredite, «que ce sont les autorités urbanistiques de la commune d'Ixelles qui, lors des discussions préalables au dépôt de la demande de permis d'urbanisme, ont sollicité que l'entrée du bien situé en intérieur d'îlot s'effectue par le rez-de-chaussée en lieu et place du sous-sol, tel que cela avait toujours été le cas», et que c'est à la suite de cela qu'elle a sollicité l'aménagement d'un couloir au détriment du studio en place;

1 Maître de l'ouvrage.

2 Entrepreneur.

Considérant que la demande de permis d'urbanisme introduite par la requérante, et, par voie de conséquence, l'arrêté attaqué qui statue sur cette demande portent sur trois objets, à savoir:

1. la modification de la toiture de l'arrière-bâtiment;
2. le changement d'affectation de cet arrière-bâtiment;
3. la transformation du studio arrière du rez-de-chaussée du bâtiment principal afin d'aménager un passage vers le jardin et l'arrière-bâtiment;

Considérant que dans l'interprétation que lui donne la partie adverse, «l'acte attaqué refuse la régularisation non seulement des travaux visés par la requérante mais aussi la division d'un bien en deux logements distincts et autonomes»;

Première branche

Considérant que la première branche du moyen porte sur le changement d'affectation de l'arrière-bâtiment; que les passages de la motivation de l'acte attaqué qui concernent cet aspect sont rédigés comme suit:

«Considérant que la demande tend à autonomiser le pavillon en fond de parcelle (de dépendance du logement arrière de l'immeuble à front de rue en logement autonome);

Que cette division du bien s'accompagne de la création d'un accès de plain-pied au pavillon, depuis la rue à travers le rez-de-chaussée du bâtiment; ce qui réduit le logement arrière mais aussi la transformation des combles mansardés du pavillon en un étage avec toiture plate;

...

Considérant que l'article 23, 2° du Règlement Général sur les Bâtisses d'Ixelles daté de 1948 exclut l'aménagement de locaux habitables dans un arrière-bâtiment; que le permis de bâtir de 1949 autorise la réalisation d'un bâtiment à front de rue sans accès autonome et de plain-pied à l'arrière-bâtiment depuis la rue; que l'acte de base daté de 1949 étend la propriété du logement arrière du rez-de-chaussée du bâtiment à front de rue à l'arrière-bâtiment dit "pavillon";

Que les locaux du pavillon n'ont pu être destinés à des locaux habitables mais à des locaux accessoires au logement arrière du rez-de-chaussée et qu'il y a lieu de régulariser non pas le changement d'affectation mais le changement de destination des locaux du pavillon»;

Considérant que lors de la division de l'immeuble en 1949, l'acte de base a lié la propriété de l'arrière-bâtiment à celle de l'appartement du rez-de-chaussée de l'immeuble à front de rue; que ce même acte n'envisage pas l'occupation comme logement de l'arrière-bâtiment, ce qui peut s'expliquer par l'article 23, 2°, du règlement général sur les bâtisses de la commune d'Ixelles qui interdit que les arrière-bâtiments soient utilisés à des fins d'habitation, règlement arrêté le 9 janvier 1948, à une époque où la jurisprudence n'avait pas encore établi qu'une telle disposition est illégale; que l'acte de base n'interdit pas une occupation par des

personnes différentes, notamment par suite de la location de l'arrière-bâtiment à quelqu'un d'autre que l'occupant du rez-de-chaussée; que la requérante indique avoir elle-même été locataire de l'arrière-bâtiment et qu'elle produit un contrat de bail du 16 août 1991 qui mentionne que la maison comprend, au rez-de-chaussée, une salle de séjour, une cuisine semi-équipée, et à l'étage, une chambre et une salle de bains; que s'il est vrai que ce bail n'a pas date certaine, l'occupation de l'arrière-bâtiment comme logement avant 1992 est corroborée par des attestations établies par divers propriétaires d'appartements de l'immeuble à front de rue, et la partie adverse ne la conteste pas; qu'en revanche, elle n'apporte aucun élément qui établirait que ce seraient les mêmes personnes qui auraient toujours occupé l'arrière-bâtiment et l'appartement du rez-de chaussée;

