

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 242.714 du 18 octobre 2018

A. 220.963/XIII-7865

En cause : **CUMPS** Corinne,
avenue Gevaert 129
1332 Rixensart,

contre :

la Commune de Rixensart.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 14 décembre 2016, Corinne CUMPS demande l'annulation de la décision du 26 août 2015 du collège communal de Rixensart octroyant un permis d'urbanisme à Monsieur et Madame LETOR-CORREIA, pour régulariser l'ouverture de baies dans un mur porteur pour un bien sis avenue Gevaert 131 à Rixensart.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M. Yves DELVAL, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 24 mai 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 21 juin 2018 à 9.30 heures.

Par une lettre recommandée du 11 juin 2018, les parties ont été averties de la remise de l'affaire à l'audience publique du 20 septembre 2018 à 9.30 heures.

M^{me} Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^{me} Corinne CUMPS, partie requérante, et M^{me} Céline CLOSSET, fonctionnaire, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendues en leurs observations.

M. Yves DELVAL, auditeur, a été entendu en son avis contraire.

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

1. La partie requérante est propriétaire d'un terrain et d'une habitation sis avenue Gevaert 129 à Genval.

2. Le 19 mai 2015, Monsieur et Madame LETOR - CORREIA, propriétaires du bien voisin introduisent une demande de permis d'urbanisme pour la régularisation du percement de trois baies dans un mur porteur. Ces baies sont percées dans la façade latérale, précédemment aveugle, donnant vers la propriété de la partie requérante. Deux sont situées en hauteur de part et d'autre de la cheminée intérieure et la troisième est une porte-fenêtre. Elles donnent sur une serre adossée à la façade.

Une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, annexée à la demande, précise ce qui suit :

- la demande a aussi pour objet "la modification des vitrages de la serre (les rendre translucides et non transparents), afin de limiter le problème préexistant des vues directes entre voisins";
- "Le projet concerne le percement de baies intérieures, entre le living et la serre existante. Cette serre existante étant implantée en mitoyenneté, avec interruption des grandes haies, il existait donc des vues directes de la serre vers le jardin voisin et inversement. Le fait de rendre les vitrages de la serre translucide, limitera ces vues directes. La perception vue de l'extérieur des baies à régulariser deviendra donc limitée".

3. Le 21 août 2015, la partie adverse accuse réception du dossier qu'elle considère comme complet et informe les demandeurs du permis que la demande n'est pas soumise à l'avis du fonctionnaire délégué ni à enquête publique.

4. Le 26 août 2015, le collège communal de la partie adverse octroie le permis d'urbanisme. Il s'agit de l'acte attaqué dont la partie requérante déclare avoir eu connaissance le 19 octobre 2016 et qui est motivé comme suit :

" [...]

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté royal du 28 mars 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone de quartier résidentiel dense au schéma de structure communal révisé, adopté définitivement en séance du Conseil communal en date du 23 juin 2010 et qui n'a pas été suspendu par le Ministre;

Considérant que le bien constitue le lot n° 2 du lotissement non périmé, référencé 252/PML/45, délivré en date du 24 janvier 1989 par le Collège des Bourgmestre et Échevins à Monsieur HEES, mandaté par Monsieur HAMBRESIN;

Considérant que la présente demande vise à régulariser le percement de trois baies au niveau d'un mur porteur séparant l'espace living de la serre existante implantée en façade latérale gauche de l'habitation; que les ouvertures dont question correspondent à une porte d'accès vers la serre et à deux fenêtres hautes permettant la prise de lumière naturelle depuis la serre;

Considérant que la construction a été rafraîchie il y a quelques années, tout comme ses abords; que la serre existante avait alors été remise en état à l'identique et les baies créées;

Considérant qu'au vu de la problématique de voisinage que créent les vues depuis la serre, un vitrage opalin a été posé sur la majeure partie de ladite serre;

Considérant que les différents volumes du bâtiment n'ont pas été modifiés; que l'emprise bâtie demeure inchangée; que l'objet de la demande concerne uniquement, les baies intérieures et le vitrage partiellement modifié de la serre;

