

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

ARRÊT

n° 235.030 du 9 juin 2016

213.298/XV-2620

En cause : **PETIT** Geneviève,
ayant élu domicile chez
Me Fr. BALON, avocat,
avenue Louise 523
1050 Bruxelles,

contre :

1. la commune d'Ixelles,
ayant élu domicile chez
Me I. COOREMAN, avocat,
avenue Charles Quint 586/9
1082 Bruxelles,

2. la Région de Bruxelles-Capitale,
ayant élu domicile chez
Mes Ph. COENRAETS
et Chr. LEPINOIS, avocats,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles.

Parties intervenantes :

- 1. MOUSSABAHOU** Patricia,
ayant élu domicile chez
Me Fr. BALON,
avenue Louise 523
1050 Bruxelles,
- 2. la s.p.r.l. WAVE IMMO 1,**
ayant élu domicile chez
Mes R. HACHEM SAMII
et Ch.-H. d'UDEKEM d'ACQZ, avocats,
avenue Lloyd George 16
1000 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 4 août 2014 par Geneviève Petit qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 17 février 2014 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles à François de Borchgrave tendant à créer des terrasses en façades arrière ainsi qu'à descendre le niveau de terres du

jardin pour gagner en luminosité et réaliser deux lucarnes en façade avant et relatif à un bien situé rue Dautzenberg, 21 à Ixelles;

Vu l'ordonnance du 10 septembre 2014 qui accueille la demande en intervention à l'appui de la requête, introduite le 21 août 2014 par Patricia MOUSSABAHOU;

Vu l'ordonnance du 15 janvier 2015 qui accueille la demande en intervention introduite le 4 décembre 2014 par la s.p.r.l. WAVE IMMO 1;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse, en réplique et en intervention;

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

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

Vu l'ordonnance du 26 février 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience publique du 15 mars 2016 à 9 heures 30;

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

Entendu, en leurs observations, Me Fr. JONGEN, *loco* Me Fr. BALON, avocat, comparissant pour la requérante, Me M. LECOMTE, *loco* Me I. COOREMAN, avocat, comparissant pour la première partie adverse, Me L. THOMMÈS, *loco* Mes Ph. COENRAETS et Chr. LEPINOIS, avocat, comparissant pour la seconde partie adverse, Me D. DE VALKENEER, *loco* Me Fr. BALON, avocat, comparissant pour la première partie intervenante, et Me Ch.-H. d'UDEKEM d'ACQZ, avocat, comparissant pour la seconde partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, Mme V. MICHIELS, auditeur;

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 se présentent comme suit:

Le 19 juillet 2013, François De Borchgrave introduit auprès de la commune d'Ixelles une demande de permis d'urbanisme en vue de créer des terrasses en façade arrière, de descendre le niveau des terres du jardin et de réaliser deux lucarnes en façade avant, sur un bien sis rue Dautzenberg, 21.

Une enquête publique est organisée du 20 septembre au 4 octobre, pour les motifs suivants:

- « - Dérogation à l'art. 4 du Titre 1 du RRU (profondeur de la construction).
- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)».

Le 23 octobre, la commission de concertation, statuant à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, émet l'avis suivant:

«[...]