Considérant que la motivation de l'arrêté attaqué est erronée:

1. en tant qu'elle porte «que la demande tend à autonomiser le pavillon», étant donné que celui-ci était déjà autonome dès avant 1992 en ce qui concerne, non la propriété, mais son occupation comme logement;
2. en tant qu'elle porte que «cette division du bien s'accompagne de la création d'un accès de plain-pied au pavillon, depuis la rue à travers le rez-de-chaussée du bâtiment», en ce qu'elle se fonde sur une «division» qui s'identifie avec l'«autonomisation» dont il vient d'être question, et en ce qu'elle sous-entend que l'accès par le rez-de-chaussée de l'immeuble à front de rue serait un corollaire nécessaire du caractère autonome du pavillon alors que celui-ci a, depuis plus de vingt ans, été habité de manière autonome par des occupants qui y accédaient en passant par les caves de l'immeuble à front de rue;
3. en tant qu'elle porte que «la création d'un accès de plain-pied... réduit... aussi la transformation des combles mansardés du pavillon en un étage avec toiture plate»: indépendamment du fait que la phrase soit malaisée à comprendre, on n'aperçoit guère la relation de cause à effet entre la transformation de l'appartement du rez-de-chaussée de l'immeuble à front de rue et la modification du toit du pavillon, et il est inexact que l'étage du pavillon ait été transformé de «combles mansardé» en «étage» dès lors qu'il est établi qu'en 1991 l'étage comprenait déjà une chambre et une salle de bain;
4. en tant qu'elle porte «que l'article 23, 2°, du règlement général sur les bâtisses d'Ixelles daté de 1948 exclut l'aménagement de locaux habitables dans un arrière-bâtiment», car l'illégalité d'une telle disposition est établie par une jurisprudence constante (voir notamment les arrêts n° 209.541, 6 décembre 2010, *Courcoutelis et Synagki*; n° 219.331, 11 mai 2012, *commune d'Etterbeek*);

5. en tant qu'elle porte «que le permis de bâtir de 1949 autorise la réalisation d'un bâtiment à front de rue...»; qu'il ne ressort pas du dossier qu'un permis de bâtir ait été délivré en 1949; que le seul document datant de 1949 est l'acte notarié du 10 octobre relatif à la division en neuf appartements d'un immeuble existant que ses propriétaires ont acheté par un acte notarié du 5 janvier 1949 auquel celui du 10 octobre fait référence;
6. en tant qu'elle porte «que les locaux du pavillon n'ont pu être destinés à des locaux habitables mais à des locaux accessoires au logement arrière du rez-de-chaussée», dès lors que l'utilisation du pavillon comme logement au moins depuis 1991 est établie;

Considérant en outre que la motivation de l'arrêté attaqué est en contradiction avec son dispositif en tant qu'elle porte «qu'il y a lieu de régulariser non pas le changement d'affectation mais le changement de destination des locaux du pavillon» alors que le dispositif, rédigé dans la perspective – erronée – d'un changement, le refuse;

Considérant qu'en cette branche, le moyen est fondé;

Deuxième branche

Considérant que le passage de la motivation de l'acte attaqué que critique la deuxième branche est rédigé comme suit:

«Remplacement de la toiture mansardée par un étage à toiture plate:

Considérant que les articles 39, 40 et 45 du Règlement Général sur les Bâtisses d'Ixelles requièrent une épaisseur de mur d'au moins 28 cm en brique avec une réduction de cette épaisseur s'il est fait usage d'un matériau plus résistant que de la brique tout en précisant que toute façade en pan de bois est prohibée;

Que les rehausses des élévations de l'arrière-bâtiment ne rencontrent pas ces conditions;

Qu'en outre, le bardage en bois accentue l'impact massif de la modification du volume proposé de manière telle que ces dérogations ne peuvent être accordées;