Considérant que les châssis placés respectent une marge de recul latéral de 1,93 mètre par rapport à la limite parcellaire; que les baies concernées ne permettent pas d'avoir une vue sur la propriété voisine au vu du verre opalin présent au niveau de la serre;

Considérant que l'intervention réalisée ne nuit pas à l'esthétique de l'habitation au vu de l'ouverture dans un espace intérieur existant (serre) et au vu du recours à des menuiseries similaires à celles existantes; que l'intégration des baies, dont question au bâti existant n'est pas compromise; que l'élévation concernée demeure cohérente sans être dénaturée étant donné la présence de la serre;

Considérant que lesdites baies ne sont pas de nature à porter atteinte à l'intimité du voisinage; qu'en effet, comme précité, la serre existante, partiellement en verre translucide, permet d'éviter les vues à partir des baies créées vers le bien voisin; que les nouvelles baies permettent d'ouvrir davantage l'intérieur de l'habitation vers la serre et de bénéficier ainsi de l'ensoleillement;

Considérant que les interventions faisant l'objet de la demande respectent les prescriptions du lotissement en vigueur;

Considérant que le bien faisant l'objet de la présente demande est situé en milieu urbanisé avec accès à une voirie équipée; qu'il est repris en zone urbanisable au plan de secteur et au schéma de structure communal; que le bien concerné n'est pas repris dans un site classé; qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou inscrit sur une liste de sauvegarde; qu'il est implanté en bordure d'un plateau;

Considérant que le relief du sol n'a pas été modifié; qu'aucun abattage n'a été effectué; que la volumétrie bâtie est conservée tout comme l'occupation de la parcelle; que l'impact des travaux réalisés apparaît limité;

Considérant qu'au vu des éléments précités, il peut être avancé que le projet respecte les lignes de force du paysage;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et les documents joints au dossier de permis sont suffisamment complets pour permettre une analyse pertinente de la demande; qu'une étude d'incidences sur l'environnement n'est pas requise;

Considérant que la demande n'affecte pas le cadre environnant de manière significative; que la régularisation apparaît compatible avec la notion de bon aménagement des lieux;

[...]".

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse de la partie requérante

a) La requête

La partie requérante prend un moyen unique de la violation des articles 1^{er} et 288 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, notamment de ses articles 2 et 3, du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de la commune de Rixensart approuvé par arrêté ministériel le 5 août 1994, du cahier de prescriptions d'urbanisme afférent au lotissement non périmé, référencé 252/PML/45, délivré en date du 24 janvier 1989.

La partie requérante présente le moyen unique en quatre branches.

Première branche

Elle expose qu'il incombe à la partie adverse, dans le cadre de son appréciation du bon aménagement des lieux, de s'assurer que les ouvertures créées ne violent pas ses droits civils. Elle rappelle la jurisprudence selon laquelle le fait qu'un permis d'urbanisme est délivré sous la réserve des droits civils des tiers ne

dispense pas l'autorité d'effectuer un examen au moins sommaire de la conformité du projet aux normes de droit civil car il y va de la protection élémentaire des droits des administrés.

Elle affirme qu'il ressort de la demande que le parement extérieur du mur dans lequel les ouvertures litigieuses sont créées est situé à une distance inférieure à 190 cm de la limite séparative avec son fonds, qu'elles offrent des vues droites sur celui-ci, et qu'elles sont créées en violation des articles 678 et suivants du Code civil. Elle en déduit que la partie adverse aurait dû considérer que les ouvertures créées ne sont pas compatibles avec le bon aménagement des lieux et qu'elle a ainsi commis une erreur manifeste d'appréciation, violé l'article 1^{er} du CWATUP et manqué à son devoir de minutie et de soin.

Deuxième branche

Elle estime que les photographies jointes au dossier ne permettent pas d'estimer si des vues sont possibles sur son fonds depuis les ouvertures qui sont créées de sorte que la partie adverse a manqué à son devoir de soin en ne réclamant pas des photographies pertinentes avant de considérer que "les baies concernées ne permettent pas d'avoir une vue sur la propriété voisine au vu du verre opalin présent au niveau de la serre".

