

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 242.619 du 11 octobre 2018

A. 215.250/XV-2758

En cause :

1. CLAYTON Roger,
2. WALSH Martha,
ayant élu domicile chez
M^e Olivier WERY, avocat,
avenue Brugmann 169
1190 Bruxelles,

contre :

la commune d'Auderghem, représentée
par son collègue des bourgmestre et échevins.

Partie intervenante:

RENQUIN Olivier,
ayant élu domicile chez
M^e Augustin DAOÛT, avocat,
rue de Stassart 99
1050 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 10 mars 2015, Roger CLAYTON et Martha WALSH, demandent, d'une part, la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré à Olivier RENQUIN par le collège des bourgmestre et échevins d'Auderghem le 13 janvier 2015 en vue de la construction d'une maison unifamiliale sur le terrain sis avenue Jean Van Horenbeeck, 56A et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Un arrêt n° 231.395 du 1^{er} juin 2015 a rejeté la demande de suspension et a accueilli la requête en intervention introduite par Olivier RENQUIN.

Un arrêt n° 234.797 du 20 mai 2016 a remis *sine die* l'affaire. Il a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 29 août 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 9 octobre 2018.

M. Imre KOVALOVSKY, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Olivier WERY, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^{me} Carolyn KUHN et M. Kabuya TSHIBANGU, comparaissant pour la partie adverse et M^e Augustin DAOÛT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel RENDERS, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

Les faits utiles à l'examen du recours ont été exposés dans l'arrêt n° 231.395, précité.

Par son arrêt n° 234.797, précité, le Conseil d'État a accepté de remettre la présente affaire *sine die*, à la demande des parties requérantes et intervenante, au motif qu'elles étaient sur le point d'aboutir à un accord, ce qui n'a toutefois pu se concrétiser.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse des requérants

A. La requête

Le premier moyen est pris de la violation "des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration et du principe de motivation adéquate des actes administratifs".

Les requérants soutiennent que la motivation de l'acte attaqué est inadéquate dès lors qu'elle ne comporte pas de réponse aux arguments qu'ils ont développés lors de l'enquête publique, à l'occasion de laquelle ils ont fait valoir:

- que le demandeur de permis ne pouvait pas bénéficier de la profondeur de la véranda construite sur leur propriété (n° 58 de l'avenue Jean Van Horenbeeck) puisque cette véranda "est non conforme" et fait d'ailleurs l'objet d'une demande de régularisation, ce que la commune ne pouvait ignorer,
- et que le propriétaire du fonds du n° 56A a créé un droit acquis portant sur une vue latérale au profit du n° 58 puisque ce même propriétaire a vendu et valorisé le n° 58 en l'état en faisant croire que la maison était conforme au niveau urbanistique.

B. Le mémoire en réplique

En réplique, les requérants précisent que leur réclamation portait sur les points suivants:

- existence d'une saillie écrasante sur la façade avant rendant celle-ci dominante au détriment des façades voisines qui paraîtront plus petites;
- création de vues directes vers l'intérieur de la véranda;
- "fermeture" du mur mitoyen sans prendre en compte le système d'extraction d'air existant;
- la profondeur de l'habitation projetée ne pourrait dépasser la profondeur de l'habitation des requérants sans la véranda, celle-ci devant être régularisée;
- doute quant à la capacité physique du mur latéral des requérants de pouvoir supporter une construction mitoyenne.

Ils font valoir que l'absence de réponse sur certains points de la réclamation a une influence sur la décision prise et les a privés d'une garantie.

Ils observent que l'acte attaqué ne mentionne pas et n'examine pas le grief pris de la fermeture du mur mitoyen sans que soit pris en compte le système d'extraction d'air existant sur la façade latérale de leur habitation. Ils ajoutent que leur inquiétude quant à la capacité du mur latéral de soutenir la construction projetée n'a donné lieu à aucune réponse.

Ils critiquent la réponse donnée dans l'acte attaqué à leur grief relatif à la saillie sur la façade avant en ce qu'elle n'aborde pas son caractère écrasant par rapport aux façades voisines, pourtant critiqué dans la réclamation.

Ils relèvent que l'acte attaqué n'expose par les raisons pour lesquelles il se réfère à la profondeur de leur habitation alors que cette profondeur est toujours

sujette à régularisation. Ils ajoutent qu'étant informée du caractère illégal de leur véranda, la partie adverse aurait dû indiquer les raisons pour lesquelles elle a tout de même choisi de s'y référer.