Qu'au vu des documents fournis, le remplacement de la toiture mansardée en étage à toiture plate consiste en la rehausse des murs mitoyens latéraux de près d'un demi-mètre ainsi qu'en la rehausse de l'élévation sur jardin et du mur mitoyen arrière de près de 2 m en remplacement des brisis avant et arrière par le prolongement des élévations existantes;

Que le profil de la toiture mansardée est présumé (démolie et en l'absence de plans de situation existante);

Que des vues photographiques du pavillon avant et après travaux prises depuis l'arrière du bien illustrent l'intégration harmonieuse de la toiture mansardée dans cet intérieur d'îlot contrairement à ce qui est proposé dans la présente demande en contravention à la prescription générale 0.6 du PRAS qui stipule que les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots;

Considérant enfin que les conditions d'habitabilité de la chambre à coucher à l'étage résultant des transformations réalisées à la toiture en 2008 présentent des insuffisances de hauteur sous-plafond et de superficie d'éclairage naturel en dérogation aux articles 4 et 10 du Titre II du RRU qui est d'application depuis janvier 2007»;

Considérant que la requérante elle-même indique qu'avant les travaux, l'arrière-bâtiment avait une toiture arrondie et que celle-ci a été remplacée par une toiture plate; que le passage de la motivation de l'arrêté attaqué qui concerne ce remplacement ne traite pas de l'utilisation de l'étage de l'arrière-bâtiment comme combles ou comme chambre à coucher avant les transformations, utilisation examinée à propos de la première branche;

Considérant qu'en vertu de son article 1^{er}, § 3, 2°, le titre II du R.R.U. ne s'applique aux actes et travaux relatifs à une construction existante que «dans la mesure où ceux-ci ne visent pas au maintien de cette construction mais impliquent la construction d'une extension ou d'un étage supplémentaire, la modification du nombre de logements, la modification des destinations ou de leur répartition, ou la modification d'une caractéristique du logement réglementée par le présent titre»; qu'ainsi qu'il a été indiqué à propos de la première branche, la destination de l'arrière-bâtiment n'a pas été modifiée, de sorte que le titre II du R.R.U. n'y est pas applicable; qu'en cette branche, le moyen est fondé en tant qu'il invoque la violation du R.R.U.; que les autres passages de la motivation précitée (épaisseur des murs, matériau de façade, rehausses) ne sont pas critiqués;

Troisième branche

Considérant que le passage de la motivation de l'acte attaqué que critique la troisième branche est rédigé comme suit:

«Considérant en outre que la présente demande n'est pas accompagnée d'un accord préalable de l'assemblée générale quant à la division du bien en deux entités;

Considérant que la coexistence de neuf studios sur cette parcelle constitue un nombre important de petits logements; que toute extension ou modification des parties communes de cet immeuble devrait viser à l'amélioration de leurs qualités d'habitabilité; qu'au contraire, la présente demande surdensifie le nombre de logements;

Que la délivrance du permis d'urbanisme est conditionnée par les clauses de l'acte de base;

Qu'*in concreto*, la délivrance d'un permis d'urbanisme irait à l'encontre des prescriptions de l'acte de base; les deux biens étant indivisibles selon celui-ci;

Que le permis d'urbanisme ne peut aller à l'encontre de la situation légale sous peine de violer le principe de la hiérarchie des normes à savoir aller à l'encontre des obligations découlant de l'application du droit civil (B. Louveaux, *Le droit de l'urbanisme*, p. 331, n° 278); Que l'acte de base restreint l'usage des biens immobiliers;

Qu'à défaut d'acte notarié préalable actant la division des biens, le permis concédé ne le serait qu'à titre précaire, la demande est donc rejetée.»;

Considérant que la délivrance de permis d'urbanisme procède de l'application des lois et règlements relatifs à l'urbanisme et l'aménagement du territoire; qu'elle n'a pas pour objet de faire respecter les droits et obligations qui résultent de conventions de droit privé; que les permis d'urbanisme ne sont jamais délivrés que sous réserve des droits des tiers;