Troisième branche

Elle expose, tout d'abord, que l'acte attaqué repose sur des éléments de faits inexacts. Elle constate qu'il considère que la demande de permis d'urbanisme complète a été déposée le 19 mai 2015 alors que, d'une part, selon le R.C.U., un échantillon des nouveaux vitrages de la serre - qui ne consiste d'ailleurs qu'en la pose d'une feuille de plastique translucide - aurait dû y être joint, et, d'autre part, la notice d'évaluation des incidences est datée du 13 août 2015. Elle ajoute que les photographies prévues par l'article 288 du CWATUP n'y sont pas jointes non plus. Elle soutient encore que le permis est erroné en ce qu'il mentionne que les aménagements respectent les prescriptions du lotissement en vigueur alors qu'ils violent les points 4 et 7 du cahier des prescriptions d'urbanisme en ce qu'ils prévoient que la couverture de volumes annexes à destination de véranda ou de serres peut être constituée de vitrages transparents et plans. Elle rappelle encore que la zone latérale gauche a été aménagée en violation des articles 678 à 680 du Code civil.

Quatrième branche

Elle expose que la partie adverse ne fournit pas d'élément permettant de vérifier l'affirmation que "la construction a été rafraîchie il y a quelques années, tout comme ses abords" et que "la serre existante avait alors été remise en état à l'identique et les baies créées". Elle ajoute qu'il est erroné de prétendre que les baies permettent d'ouvrir davantage l'intérieur de l'habitation vers la serre alors que l'intérieur de l'habitation avant le percement des baies n'était pas ouvert sur l'extérieur via sa façade latérale gauche.

b) Le mémoire en réplique

Première branche

La partie requérante estime que les éléments suivants ne peuvent être raisonnablement contestés :

- la porte-fenêtre installée dans l'une des ouvertures constitue une vue au sens de l'article 678 et suivants du Code civil;
- la serre qui n'est pas une véranda est un espace extérieur à l'habitation qui constitue un aménagement du jardin et non un espace intérieur à l'habitation;
- la disposition précitée vise tout mur situé à moins de 190 cm de la limite séparative des fonds. Aussi longtemps qu'un fonds est nu, le délai de prescription pour l'acquisition d'une servitude illégale de vue sur ce fonds ne court pas. Le permis d'urbanisme de l'immeuble de la partie requérante date du 9 décembre 2002. La demande de permis d'urbanisme indique expressément que la serre est implantée en mitoyenneté. La partie adverse a elle-même invoqué les plans du cadastre. Il y a deux haies implantées chacune en retrait sur les fonds et un piquet en béton démontre que le muret sur lequel s'appuie la serre est, sans doute possible, mitoyen. Le relevé depuis les bornes est contestable car il émane d'un géomètre mandaté par les bénéficiaires du permis.

Deuxième branche

Elle affirme que les photographies jointes au mémoire en réponse ne correspondent pas aux vues offertes sur son fonds, et joint de nouvelles photographies. Elle affirme que les palissades ont été érigées de façon provisoire et que l'abri de jardin a été érigé postérieurement à l'acte attaqué à plus de 300 cm de la limite des fonds.

Troisième branche

Elle se désiste de la partie de cette branche en ce qu'elle reprochait une violation de prescriptions du lotissement en vigueur. En revanche, elle maintient les éléments suivants :

- l'acte attaqué repose sur des éléments de fait inexacts;
- le dossier qui lui a été transmis ne comportait pas les photographies requises;
- aucun verre opalin n'a été posé mais bien une feuille en plastique translucide;
- les vues depuis le jardin ou la terrasse des bénéficiaires du permis ne sont, "pour des raisons évidentes, pas exercées de manière permanente [à la différence des vues exercées depuis l'intérieur de l'habitation de M. et M^{me} LETOR-CORREIA], et sont généreusement masquées par la végétation" et les vues depuis la terrasse à l'étage sont illégales car aucune servitude de vue n'a pu être acquise par usucapion.