Ils soutiennent que l'acte attaqué ne se prononce pas sur les incidences qu'aura le projet sur leur véranda, notamment en ce qui concerne les vues depuis celle-ci. Ils relèvent qu'ils ont également fait part de l'apport lumineux de la "joue" de la véranda et constatent que la motivation de l'acte attaqué ne comporte aucune réponse sur les incidences du projet en termes de luminosité.

Ils concluent que, dès lors que leur réclamation portait sur des points précis et pertinents, la partie adverse se devait d'y répondre ou, en tout cas, d'expliquer les raisons pour lesquelles elle n'a pas suivi ces observations.

C. Le dernier mémoire

Dans leur dernier mémoire, les requérants exposent, à propos de la dérogation relative à la profondeur de la construction envisagée, qu'il incombait à l'autorité d'expliquer les raisons pour lesquelles elle a estimé qu'il y avait lieu de prendre en compte la véranda irrégulière plutôt que la situation de droit. Ils prétendent que la commune pourrait ne jamais régulariser la véranda, de sorte que la remise en état des lieux pourrait être ordonnée et que le bâtiment projeté aurait, dans ce cas, une profondeur nettement supérieure à celle de leur habitation. Ils estiment que la partie adverse aurait dû envisager cette possibilité.

S'agissant des incidences du projet sur la joue de la véranda et la bouche d'aération, ils font valoir que la motivation de l'acte attaqué ne répond pas à leurs objections, qu'il ne suffisait pas d'indiquer à cet égard que le permis était délivré sous réserve du respect des droits civils des tiers et qu'il incombait à l'autorité d'indiquer en quoi le projet permet une bonne urbanisation et participe au bon aménagement des lieux alors qu'il implique l'obturation du système d'extraction d'air situé sur la façade de leur habitation ainsi qu'une perte de luminosité au droit de la véranda de ces derniers.

Ils soutiennent que, dès lors que l'autorité a estimé que l'importance de la saillie sur la façade constituait un des objets de leur réclamation, il lui incombait d'y répondre.

IV.2. Appréciation du Conseil d'État

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, tout acte administratif au sens de l'article 1^{er} de cette loi doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Un acte n'est régulièrement motivé en la forme, au sens de la loi du 29 juillet 1991, qu'à la double condition qu'il comporte l'énoncé des raisons qui le justifient, et que ces motifs ne soient pas entachés d'inexactitude. La motivation doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'écarte des avis et décisions antérieurement intervenus sur la demande. Le droit reconnu au public d'introduire des réclamations ou des observations sur le dossier soumis à enquête entraîne pour l'autorité l'obligation d'examiner et d'apprécier la régularité et le bien-fondé de celles-ci. Un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son édicton. Toutefois, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises ont été formulées, dont l'exactitude et la pertinence ne sont pas démenties par le dossier, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé dès lors qu'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

Lors de l'enquête publique, les requérants ont essentiellement critiqué, par un courrier du 5 novembre 2014 de leur conseil, la profondeur du projet litigieux, notamment au regard du litige les opposant à l'ancienne propriétaire de leur bien, en ce qui concerne leur véranda. Incidemment, ils ont aussi remis en cause les conséquences de la profondeur du projet sur la joue existante de leur véranda. Ils ont également critiqué le projet pour le motif que celui-ci aurait pour effet de couvrir les sorties de leur système d'extraction d'air latéral.

S'agissant de la profondeur de l'immeuble faisant l'objet du permis, la motivation de l'avis favorable unanime de la commission de concertation du 20 novembre 2014, qui tient lieu d'avis conforme du fonctionnaire délégué en vertu de l'article 126, § 6, du CoBAT, et qui se prononce également sur les dérogations, comporte les passages suivants:

" [...]

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 23 octobre 2014 au 6 novembre 2014 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la quiétude de l'arrière de la maison du n° 58, la saillie écrasante en façade avant, la non conformité de la véranda du n° 58, dont la mise en conformité est sollicitée dans le permis d'urbanisme n° 15485, non délivré, l'ignorance, dans le projet, du droit acquis de jouissance de vue (droite) depuis cette véranda vers le terrain objet de la présente

demande et les doutes sur la capacité physique du mur pignon mitoyen de pouvoir supporter une nouvelle construction;

[...]

