CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 244.613 du 24 mai 2019

A. 217.374/XV-2918

En cause : **1. ELKAÏM** Maïmonid,

2. GRINSZPUN Olga,

ayant élu domicile chez
M^e Michaël PILCER, avocat,
avenue Albert-Elisabeth 46
1200 Bruxelles,

contre :

la ville de Bruxelles,

ayant élu domicile chez
M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

Partie intervenante :

POLET Gilles,

ayant élu domicile chez
M^e Bernard FRANCIS, avocat,
vieux Chemin du Poète 11
1301 Wavre.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 22 octobre 2015, Maïmonid ELKAÏM et Olga GRINSZPUN demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de "la décision du collège des bourgmestre et échevins de la Ville de Bruxelles du 26 août 2015 octroyant à Monsieur et Madame POLET un permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation et l'extension d'une habitation familiale, sise Square des Nations, 4 à 1000 Bruxelles" et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Un arrêt n° 234.322 du 7 avril 2016 a rejeté la demande de suspension, a accueilli provisoirement la requête en intervention introduite par Gilles POLET, et a réservé les dépens.

Par un courrier du 10 mai 2016, les parties requérantes ont demandé la poursuite de la procédure.

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

M^me^ Muriel VANDERHELST, 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 avril 2019, l'affaire a été fixée à l'audience publique du 21 mai 2019 à 9 heures 30.

M^me^ Diane DÉOM, conseiller d'État, a fait rapport.

M^e^ Hanna BOUZEKRI, *loco* M^e^ Michaël PILCER, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e^ Gaëtan VANHAMME, *loco* M^e^ Jean-Paul LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e^ Bernard FRANCIS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Muriel VANDERHELST, auditeur, a été entendue 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 en annulation ont été exposés dans l'arrêt n° 234.322, précité, auquel il y a lieu de se référer.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par Gilles POLET ayant été accueillie dans l'arrêt de suspension n° 234.322, précité, il y a lieu de l'accueillir.

V. Premier moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes soulèvent un premier moyen "de la violation du principe de bonne administration et du principe de précaution, de la violation de l'obligation de prendre ses décisions avec soin (devoir de minutie), de l'absence d'examen sérieux du dossier, de la violation du principe de motivation matérielle et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de la violation des formes substantielles et de l'excès de pouvoir". Elles critiquent l'acte attaqué en tant qu'il autorise la construction d'une lucarne en façade avant.

Elles doutent tout d'abord que l'autorité ait pu se prononcer en connaissance de cause sur cet objet. Selon elles, les plans seraient lacunaires au motif qu'ils ne comprennent pas de vue latérale de la lucarne alors que c'est sous cet angle de vue que cette nouvelle lucarne qui sectionne l'arêtier porterait le plus atteinte à la symétrie des bâtiments et à la cohérence et l'harmonie architecturale de l'ensemble, puisque chaque maison a une lucarne maximum et qu'elle ne sectionne jamais l'arêtier. Elles relèvent également qu'aucune indication ne serait donnée en ce qui concerne les matériaux qui seront utilisés pour la joue latérale de cette lucarne. Elles estiment en outre que l'autorité n'aurait pas été suffisamment informée sur le raccord des toitures et de la corniche entre le bien sis au n° 4 et celui sis au n° 5, alors que les deux toits forment un tenant d'une pièce et que la lucarne se situe à un endroit particulier de la toiture puisqu'elle sectionne l'arêtier.

Elles font encore valoir que l'autorité n'a pas pu statuer en connaissance de cause et a manqué au principe de précaution en ce qu'elle n'a reçu aucune information sur les éventuelles techniques de réalisation des travaux qui permettraient de s'assurer que la section de l'arêtier par la lucarne projetée ne pose

aucun problème de structure de la toiture. Elles développent ce "problème en ce qui concerne la structure du toit" comme suit :