Quatrième branche

Elle estime que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de connaître les raisons pour lesquelles la partie adverse régularise des travaux réalisés en violation de ses droits civils.

c) Le dernier mémoire de la partie requérante

Elle indique avoir entrepris une action auprès de la Justice de Paix du 1^{er} canton de Wavre afin de trancher la question de la distance entre le parement extérieur du mur dans lequel les ouvertures sont créées et la limite séparant les deux fonds.

Elle constate que la présence de son abri de jardin et de ses palissades ne sont pas mentionnées dans la motivation de l'acte de sorte que rien ne démontre que la partie adverse en a effectivement tenu compte dans son appréciation. Elle affirme que l'abri a été érigé en juin 2015 soit postérieurement à l'introduction de la demande de permis.

Elle constate que, dans son dernier mémoire, la partie adverse mentionne à présent que les baies ne permettent pas de vues significatives sur le fonds voisin. Elle estime que ce faisant, la partie adverse avance un nouveau motif pour tenter de justifier *a posteriori* sa décision et qu'elle reconnaît implicitement l'existence de vues, et, partant, le caractère erroné du motif de son acte.

Elle conteste les photographies du dossier de la partie adverse, affirmant qu'elles sont prises en retrait des ouvertures et ne permettent pas d'évaluer objectivement les vues possibles au départ de celles-ci. Elle affirme qu'en tout état de cause, ces photos permettent néanmoins de constater que des vues existent sur sa propriété malgré les feuilles de plastique translucide apposées grossièrement sur certains carreaux de la serre. Elle joint encore de nouvelles photos et films vidéos.

IV.2. Examen

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, 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. La motivation d'une décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. L'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise.

Dès lors qu'il s'agit d'un permis de régularisation, la motivation formelle doit être particulièrement scrupuleuse, de nature à permettre de vérifier que l'appréciation du bon aménagement des lieux qui a guidé l'autorité n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli.

Les permis d'urbanisme sont, en principe, délivrés sous réserve du respect des droits civils des tiers, une contestation portant sur des droits civils, telle que l'étendue d'une servitude civile ou l'existence de vues contraires aux dispositions du Code civil, relevant de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire en vertu de l'article 144 de la Constitution. Ainsi, il n'appartient pas au Conseil d'État de se prononcer quant à la conformité des vues éventuellement créées au regard des dispositions du Code civil. En revanche, le Conseil d'État est bien compétent pour contrôler si l'autorité administrative qui a connaissance d'un litige de nature civile l'a correctement appréhendé dans le cadre de son appréciation du bon aménagement des lieux et n'a pas commis une erreur manifeste sur ce point. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

En l'espèce, il n'a pas été porté à la connaissance de la partie adverse qu'il existait entre les demandeurs de permis et la partie requérante un litige d'ordre civil quant aux vues à partir des baies dont la régularisation est demandée. La partie requérante affirme, dans son dernier mémoire, avoir introduit un tel recours mais n'établit pas l'avoir fait au moment des travaux litigieux ou précédemment à l'adoption de l'acte attaqué. En tout état de cause, elle ne démontre pas en avoir informé l'autorité administrative avant que celle-ci ne prenne sa décision.

La motivation de l'acte attaqué montre que l'autorité communale s'est préoccupée de la question des vues créées par le percement des trois baies. Elle indique ce qui suit :

" [...]

Considérant que la présente demande vise à régulariser le percement de trois baies au niveau d'un mur porteur séparant l'espace living de la serre existante implantée en façade latérale gauche de l'habitation; que les ouvertures dont question correspondent à une porte d'accès vers la serre et à deux fenêtres hautes permettant la prise de lumière naturelle depuis la serre;

Considérant que la construction a été rafraîchie il y a quelques années, tout comme ses abords; que la serre existante avait alors été remise en état à l'identique et les baies créées;

Considérant qu'au vu de la problématique de voisinage que créent les vues depuis la serre, un vitrage opalin a été posé sur la majeure partie de ladite serre;

Considérant que les différents volumes du bâtiment n'ont pas été modifiés; que l'emprise bâtie demeure inchangée; que l'objet de la demande concerne uniquement, les baies intérieures et le vitrage partiellement modifié de la serre;