- attendu que la demande tend à créer des terrasses en façade arrière ainsi [qu'à] descendre le niveau de terres du jardin pour gagner en luminosité et réaliser deux lucarnes en façade avant;
- vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/08/2013;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite durant l'enquête publique du 20/09/2013 au 4/10/2013;
- considérant que le permis d'urbanisme n° 2013/300 tendant à transformer un immeuble de bureaux en maison de rapport composée de deux appartements et deux duplex a été octroyé par le collège des bourgmestre et échevins le 21 octobre 2013 et doit encore être notifié;
- considérant que la demande porte sur une maison de deux étages sur rez-de-chaussée sous une toiture à versants;
- considérant que la demande porte sur la réalisation des trois balcons en façade arrière au rez-de-chaussée, premier et deuxième étages;
- que les balcons du premier et du deuxième étages mesurent 3,10 m de largeur sur 1,90 m de profondeur avec un garde corps de 1 m de hauteur;
- qu'ils sont prévus en dalle de verre;
- que les balcons du rez-de-chaussée, premier et deuxième étages dérogent à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce qu'ils dépassent la construction mitoyenne voisine la plus profonde de 1,10 m et la construction mitoyenne voisine la moins profonde de 1,90 m;
- que les balcons du premier et du deuxième étage ne répondent pas aux prescriptions prévues par le Code civil concernant la mitoyenneté et les vues sur les propriétés voisines en ce que la distance entre les balcons respectifs et le mitoyen de gauche mesure moins de 1,90 m;
- qu'il convient de fournir un accord enregistré avec le propriétaire voisin de gauche sur les servitudes de vues ou de modifier ces deux balcons afin de respecter les prescriptions du code civil sur les vues droites et obliques sur les propriétés voisines;
- considérant qu'au rez-de-chaussée et au premier étage les baies vitrées sont hautes (4,04 m);
- que les balcons des premier et deuxième étages ne porte donc pas préjudice aux étages du dessous en matière d'ensoleillement;
- considérant que le duplex du sous-sol et rez-de chaussée possède un jardin et une cour;

- que les baies de fenêtres des chambres au niveau du sous-sol mesurent 2,49 m de haut;
- que le balcon du rez-de-chaussée ne porte pas préjudice à la partie du logement en sous-sol en matière d'ensoleillement en ce qu'il est en dalles de verre;
- qu'il est conforme aux prescriptions du Code civil en ce que les murs mitoyens mesurent 1,90 m de haut;
- considérant que le projet prévoit de rabaisser le niveau de terres du jardin de 96 cm;
- que cette intervention permet un plus grand ensoleillement et une vue sur le jardin depuis les chambres du duplex situées au sous-sol;
- considérant que deux petites lucarnes sont prévues côte à côte au niveau du troisième étage, en façade avant;
- qu'elles sont conformes aux dispositions de l'article 6 (lucarne) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- qu'elles mesurent moins de 2 m de hauteur par rapport au profil de la toiture et présentent moins de deux tiers de la largeur de la façade;
- que cette intervention permet d'avoir une hauteur réglementaire dans les chambres ainsi qu'un apport de lumière suffisant et de vues sur l'extérieur;
- qu'elles sont implantées suivant le rythme des baies des étages inférieurs;
- considérant que les modifications de l'aspect de la façade visible depuis l'espace public d'accordent à la prescription 21, relative aux zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du sol;
- considérant que le projet améliore les conditions d'habitabilité et de confort de l'immeuble;
- considérant, de tout ce qui précède, que le projet, moyennant les modifications à apporter, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux,

AVIS FAVORABLE, sous condition:

- respecter pour les balcons aux premier et deuxième étages les prescriptions du Code civil concernant les vues droites et obliques sur la propriété voisine de gauche.

Les dérogations suivantes sont acceptées par la Commission pour les motifs et aux conditions évoquées ci-dessus: R.R.U., Titre I art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne).

[...]».

Le 17 février 2014, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis. Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est rédigé notamment comme suit:

«[...]

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

L'avis de la Commission de concertation étant favorable unanimement, ce en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable. Dans ce cas, l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme (art. 126, § 6, alinéas 2 et 3, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire),

ARRÊTE:

Art. 1^{er}. Le permis est délivré à Monsieur François de Borchgrave pour les motifs suivants:

- attendu que la demande tend à créer des terrasses en façade arrière ainsi que descendre le niveau de terres du jardin pour gagner en luminosité et réaliser deux lucarnes en façade avant;
- attendu que l'objet de la demande est situé, au Plan Régional d'Affectation du sol, en zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;
- attendu qu'aucune réclamation n'a été introduite au cours de l'enquête publique;
- vu l'avis favorable de la Commission de concertation du 23 octobre 2013;
- vu l'article 126, § 6, alinéas 2 et 3, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire; qu'en l'espèce, l'avis de la Commission de concertation étant favorable unanimement, ce en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable, que, dans ce cas, l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme;
- attendu que la Commission de concertation a accepté la dérogation suivante: RRU, Titre I art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne).
- vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 août 2013;
- considérant que le permis d'urbanisme n° 2013/300 tendant à transformer un immeuble de bureaux en maison de rapport composée de deux appartements et de deux duplex est toujours en cours d'instruction;
- considérant que la demande porte sur une maison de deux étages sur rez-de-chaussée sous une toiture à versants;
- considérant que la demande porte sur la réalisation des trois balcons en façade arrière au rez-de-chaussée, premier et deuxième étages;
- que les balcons du premier et du deuxième étages mesurent 310 cm de largeur sur 190 cm de profondeur avec un garde-corps de 100 cm de hauteur;
- qu'ils sont prévus en dalle de verre;
- que les balcons du rez-de-chaussée, premier et deuxième étages dérogent à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (Profondeur d'une construction mitoyenne) en ce qu'il dépassent de la construction mitoyenne voisine la plus profonde de 110 cm et de la construction mitoyenne voisine la moins profonde de 190 cm;
- que les balcons du premier et du deuxième étages ne répondent pas aux prescriptions prévues par le Code civil concernant la mitoyenneté et les vues sur les propriétés voisines en ce que la distance entre les balcons respectifs et le mitoyen de gauche mesure moins de 190 cm;
- qu'il convient de réduire la dimension des balcons aux premier et au deuxième étages afin de respecter les 190 cm de distance par rapport au mitoyen de gauche;
- considérant qu'au rez-de-chaussée et au premier étage les baies vitrées sont hautes (404 cm);
- que les balcons des premier et deuxième étages ne portent donc pas préjudice aux étages du dessous en matière d'ensoleillement;
- considérant que le duplex du sous-sol et rez-de-chaussée possède un jardin et une cour;
- que les baies de fenêtres des chambres au niveau du sous-sol mesurent 249 cm de haut;
- que le balcon du rez-de-chaussée ne porte préjudice à la partie du logement en sous-sol en matière d'ensoleillement en ce qu'il est en dalles de verre;
- qu'il est conforme aux prescriptions du code civil en ce que les deux murs mitoyens mesurent 190 cm de haut;

- considérant que le projet prévoit de rabaisser le niveau de pleines terres du jardin de 96 cm;
- que cette intervention permet un plus grand ensoleillement et une vue sur le jardin depuis les chambres du duplex situées au sous-sol;
- considérant que deux petites lucarnes sont prévues côte à côte au niveau du troisième étage, en façade avant;
- qu'elles sont conformes à l'article 6 (lucarne) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- qu'elles mesurent moins de 2 m de hauteur par rapport au profil de la toiture et présentent moins de deux tiers de la largeur de la façade;
- que cette intervention permet d'avoir une hauteur réglementaire dans les chambres ainsi qu'un apport de lumière suffisant et des vues sur l'extérieur;
- considérant que les modifications de l'aspect de la façade visible depuis l'espace public s'accordent à la prescription 21, relative aux zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du sol;
- considérant que le projet améliore les conditions d'habitabilité et de confort de l'immeuble;
- vu l'article 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire qui précise que le demandeur peut préalablement à la décision du collège des bourgmestre et échevins, produire des plans modificatifs;
- vu les plans modificatifs - indice 2 - reçus le 9 janvier 2014 introduits par le demandeur suite à la Commission de concertation;
- considérant que le projet modifié répond aux conditions imposées par la commission de concertation en ce qu'un brise-vue d'une hauteur de 1,90 m imposé sur la partie gauche des balcons au premier et deuxième étages empêche les vues droites et obliques sur la propriété voisine de gauche;
- que les balcons respectent les prescriptions du code civil;
- que le projet modifié, vu que les modifications apportées sont accessoires, ne doit pas faire l'objet de nouvelles mesures particulières de publicité;
- considérant, de tout ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

Art. 2 Le titulaire du permis devra:

- 1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;
 - 2° respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins:
 - les mesures de sécurité prescrites par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale seront de stricte application;
 - sans préjudice du respect des conditions du présent permis, les plans cachetés et numérotés PU1 et PU2 du 09/01/2014 (indice 2), devront être respectés.
- [...];

À la suite d'une plainte déposée par la requérante, des fonctionnaires de la commune d'Ixelles se rendent sur place le 1^{er} juillet 2014 pour une visite de contrôle. Par un courrier du 8 septembre, l'administration communale informe le titulaire du permis que ces fonctionnaires ont constaté ce qui suit:

«1. Modification des matériaux des garde-corps/brise-vues; prévus en végétal, ils sont réalisés en verre opaque conformément aux prescriptions du Code civil.

2. Modifications des matériaux de revêtement des terrasses; prévus en verre, ils sont réalisés en bois, conformément aux prescriptions du Code civil.»

La commune le prie «de prévoir pour les terrasses du 3^e étage des bacs à plantes ou du moins de rendre inaccessible la partie concernée, conformément au permis et aux prescriptions du Code civil».

Le 24 septembre 2015, la requérante signale, par un courrier envoyé au greffe du Conseil d'État, qu'une nouvelle demande de permis a été introduite auprès de la commune d'Ixelles en vue de régulariser «l'adaptation des terrasses en façade arrière pour autoriser les poteaux verticaux entre terrasses (rez - 1^{er} et 1^{er} - 2^e) pour cause de stabilité, et pour autoriser le sol de la terrasse du 1^{er} et du 2^e en bankirai à la place de verre pour raison de poids (et donc de stabilité)». Dans un courrier du 12 octobre, le conseil de la commune d'Ixelles confirme «qu'il s'agit d'une demande de régularisation qui n'a trait qu'à des éléments complémentaires qui ont été apportés aux balcons» et «qu'il n'y a donc aucun lien avec la demande initiale portant sur la construction même des balcons en intérieur d'îlot». Elle en conclut que «cette demande de régularisation ne peut alors pas être considérée comme un désistement du permis délivré par le collège des bourgmestre et échevins d'Ixelles le 17 mars 2014»;

Considérant que la commune d'Ixelles relève que la requérante n'apporte aucune preuve à l'appui de son allégation selon laquelle elle aurait eu connaissance du permis attaqué le 10 juin 2014, date à laquelle, selon elle, les travaux auraient débuté; que la commune soutient qu'il incombe à la requérante de prouver son allégation relative à la date à laquelle elle a eu connaissance du permis et qu'à défaut, la requête doit être déclarée tardive;

que la s.p.r.l. Wave Immo 1, seconde partie intervenante, conteste également la recevabilité *ratione temporis* de la requête; qu'elle expose que le chantier a débuté rapidement après la délivrance du permis d'urbanisme et que la requérante, qui a toujours été vigilante quant à l'évolution du chantier, ne pouvait raisonnablement ignorer la délivrance de ce permis; qu'elle fait état d'un courrier électronique du 23 mai 2014 que lui a adressé un entrepreneur à propos du devis pour le «verre des balcons» et qui demande une «réponse rapide en ce qui concerne ces terrasses car nous allons mettre ce travail en route aujourd'hui»;

que, dans son dernier mémoire, elle expose à nouveau sa thèse, en soulignant que la requête n'a été introduite que 5 mois après la délivrance du permis et qu'un tel délai est anormalement long pour une requérante qui a toujours manifesté de l'intérêt pour l'évolution du projet;

Considérant que lorsqu'un permis d'urbanisme ne doit pas être notifié, le délai de recours au Conseil d'État ne commence à courir qu'à partir du moment où le voisin, tiers à la procédure de délivrance du permis, peut, en étant normalement diligent et prudent, en acquérir une connaissance effective; que c'est dès lors la connaissance effective de l'acte, déduite, le cas échéant, de l'entame de travaux pour lesquels un tel permis est requis, qui, pour les tiers, fait courir le délai de recours; que

cette prise de connaissance effective ne peut être indéfiniment reportée; qu'au contraire, les tiers intéressés doivent faire diligence pour recueillir auprès de l'administration, dans un délai raisonnable, les renseignements relatifs à l'existence et au contenu d'un permis d'urbanisme;