Considérant que les extensions construites à l'arrière des rez de chaussée et 1^{er} étage (véranda) du voisin mitoyen de droite (n°58) font l'objet d'une demande de permis d'urbanisme n° 15485 (mise en conformité) qui n'est pas encore délivré mais a obtenu un avis favorable de la commission quant à la profondeur de la construction au rez-de-chaussée;

Considérant dès lors que la présente demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que le profil du projet dépasse le profil autorisé des constructions mitoyennes;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la profondeur du bâtiment s'aligne à la construction existante de droite le long de la limite mitoyenne de droite et qu'elle ne dépasse celle du bâtiment voisin existant de gauche que de 3m;

Considérant que la profondeur supplémentaire (54 cm par rapport à la façade arrière) du petit volume de la véranda observe un recul de plus de 3m par rapport à la limite mitoyenne de gauche (le voisin le moins profond);

Considérant que la parcelle présente une profondeur d'environ 57,80m;

Considérant qu'au 1^{er} étage, la construction s'étend sur une profondeur de 12,15m, s'adossant entièrement à la construction mitoyenne existante de droit, sans dépasser celle de gauche de plus de 3m (2,80m);

Considérant qu'une terrasse est aménagée à l'arrière du 1^{er} étage et que sa profondeur dépasse ces 3m, dérogeant ainsi aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme;

Considérant que celle ci engendre une rehausse supplémentaire du mur mitoyen de gauche sur toute sa profondeur (1,45m) sur une hauteur de 1,80m;

Considérant que cette terrasse est accessible depuis la cuisine donnant sur les espaces de vie, ce qui lui confère un caractère plus intensif;

Considérant néanmoins que cette rehausse supplémentaire pourrait être évitée tout en maintenant un espace extérieur;

Considérant que le 2^{ème} étage s'adosse entièrement à la construction mitoyenne de droite;

Considérant que sa profondeur, ainsi que celle de la terrasse aménagée en toiture du 1^{er} étage dépassent de plus de 3m la profondeur de la construction mitoyenne la moins profonde (de gauche);

Considérant cependant que le profil de toiture du 2^{ème} étage reste inclus dans le profil de la construction mitoyenne la plus profonde et qu'il ne dépasse pas de plus de 3m le profil de la construction mitoyenne la plus basse, excepté un triangle limité à 1m², les 20cm supérieurs de l'acrotère et les 40cm supérieurs du garde corps de la terrasse;

Considérant de plus que la terrasse à l'arrière du 2^{ème} étage n'est accessible que depuis une chambre, lui conférant un caractère accessoire;

Considérant qu'elle est implantée entre la construction voisine de droite et l'extension à toiture en pente du 2^{ème} étage;

Considérant que la terrasse du 3^{ème} étage s'adosse entièrement à la construction mitoyenne de droite;

Considérant que les terrasses des 2^{ème} et 3^{ème} étages observent un recul de plus d'1,30m par rapport à la limite arrière de la toiture plate du niveau inférieur, limitant ainsi les vues vers les propriétés voisines;

Considérant que les dimensions relativement réduites des dites terrasses garantissent leur caractère accessoire et n'en permettent pas un usage intensif;
Considérant dès lors que ces aménagements ne sont pas de nature à porter atteintes aux qualités résidentielles du voisinage;
Considérant cependant que l'aménagement de la terrasse du 2^{ème} étage engendre des vues obliques non conformes au code civil vers la propriété mitoyenne de droite et qu'il y a lieu de les supprimer;
[...]
Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) liées au projet sont acceptables;
[...]"

L'avis favorable unanime de la commission de concertation est soumis au respect de cinq conditions, parmi lesquelles figurent:

- celle de "supprimer la terrasse du 1^{er} étage ou supprimer la rehausse du mur mitoyen de gauche au niveau de cette terrasse en respectant le code civil en matière de vues, sans placement de pare-vue";
- celle de "supprimer les vues obliques non-conformes au code civil depuis la terrasse du 2^{ème} étage (recul ou bac à plante fixe)".