Considérant qu'au demeurant, en l'espèce, l'acte de base interdit de séparer la propriété de l'arrière-bâtiment de celle de l'appartement du rez-de-chaussée, mais non d'y installer deux logements distincts dès lors que ceux-ci ont le même propriétaire; qu'en cette branche, le moyen est fondé;

Quatrième branche

Considérant que les passages de la motivation de l'acte attaqué que critique la quatrième branche sont rédigés comme suit:

«Qu'en outre la demande doit s'étendre à la régularisation de l'ajout d'une annexe latérale à droite du pavillon qui ne figurait pas dans l'extrait du plan cadastral paraphé en 1993;

...

Annexe latérale:

Considérant que la construction de l'annexe latérale au pavillon, avant l'entrée en vigueur du RRU, déroge à l'article 15 du Règlement Général de la Bâtisse de 1975 en ce qu'elle s'érige à plus de 20 m de l'alignement et au-delà des 1/4 de la profondeur constructible de la parcelle;

Que cette extension du pavillon n'est pas justifiée; qu'elle présente un piètre confort en ce qui concerne son aménagement en cuisine/hall d'entrée et sa faible hauteur sous-plafond de sa couverture en appentis»;

Considérant que le procès-verbal d'infraction qui est à l'origine de la demande de permis ne faisait aucune mention de l'annexe latérale qui apparaissait pourtant sur certaines des photos qui y étaient annexées; que les plans accompagnant cette demande mentionnent cette annexe; que le contrat de bail de 1991 portant sur l'arrière-bâtiment indique qu'il comporte une cuisine semi-équipée qui correspond à l'annexe; qu'il ne peut se déduire d'un plan cadastral de 1993 – au demeurant non versé au dossier – que cette annexe aurait été construite après 1993 et que sa construction serait irrégulière et appellerait une régularisation; qu'il n'est même pas établi que l'annexe ait été construite après 1975, de sorte que l'applicabilité du règlement général de la bâtisse de l'agglomération bruxelloise du 21 mars 1975, cité dans l'acte attaqué, n'est pas établie; que les photos versées au dossier indiquent une cuisine certes simple, mais correctement équipée, avec évier, plaque de cuisson, hotte aspirante, prises électriques et murs bien peints; que le «piêtre confort» mentionné

dans l'arrêté attaqué relève d'une appréciation subjective de l'auteur de cet arrêté, que rien ne corrobore; qu'en cette branche, le moyen est fondé;

Cinquième branche

Considérant que le passage de l'arrêté attaqué que critique la cinquième branche est le deuxième des alinéas cités à propos de l'examen de la troisième branche; que cet alinéa se fonde sur la conception – erronée – que les travaux pour lesquels le permis a été sollicité auraient pour objet ou pour effet de créer un logement supplémentaire; qu'il peut en effet être tenu pour acquis que depuis 1991 au moins – et vraisemblablement avant – l'arrière-bâtiment constitue un logement distinct de l'appartement du rez-de chaussée; que les travaux entrepris par la requérante ne tendaient pas à augmenter la capacité de logement présente sur la parcelle, mais à remédier aux désordres liés aux infiltrations d'eau survenues dans l'arrière-bâtiment; que la «surdensification» alléguée dans l'arrêté attaqué n'est pas établie; qu'en cette branche, le moyen est fondé;

D É C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 septembre 2013 refusant le permis d'urbanisme relatif à la modification de la toiture de l'arrière-bâtiment et la transformation d'un studio sis rue Dautzenberg 29 à 1050 Bruxelles.

Article 2.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le
trois mars deux mille seize par :

M.	M. LEROY,	président de chambre,
M.	I. KOVALOVSKY,	conseiller d'État,
Mme	D. DÉOM,	conseiller d'État,
Mme	N. ROBA,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

N. ROBA

M. LEROY