> "Enfin, on notera que la lucarne projetée, parce qu'elle sectionne l'arêtier, est susceptible de poser un problème en ce qui concerne la structure du toit, toit qui est, pour rappel, commun à la maison sise au n° 4 et au n° 5 du square des Nations […]. Dès lors qu'il s'agit d'un toit commun, un problème de structure à la toiture lors des travaux affectera inévitablement la toiture du bien des requérants. Il est particulièrement étonnant que l'acte attaqué soit totalement muet sur ce point alors qu'il est clair que la partie adverse était parfaitement consciente de cet éventuel problème. Il ressort en effet d'un *email* de M. DE BOEY, inspecteur principal au département urbanisme, que "en ce qui concerne la lucarne en façade avant, celle-ci semble en effet se retrouver à l'intersection de différents pans de toiture. Ce point est potentiellement difficile à gérer structurellement, néanmoins il appartient à l'architecte (et, le cas échéant, à l'ingénieur) de solutionner ce problème" […].
>
> Il était indiqué, à ce sujet, que les demandeurs de permis fournissent quelques explications techniques démontrant comment cette lucarne, qui nécessite la section d'un arêtier, modifiera les structures existantes du toit sans en altérer l'équilibre. Tel n'est pas le cas.
>
> De plus, il est particulièrement étonnant que, étant parfaitement consciente de ce problème, la partie adverse n'a demandé aucune information complémentaire aux demandeurs du permis pour s'assurer un minimum que les techniques mises en place pour la réalisation des travaux relatifs à la lucarne n'occasionneraient pas de problèmes de structure à la toiture des biens sis au n° 4 et au n° 5. Ce faisant, la partie adverse n'a pas respecté le principe de précaution. Elle ne s'est pas non plus comportée comme une autorité normalement prudente et soigneuse qui aurait attentivement examiné le dossier de demande de permis dès lors que les autorités ayant pour mission de délivrer les permis d'urbanisme doivent également s'assurer de la viabilité et de la solidité des constructions qu'elles autorisent.
>
> De plus, à supposer que la partie adverse ait reçu des assurances techniques sur ce point ou ait pu estimer, à l'analyse de la demande de permis et des plans, que les travaux n'affecteraient pas la structure de la toiture, il convenait alors de le dire et de se justifier à ce sujet dans le permis. Tel n'est pas le cas en l'espèce. Il convient donc également de relever que l'acte attaqué ne respecte pas le prescrit de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs. Ce dernier point est en effet fondamental pour les requérants. Ceux-ci savent que la partie adverse était consciente d'un éventuel problème de structure pour le toit […]. En revanche, ils ignorent si, lors de la réalisation des travaux, leur toit va connaître des problèmes de structure et éventuellement s'effondrer. L'acte attaqué devait se prononcer sur cette question qui concerne la solidité des constructions et la sécurité des gens qui y habitent".

Dans leur mémoire en réplique, elles répètent leur argumentation, en précisant que ce n'est pas l'erreur manifeste d'appréciation qui est invoquée, mais bien la violation du principe de précaution.

Elles estiment que la partie adverse ne répond pas aux critiques relatives à l'absence de vue latérale de la lucarne, d'indication quant aux matériaux et de

détails sur le raccord des toitures et de la corniche entre le bien sis au n° 4 et celui sis au n° 5.

Concernant la section de l'arêtier, elles soutiennent que la réalisation de la lucarne autorisée impliquera une intervention lourde au niveau des poutres portantes qui devront être coupées, avec un risque important de perte de stabilité de la toiture concernée, ce qu'elles illustrent par un schéma. Elles expliquent que, le toit étant commun aux maisons sises au n° 4 et au n° 5, un problème de structure à la toiture lors des travaux affectera inévitablement la toiture de leur bien. Selon elles, dès lors que les travaux autorisés sont des travaux dont la réalisation est particulièrement délicate sur le plan technique, les dégâts qu'ils occasionneraient, le cas échéant, ne résultent pas de la mise en œuvre du permis mais bien des travaux mêmes qui ont été autorisés. Elles affirment qu'il incombait à la partie adverse, au titre du principe de précaution, de s'assurer que de tels travaux ne causeraient pas de dégâts aux maisons voisines et qu'en ne sollicitant aucune information complémentaire à cet égard, la partie adverse n'a pas respecté ce principe. Elles observent que la partie adverse ne répond rien sur ce point et considèrent que cela laisse clairement penser qu'elle ne s'est aucunement souciée des difficultés de réalisation des travaux.

Sur la motivation formelle de l'acte attaqué, que rappelle la partie adverse, elles maintiennent qu'il s'agit d'une simple clause de style et répètent que la lucarne ne peut s'intégrer correctement dans la composition architecturale et paysagère du square des Nations dès lors que chaque maison a une lucarne maximum et non deux, que celle-ci ne sectionne jamais l'arêtier et que le bâti autour du square est organisé autour d'une symétrie parfaite de part et d'autre de l'axe coupant le square en son milieu. Elles produisent à cet égard un schéma et une photo.