La motivation de l'acte attaqué reprend celle de l'avis de la commission de concertation, tout en y ajoutant, en vue d'établir que les plans modificatifs respectent les conditions précitées, les considérations suivantes:

- à propos de la rehausse du mur mitoyen:
" Considérant que les plans modificatifs (indice II) présentent une réduction de la largeur de la dite terrasse, implantée en recul d'1,90m de la limite mitoyenne de gauche, supprimant ainsi toute rehausse du mur mitoyen et autre dispositif brise vues;"
- à propos des vues depuis la terrasse du 2^{ème} étage:
" Considérant que la profondeur de la terrasse du 2^{ème} étage (plan 2/2, indice II) a été réduite de manière à supprimer ces vues obliques non conformes engendrées vers la propriété mitoyenne de droite".

Tant la motivation de l'avis de la commission de concertation, qui accepte les dérogations qu'implique le projet, que celle de l'acte attaqué, exposent adéquatement les raisons pour lesquelles, nonobstant les griefs formulés par les requérants, il est considéré que la dérogation relative à la profondeur de la construction peut être accordée, sans qu'il en ressorte une erreur de fait ou de droit. L'existence de la réclamation des requérants y est mentionnée et leurs griefs sont exposés. Il est constaté que la véranda de l'immeuble érigé au n° 58 fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme de régularisation, lequel n'a pas encore été délivré, mais que la commission de concertation a donné un avis favorable quant au gabarit

de cette construction. Il en est déduit que la demande litigieuse comporte notamment une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) relatives à la profondeur (titre I, article 4), ce qui montre que l'autorité ne s'est pas méprise quant à la profondeur qui pouvait légalement être prise en considération. La situation du projet litigieux quant à sa profondeur par rapport aux constructions voisines est explicitée sans que l'autorité se prononce sur la légalité ou non de la véranda de l'immeuble des requérants.

S'agissant de la terrasse projetée au premier étage, la motivation de l'acte attaqué relève que, selon les plans modificatifs qui ont été déposés, la largeur de ladite terrasse est réduite et que la rehausse du mur mitoyen est ainsi supprimée. L'impact du projet sur l'arrière des constructions voisines est examiné. La motivation du permis attaqué constate que la réduction, dans les plans modifiés, de la profondeur de la terrasse du 2^{ème} étage a pour effet de supprimer les vues obliques non-conformes vers la propriété de droite.

Une telle motivation permet aux requérants de comprendre les raisons pour lesquelles la dérogation en termes de profondeur a été accordée et le permis délivré nonobstant leur réclamation. Si la motivation ne comporte pas de motifs particuliers en ce qui concerne les griefs incidents relatifs à la vue existante depuis la joue de la véranda et quant à la bouche d'aération dans le mur mitoyen, les requérants ont pu raisonnablement comprendre la position retenue par la partie adverse à cet égard à la lecture de l'acte attaqué et, plus particulièrement, des motifs ayant conduit la partie adverse à accorder la dérogation en termes de profondeur. Au surplus, s'agissant, en particulier, de l'impossibilité, pour les requérants, d'utiliser le système d'extraction d'air qu'ils ont placé au milieu du mur mitoyen, le dispositif du permis énonce qu'il est délivré sous réserve des droits civils des tiers. La critique de ce motif, formulée dans le dernier mémoire, est tardive et, partant irrecevable.

Dans leur lettre de réclamation, les requérants précisaient explicitement qu'ils n'entendaient pas contester à cette occasion la saillie prévue à l'avant du projet. Il s'ensuit que la motivation de l'acte attaqué ne devait pas contenir de réponse à cet égard, et ce, même si la critique en cause est mentionnée dans le résumé de la réclamation contenu dans la motivation.

Par ailleurs, les doutes formulés par les requérants, dans la réclamation, sur le point de savoir si le mur latéral de leur immeuble peut supporter une construction mitoyenne constituent une question technique ne relevant pas de la police administrative de l'urbanisme. C'est aux entreprises chargées de la construction qu'il appartient d'y répondre en respectant les règles de l'art et en

prenant, dans l'exécution des travaux et sous leur responsabilité, toutes les précautions nécessaires afin de ne pas endommager la propriété des requérants. La motivation de l'acte attaqué n'est pas inadéquate à cet égard.

Enfin, les requérants n'exposent pas en quoi les principes de bonne administration auraient été violés, de sorte que le moyen est irrecevable sur ce point.