Considérant qu'il appartient à celui qui invoque la tardiveté du recours d'en apporter la preuve; que de simples présomptions ne suffisent pas; que ni la partie adverse ni la seconde intervenante, qui se prévalent de la tardiveté du recours, ne produisent la preuve que le permis attaqué aurait été affiché sur les lieux des travaux; que la seconde intervenante se limite à affirmer que le chantier a débuté «rapidement après la délivrance du permis», sans indiquer la date précise du début des travaux; que, s'agissant du courriel dont elle se prévaut, il ne fait état que d'une intention, à savoir «mettre le travail en route aujourd'hui», sans que la portée exacte de cette intention soit précisée; qu'il ne s'en déduit pas, de manière certaine, que les travaux autorisés par l'acte attaqué et dont la requérante devait nécessairement déduire qu'un permis avait été accordé, aient effectivement commencé à cette date; que les parties adverses et intervenante n'apportent pas d'élément convaincant permettant d'affirmer que la requérante aurait nécessairement dû connaître l'existence du permis avant le 10 juin 2014, date à laquelle elle dit avoir constaté le début des travaux; que la circonstance qu'elle s'intéressait au projet s'avère dépourvu de pertinence, les tiers intéressés n'ayant pas l'obligation de s'informer régulièrement des suites réservées à une demande de permis d'urbanisme dont ils auraient connaissance; qu'en retirant une copie du permis litigieux à la commune le 13 juin 2014, la requérante a pris connaissance du contenu de ce permis dans un délai raisonnable; que le délai de recours a commencé à courir le 13 juin; que la requête, introduite le 4 août, est recevable *ratione temporis*;

Considérant que la commune d'Ixelles soutient que la requête en intervention introduite par la partie première intervenante est tardive; qu'elle expose que cette requête tend à appuyer la requête en annulation et ne pouvait donc être introduite que dans le même délai que cette dernière; qu'elle estime qu'à supposer même que la requérante ait eu connaissance du permis le 10 juin 2014, il peut en être déduit qu'il en a été de même pour cette intervenante, qui aurait donc dû introduire sa requête au plus tard le 9 août, de sorte qu'introduite le 21 août, celle-ci est tardive;

Considérant que la requête en annulation n'a pas été notifiée à la première partie intervenante; qu'en vertu de l'article 52, § 1^{er}, alinéa 2, du règlement général de procédure, la chambre saisie de l'affaire peut permettre l'intervention ultérieure pour autant qu'elle ne retarde pas la procédure; que la requête en intervention a été introduite le 21 août 2014, alors qu'aucune pièce de procédure n'avait encore été échangée entre les parties, de sorte que le dépôt de cette requête en

intervention n'a pas retardé la procédure et qu'elle est dès lors recevable *ratione temporis*;

Considérant que le premier moyen est pris de «l'excès de pouvoir, de la violation des formes prescrites à peine de nullité et de la violation des articles 678 et 679 du Code civil et de l'article 155 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ainsi que de l'erreur et de la contradiction dans les motifs»;

en ce que «l'acte attaqué autorise le placement de balcons sur l'héritage de la requérante à moins de huit décimètres, en violation de l'avis du fonctionnaire délégué»,

alors que, selon les dispositions visées au moyen, «On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a 19 décimètres [...] de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage» (article 678 du Code civil) et «On ne peut avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a 6 décimètres [...] de distance» (article 679);

et alors que l'avis de la commission de concertation, valant avis du fonctionnaire délégué, avait prescrit deux pistes de solution pour régler cette non-conformité et qu'aucune de ces pistes n'a été suivie;