Considérant que les châssis placés respectent une marge de recul latéral de 1,93 mètre par rapport à la limite parcellaire; que les baies concernées ne permettent pas d'avoir une vue sur la propriété voisine au vu du verre opalin présent au niveau de la serre;

Considérant que l'intervention réalisée ne nuit pas à l'esthétique de l'habitation au vu de l'ouverture dans un espace intérieur existant (serre) et au vu du recours à des menuiseries similaires à celles existantes; que l'intégration des baies, dont question au bâti existant n'est pas compromise; que l'élévation concernée demeure cohérente sans être dénaturée étant donné la présence de la serre;

Considérant que lesdites baies ne sont pas de nature à porter atteinte à l'intimité du voisinage; qu'en effet, comme précité, la serre existante, partiellement en verre translucide, permet d'éviter les vues à partir des baies créées vers le bien voisin; que les nouvelles baies permettent d'ouvrir davantage l'intérieur de l'habitation vers la serre et de bénéficier ainsi de l'ensoleillement;

[...]".

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, jointe à la demande, indique que cette demande a notamment pour objet la régularisation "de la modification des vitrages de la serre (les rendre translucides et non transparents),

afin de limiter le problème préexistant des vues directes entre voisins". Quant à l'intégration au cadre bâti et non bâti, il est indiqué ce qui suit :

" Le projet concerne le percement de baies intérieures, entre le living et la serre existante. Cette serre existante étant implantée en mitoyenneté, avec interruption des grandes haies, il existait donc des vues directes de la serre vers le jardin voisin et inversement. Le fait de rendre les vitrages de la serre translucides, limitera ces vues directes. La perception vue de l'extérieur des baies à régulariser deviendra donc limitée".

Il n'est pas spécifié que les vitres sont remplacées par du verre opalin mais uniquement que des vitrages de la serre sont rendus translucides. Il ne peut donc être reproché au demandeur de permis de ne pas avoir joint d'échantillon du verre.

Par ailleurs, il n'est pas non plus indiqué que le vitrage de la serre faisant face aux ouvertures créées sera rendu translucide dans sa totalité. Le demandeur de permis indique modifier ce vitrage pour "limiter le problème préexistant des vues directes entre voisins" depuis les baies à régulariser. La partie adverse précise d'ailleurs dans l'acte attaqué que le vitrage de la serre est "partiellement" modifié.

Il ressort de la motivation de l'acte attaqué, précitée, que la question des vues créées par les baies à régulariser a fait l'objet d'une appréciation par la partie adverse dans le cadre du bon aménagement des lieux. Celle-ci a considéré qu'au vu du vitrage de la serre rendu translucide, les ouvertures étaient compatibles avec un tel aménagement, l'intimité du voisinage étant préservé. La partie requérante reste en défaut de démontrer que, ce faisant, l'autorité communale commet une erreur manifeste. Lorsque celle-ci mentionne que "la serre existante, partiellement en verre translucide, permet d'éviter les vues à partir des baies", elle envisage raisonnablement les vues directes, les seules de nature à porter atteinte à l'intimité des voisins. Or, les photos produites par la partie requérante, compte tenu de leur angle de vue, ne permettent pas d'établir une erreur dans le chef de l'autorité. À l'inverse, les photos produites par le demandeur de permis, prises de l'intérieur de l'habitation, tendent à démontrer que les vues directes vers l'extérieur au départ des trois baies sont empêchées dans une large mesure, soit par la hauteur des deux fenêtres, soit par le vitrage de la serre rendu opalin.

Par ailleurs, le problème des dates de la notice d'évaluation par rapport à celle indiquée dans l'acte relative au dépôt d'une demande complète est sans conséquence, la partie adverse ayant disposé d'un dossier de demande complet au moment de sa prise de décision.

Le grief relatif au reportage photographique visé par l'article 288 du CWATUP manque en fait, le dossier de demande contenant les photos qui permettent à l'autorité communale de prendre sa décision en connaissance de cause.

Pour les motifs qui précèdent, le moyen unique 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 200 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

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

Simone GUFFENS,
David DE ROY,
Anne-Françoise BOLLY,
Vanessa WIAME,

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

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME.

Simone GUFFENS.