Le premier moyen doit être rejeté.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse des requérants

A. La requête

Première branche

La première branche du second moyen est prise "du défaut de motivation, de l'erreur manifeste d'appréciation et du détournement de pouvoir".

Les requérants soutiennent qu' "il existe une contradiction flagrante à accorder une certaine profondeur pour le n° 56A au motif qu'elle vient coller la profondeur au n° 58, lorsqu'on sait que la profondeur du n° 58 n'est pas conforme". Ils observent que si la commission de concertation a expliqué, à l'occasion de l'examen de la demande de permis relatif au n° 58, qu'il n'y avait pas d'objection à régulariser la véranda en ce qui concerne la profondeur, la régularisation n'était toujours pas accordée au moment de statuer. Ils estiment que la partie adverse aurait dû tenir compte de cette situation de droit au lieu d'anticiper une éventuelle délivrance de permis pour le n° 58. Ils y voient une erreur manifeste d'appréciation et un détournement de pouvoir. Après avoir rappelé le contexte de la construction de la véranda par l'ancienne propriétaire de l'immeuble, ils soutiennent que la partie adverse a récompensé cette dernière en lui permettant de construire jusqu'à la profondeur du n° 58.

Seconde branche

En sa seconde branche, le second moyen est pris de l' "erreur manifeste d'appréciation, détournement de pouvoir et revirement d'attitude injustifié".

Les requérants soutiennent que, contrairement à ce qu'elle a fait à propos de leur demande de permis de régularisation, la partie adverse a préjugé du conflit existant entre eux et la partie intervenante en accordant l'acte attaqué, lequel impose de transformer la vue depuis la joue de la véranda en jour. Ils exposent que la partie adverse les a ainsi forcés à négocier et qu'il s'agit d'une erreur manifeste d'appréciation, d'un détournement de pouvoir et d'un revirement d'attitude injustifié. Ils rappellent le litige opposant les parties concernées, lequel était connu de la partie adverse au moment de statuer sur l'acte attaqué.

B Le mémoire en réplique

Première branche

En réplique, sur la première branche, les requérants réitèrent, en substance, l'argumentation de leur requête. En outre, ils se réfèrent, par analogie, à l'arrêt n° 185.213 du 8 juillet 2008 aux termes duquel il a été jugé, selon eux, qu'un permis d'urbanisme ne pouvait reposer sur une situation de fait illégale.

Seconde branche

Sur la seconde branche, les requérants exposent qu'à propos de leur demande de permis de régularisation relative à la véranda, la commission de concertation a rendu un avis favorable conditionné notamment à la présentation d'un accord entre eux et la partie intervenante en ce qui concerne la vue depuis leur véranda. Ils observent qu'aucun accord n'a été trouvé. Ils relèvent que, dans son avis du 20 novembre 2014, la commission de concertation a approuvé le projet faisant l'objet de l'acte attaqué, sans toutefois le conditionner au règlement préalable du problème de la vue depuis la véranda. Ils estiment que la question de la vue concerne tant leur fonds que celui de la partie intervenante et que la commission de concertation a donc modifié son attitude sans justification. Ils soulignent que l'acte attaqué est motivé par référence à l'avis conforme du 20 novembre 2014, lequel est entaché d'illégalité. Ils estiment que la partie adverse aurait dû se prononcer sur l'incidence du projet quant à la vue depuis la "joue" de leur véranda. Ils exposent encore que les motifs de l'acte attaqué sont entachés de contradiction en ce qu'il est tenu compte de leur véranda pour la profondeur de l'habitation projetée, mais pas en ce qui concerne la vue existante depuis la véranda. Ils estiment que, dès lors que la partie adverse tient compte en toute connaissance de cause d'une situation illégale pour motiver l'acte attaqué, il n'y a pas de raison de ne pas faire de même en ce qui concerne le bon aménagement des lieux et les incidences du projet sur les habitations voisines.

C Le dernier mémoire

Première branche

Dans leur dernier mémoire, les requérants exposent, sur la première branche, que la dérogation relative à la profondeur du projet se fonde principalement sur l'alignement du projet avec l'actuelle profondeur de leur habitation, laquelle est toutefois entachée d'illégalité puisque la véranda a été construite sans permis d'urbanisme. Ils estiment que la partie adverse ne pouvait se limiter à indiquer qu'elle avait connaissance de cette situation illégale mais qu'elle devait aussi indiquer pourquoi elle s'est fondée sur cette situation illégale pour octroyer la dérogation sollicitée. Ils ajoutent qu'il est possible que la véranda ne soit jamais régularisée et que la remise en état des lieux soit ordonnée, que le projet aurait alors une profondeur nettement supérieure à celle de leur habitation et que la motivation de la dérogation ne pouvait donc se fonder principalement sur la situation de fait existante.