que la requérante soutient que, loin de respecter l'avis de la commission de concertation et, partant, l'avis du fonctionnaire délégué, la partie adverse n'a imposé ni un accord concerté avec la requérante ni une réelle modification des balcons, se contentant d'une mesure cosmétique qui ne répond pas au prescrit légal; qu'elle relève que l'article 678 du Code civil envisage les vues directes et les balcons comme deux hypothèses distinctes et que «si les vues peuvent effectivement être réduites par le placement d'un brise-vue, les balcons représentent intrinsèquement d'autres inconvénients (perte d'ensoleillement et/ou de lumière, préjudice esthétique) qui ne se règlent pas par un brise-vue et dont les auteurs du Code civil ont voulu également protéger les propriétaires mitoyens»; qu'elle estime qu'«en se contentant d'une solution partielle qui ne rencontre pas ces inconvénients spécifiques, la partie adverse a non seulement violé l'article 678 du Code civil, mais aussi l'avis du fonctionnaire délégué qu'elle était tenue de respecter en vertu de l'article 155 du CoBAT»; que, selon elle, la commune d'Ixelles se contredit en énonçant, dans l'acte attaqué, «qu'il convient de réduire la dimension des balcons au premier et au deuxième étages afin de respecter les 1,90 m de distance par rapport au mitoyen de gauche», puis en acceptant le placement d'un brise-vue non autrement précisé pour le motif que «le projet modifié répond aux conditions imposées par la commission de concertation en ce qu'un brise-vue d'une hauteur de 1,90 m imposé sur la partie gauche des balcons aux premier et deuxième étages empêche les vues droites et obliques sur la propriété voisine de gauche»;

Considérant que la commune d'Ixelles répond que le permis impose le respect des conditions prescrites par l'avis du fonctionnaire délégué, que l'avis de la commission de concertation tient lieu d'avis conforme, de sorte que le permis impose de respecter les prescriptions du Code civil; qu'elle estime que si, dans la motivation de son avis, la commission de concertation formule deux suggestions, à savoir, soit fournir un accord enregistré avec le propriétaire voisin de gauche sur les servitudes de vues, soit modifier les deux balcons afin de respecter les prescriptions du Code civil, ces deux suggestions ne sont pas reprises dans le dispositif de l'avis comme des

conditions auxquelles celui-ci est subordonné, de sorte que la commission n'a pas exclu d'autres solutions conformes aux prescriptions du Code civil; qu'elle soutient que, même si les deux suggestions énoncées dans la motivation sont considérées comme des conditions de l'avis favorable, le permis respecte ledit avis, puisque le placement d'un brise-vue d'une hauteur de 1,90 m sur la partie gauche des balcons aux premier et deuxième étages est une «modification» des deux balcons répondant à la condition en cause, l'avis n'imposant pas de modifier les dimensions des balcons; qu'elle ajoute par ailleurs que les autorisations urbanistiques sont accordées sous réserve du respect des droits civils concernés et que l'irrégularité d'un permis ne pourrait être le résultat d'une violation des règles du Code civil; qu'elle soutient que lorsque la requérante prétend que les conditions du permis ne sont pas respectées et que les travaux violent les articles 678 et 679 du Code civil, il s'agit d'une contestation liée, non à la régularité du permis, mais à son exécution; qu'elle allègue encore qu'en ce qu'il vise l'article 155 du CoBAT, le moyen manque en droit puisque, dès lors qu'il n'existe pas de PPAS, c'est l'article 153, et non l'article 155, qui est applicable;

que, dans son dernier mémoire, elle expose que les articles 678 et 679 du Code civil portent uniquement sur les vues sur la propriété voisine, que la *ratio legis* de ces dispositions est de lutter contre la curiosité malsaine et de protéger la vie privée, et qu'en l'espèce, le placement d'un brise-vue d'une hauteur de 1,90 m remédie à ces désagréments, de sorte que cette solution est conforme aux articles 678 et 679 précités, tant pour les balcons que pour des vues directes; qu'elle souligne que les autres inconvénients dont se prévaut la requérante, comme la perte d'ensoleillement et le préjudice esthétique, ne font pas l'objet des articles 678 et 679 du Code civil et qu'il n'existe pas, en l'espèce, de servitude de vue et d'ensoleillement;

Considérant que la Région de Bruxelles-Capitale fait valoir que l'avis de la commission de concertation, valant avis favorable du fonctionnaire délégué, imposait, soit, d'obtenir l'accord du propriétaire voisin, soit de modifier les balcons, et qu'il apparaît, à la lecture du permis attaqué, que le demandeur du permis a opté pour la seconde branche de l'alternative, que des plans modificatifs ont été déposés et que la motivation de l'acte attaqué indique les motifs pour lesquels les modifications répondent à la condition imposée par la commission de concertation;

Considérant que la s.p.r.l. Wave Immo 1 estime que, contrairement à ce que soutient la requérante, la commune n'aurait pas dû imposer une modification des balcons; qu'elle fait également valoir que l'article 155 du CoBAT n'a pas été violé puisque cette disposition concerne les dérogations aux PPAS, aux permis de lotir et aux règlements d'urbanisme et de bâtisse; qu'elle souligne en outre que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers, que c'est à l'avantage de la requérante et alors qu'elle ne le devait pas, que l'autorité a toutefois apprécié le projet au regard des règles de droit civil relatives aux vues et qu'elle a modifié le projet dans un sens favorable à la requérante;

que, dans le dernier mémoire, elle fait d'abord valoir que le moyen excède la compétence du Conseil d'État; qu'elle souligne qu'il n'est pas contestable que le collège et la commission de concertation avaient connaissance du problème et qu'ils avaient exigé la modification des plans ou l'accord du voisin, de sorte que la question n'est pas de savoir si l'autorité s'est prononcée sur la question des vues, mais de déterminer si la mesure qui a été prise permet de respecter les vues, ce qui constitue une interprétation subjective excédant la compétence du Conseil d'État; qu'elle

expose que le collège a «souverainement apprécié, dans l'acte attaqué, que la solution proposée répondait à l'avis de la commission de concertation», qu'il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre entre les appréciations divergentes de l'administration et des voisins et qu'il ne peut censurer que l'erreur manifeste d'appréciation, alors que le moyen n'invoque pas une telle erreur; qu'elle expose que, dès lors que la partie adverse a estimé que le dispositif de brise-vue sous forme de paroi végétale était suffisant, les règles relatives aux vues droites sont respectées; qu'elle soutient que, s'agissant des vues obliques, l'article 679 du Code civil impose une distance de 60 cm, que la distance par rapport à la propriété voisine est de 75 cm, de sorte cette disposition n'est pas violée non plus; qu'elle conteste qu'existe une contradiction dans la motivation de l'acte attaqué;

Considérant que le bien concerné par le permis attaqué ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol en vigueur ou d'un permis de lotir non périmé; que l'article 155 du CoBAT, dont la violation est alléguée, est inapplicable; que, toutefois, le moyen reproche à l'acte attaqué, notamment, de méconnaître l'avis de la commission de concertation et, partant, l'avis du fonctionnaire délégué; qu'il y a lieu de l'interpréter comme étant pris, à cet égard, de la violation de l'article 153, § 1^{er}, du CoBAT, selon lequel, lorsque, pour le territoire où se situe le bien, il n'existe pas de plan particulier d'affectation du sol en vigueur ou de permis de lotir non périmé, le permis ne peut être délivré que de l'avis conforme et exprès du fonctionnaire délégué;

Considérant que, le 6 juin 2013, la commission de concertation a donné, sur la demande, un avis favorable conditionnel; que cet avis est unanime et qu'il a été donné en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme; que, partant, en application de l'article 126, § 6, alinéas 2 et 3, du CoBAT, l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable et l'avis de la commission de concertation tient lieu d'avis conforme;

Considérant que l'avis favorable de la commission de concertation est subordonné à la condition de «respecter pour les balcons aux premier et deuxième étages les prescriptions du Code civil concernant les vues droites et obliques sur la propriété de gauche»; que la motivation de l'avis porte notamment ce qui suit:

« - que les balcons du premier et du deuxième étages ne répondent pas aux prescriptions prévues par le Code civil concernant la mitoyenneté et les vues sur les propriétés voisines en ce que la distance entre les balcons respectifs est le mitoyen de gauche mesure moins de 1,90 m;

- qu'il convient de fournir un accord enregistré avec le propriétaire voisin de gauche sur les servitudes de vues ou de modifier ces deux balcons afin de respecter les prescriptions du Code civil sur les vues droites et obliques sur les propriétés voisines»;

que le dispositif de l'avis doit être interprété à la lumière de sa motivation; qu'il s'ensuit qu'il y a lieu de considérer que la commission impose, soit, que le demandeur de permis fournisse un accord enregistré avec le propriétaire voisin de

gauche, soit, que les deux balcons concernés soient modifiés afin de respecter les dispositions du Code civil sur les vues droites et obliques;

Considérant qu'aux termes de l'article 678 du Code civil:

« On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a 19 décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage »;

Considérant que si, en principe, les autorisations administratives sont délivrées sans préjudice des droits civils des tiers, il appartient à l'autorité chargée de statuer sur une demande de permis d'urbanisme de motiver correctement sa décision et d'apprécier le projet conformément au bon aménagement des lieux en tenant compte, notamment, des règles de distances et de vues; qu'en soumettant son avis conforme à la condition du respect des règles de vues inscrites au Code civil, la commission de concertation n'a pas outrepassé sa compétence; que le moyen tendant à soutenir que le permis délivré ne respecte pas cette condition de l'avis conforme, relève de la compétence du Conseil d'État;

Considérant qu'il est constant qu'aucun accord n'a été conclu avec le propriétaire de l'immeuble concerné;

Considérant que, dans la motivation de l'acte attaqué, il est d'abord constaté que les balcons « ne répondent pas aux prescriptions prévues par le Code civil concernant la mitoyenneté et les vues sur les propriétés voisines » et « qu'il convient de réduire la dimension des balcons aux premier et au deuxième étages afin de respecter les 190 cm de distance par rapport au mitoyen de gauche »; qu'il est ensuite relevé que des plans modificatifs ont été introduits; que le collège considère que le projet modifié « répond aux conditions imposées par la commission de concertation en ce qu'un brise-vue d'une hauteur de 1,90 m imposé sur la partie gauche des balcons au premier et deuxième étages empêche les vues droites et obliques sur la propriété voisine de gauche » et que « les balcons respectent les prescriptions du Code civil »;

Considérant qu'il résulte des plans annexés au permis attaqué que les plans modifiés prévoient un « brise-vue végétal » d'une hauteur de 193 cm; que la simple installation de plantes qui permettraient de masquer la vue ne peut raisonnablement être qualifiée de « modification » apportée aux balcons concernés; que, par ailleurs, en énonçant d'abord que les balcons, tels qu'ils sont prévus dans la demande, ne respectent pas les prescriptions du Code civil et qu'il convient « d'en réduire la dimension », puis en considérant que la présence du brise-vue végétal ajouté par les plans modificatifs permet de satisfaire à la condition à laquelle est

soumis l'avis conforme, la motivation de l'acte attaqué est entachée d'une contradiction, puisque l'installation d'un brise-vue ne réduit pas la dimension des balcons;

Considérant que le permis attaqué ne respecte pas la condition énoncée dans l'avis favorable de la commission de concertation; qu'il viole l'article 153, § 1^{er}, du CoBAT; que, contrairement à ce que soutiennent la commune d'Ixelles et la s.p.r.l. Immo Wave I, le grief ne concerne pas l'exécution du permis mais sa légalité; que le moyen est fondé; qu'il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens de la requête,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 17 février 2014 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles à François de Borchgrave tendant à créer des terrasses en façades arrière ainsi qu'à descendre le niveau de terres du jardin pour gagner en luminosité et réaliser deux lucarnes en façade avant et relatif à un bien situé rue Dautzenberg, 21 à Ixelles;

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 500 euros, sont mis à la charge des parties adverses, à concurrence de 175 euros chacune, et à la charge de la seconde partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le neuf juin deux mille seize 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