Seconde branche

Sur la seconde branche, les requérants, qui exposent à nouveau leur thèse, soulignent en particulier que, dès lors qu'elle avait connaissance du litige de droit civil existant quant à la joue dans leur véranda, la partie adverse ne pouvait se limiter à indiquer que le permis était délivré sous réserve du respect des droits civils des tiers. Selon eux, elle aurait dû, pour statuer en parfaite connaissance de cause, attendre que ce problème soit tranché ou qu'un accord intervienne à ce sujet. Ils soutiennent encore que la partie adverse n'a pas analysé de manière suffisante les incidences du projet en termes de bon aménagement des lieux.

V.2Appréciation du Conseil d'État

Sur la première branche

L'erreur manifeste d'appréciation est celle qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative normalement prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise. Le Conseil d'État, qui est le juge de la légalité, ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle de l'autorité administrative. Il ne lui appartient pas davantage d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la partie requérante.

En l'espèce, la dérogation relative à la profondeur de la construction est acceptée aux motifs que "la profondeur du bâtiment s'aligne à la construction existante de droite le long de la limite mitoyenne de droite", qu'elle ne dépasse celle du voisin existant de gauche que de trois mètres, que "la profondeur supplémentaire (54 cm par rapport à la façade arrière) du petit volume de la véranda observe un recul de plus de trois mètres par rapport à la limite mitoyenne de gauche (le voisin le moins profond)" et que la parcelle concernée présente une profondeur d'environ 57,80 m. Il n'est pas démontré que la partie adverse ait commis une erreur de droit ou de fait en accordant la dérogation litigieuse en termes de profondeur en prenant en compte le contexte bâti préexistant, tout en relevant que la véranda à l'arrière de la construction sise au n° 58 fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme non encore délivré.

Le détournement de pouvoir consiste dans le fait pour une autorité administrative, agissant en apparence de manière régulière, tant en ce qui concerne les motifs que le dispositif de la décision, d'user volontairement de ses pouvoirs afin d'atteindre un but illicite. Pour conduire à une annulation, le but illicite doit être l'unique but de l'acte attaqué. C'est à celui qui invoque le détournement de pouvoir de l'établir. En l'espèce, les requérants sont en défaut d'apporter pareille démonstration.

En sa première branche, le second moyen n'est pas fondé.

Sur la seconde branche

Le permis attaqué a été accordé sous réserve des droits civils des tiers, ce qui implique qu'il ne peut avoir pour effet de porter atteinte aux éventuels servitudes ou droits existant dans le chef des requérants.

S'agissant de la demande de permis de régularisation de la véranda, la commission de concertation a estimé nécessaire de conditionner son avis favorable à l'obtention d'un accord entre les deux propriétaires concernés en vue de régler le différend relatif aux vues obliques contraires aux prescriptions du droit civil, elle a raisonnablement pu considérer que la question ne se posait pas de la même manière s'agissant de la demande de permis ayant abouti à l'acte attaqué. En l'espèce, il incombait en effet à l'autorité d'apprécier l'incidence que pourrait avoir le projet litigieux sur le bon aménagement des lieux, en particulier sur les habitations voisines. Sur ce point, les requérants sont en défaut d'établir que la partie adverse aurait commis une erreur manifeste d'appréciation et c'est en vain qu'ils dénoncent le revirement d'attitude de l'autorité.

Pour les motifs exposés à propos de la première branche, le détournement de pouvoir n'est pas établi.

En sa seconde branche, le second moyen n'est pas fondé.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 950 euros, sont mis à charge des parties requérantes à concurrence de 400 euros chacune et à charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le onze octobre deux mille dix-huit, par :

Imre KOVALOVSKY,
Pascale VANDERNACHT,
Diane DÉOM,
Caroline HUGÉ,

président de chambre, président,
président de chambre,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Caroline HUGÉ.

Imre KOVALOVSKY.