Dans leur dernier mémoire, elles persistent à considérer que seule une vue latérale de la lucarne permet de se rendre compte de l'atteinte portée à la symétrie des bâtiments et à la cohérence architecturale de l'ensemble. Quant aux difficultés techniques des travaux, elles estiment qu'il faut distinguer, d'une part, l'hypothèse de travaux ordinaires qui sont mal exécutés, ce qui relève bien de l'exécution du permis, et, d'autre part, l'hypothèse de travaux particulièrement délicats sur le plan technique et qui pourraient causer des dégâts aux constructions voisines, auquel cas l'octroi du permis est susceptible d'engager la responsabilité de l'autorité qui n'aurait pas examiné, avec tout le soin requis, la faisabilité des travaux qu'elle a autorisés. Elles estiment que c'est cette seconde hypothèse qui est rencontrée en l'espèce, et que les dégâts ne résulteraient pas de la mise en œuvre du

permis mais bien des travaux mêmes qui ont été autorisés. Elles considèrent qu'il y a bien eu violation du principe de précaution puisque la partie adverse a bien aperçu les risques inhérents à l'aménagement d'une lucarne à l'endroit prévu, mais que l'auteur de l'acte attaqué ne s'en est pas soucié et qu'il n'a demandé aucune information complémentaire au demandeur de permis.

V.2. Appréciation

En ce qui concerne l'incidence de la lucarne avant sur le bon aménagement des lieux, l'acte attaqué énonce expressément que "[…] celle-ci s'intègre à l'esthétique du bâtiment et n'interfère pas avec la composition architecturale et paysagère du square des Nations".

Il apparaît des pièces et photos produites au dossier que, si elle présente une certaine harmonie, la configuration des façades avant des immeubles bordant le square des Nations n'est pas identique. La plupart d'entre elles présentent une lucarne mais la dimension de ces lucarnes, leur emplacement sur la toiture et par rapport aux fenêtres des étages inférieurs, le nombre de leurs ouvertures, *etc*., varient d'une maison à l'autre. La lucarne de l'immeuble des parties requérantes est d'ailleurs particulièrement grande et imposante au regard des autres. Les parties requérantes ne démontrent pas en quoi l'appréciation de la partie adverse serait entachée sur ce point d'une erreur manifeste.

Par ailleurs, il est de jurisprudence constante que les lacunes d'un dossier de demande de permis ou les erreurs entachant les documents qu'il contient ne sont de nature à affecter la légalité du permis délivré que si l'autorité a été induite en erreur ou n'a pas pu se prononcer en pleine connaissance de cause du fait de ces lacunes ou erreurs. Elles ne doivent, en principe, entraîner l'annulation de l'autorisation que si cette dernière a été accordée en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant pas été complètement et exactement informée ni par le dossier de demande de permis ni d'une autre manière. Il revient à celui qui dénonce les lacunes du dossier de demande de permis de montrer que ces défauts ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande et qu'une information complète aurait pu la conduire à prendre une décision différente.

En l'espèce, il apparaît du dossier administratif que l'autorité n'a pas été trompée quant à la configuration particulière de la toiture de l'immeuble litigieux, qu'elle a, au contraire, été informée de cette situation et qu'il en a, d'ailleurs, expressément été tenu compte dans le cadre de l'instruction de la demande de permis. Les plans produits au dossier figurent bien l'arête particulière que la lucarne

litigieuse est amenée à croiser et le courriel de l'inspecteur principal du département de l'urbanisme de la ville de Bruxelles montre que cette particularité a été relevée. L'absence de vue latérale de la lucarne n'a pas empêché l'autorité de se prononcer en connaissance de cause.

Quant aux matériaux qui seront utilisés pour la joue latérale de la lucarne litigieuse, le grief des parties requérantes manque en fait. Il ressort du plan de situation projetée, déposé parmi les plans modificatifs, que, dans le cadre de la rénovation complète de la toiture, la lucarne devra être revêtue d'ardoises naturelles (lettre O), comme l'est déjà la lucarne existante. Les plans indiquent aussi clairement que les travaux portent exclusivement sur la toiture de l'immeuble n° 4, sans empiètement sur la toiture des parties requérantes. S'il ressort des photos produites par celles-ci que les toitures des deux maisons ne semblent actuellement pas délimitées par une arête visible et se présentent d'un seul tenant, cette circonstance ne peut pas empêcher l'un des propriétaires d'assurer la réfection de sa propre toiture de la manière qui lui convient, pour autant qu'il n'intervienne pas sur l'autre.

En ce qui concerne le risque que comporteraient les travaux autorisés par l'acte attaqué, il y a lieu de constater que rien ne démontre que ces travaux présenteraient intrinsèquement un danger pour la stabilité de la toiture. Comme l'ont relevé les services du département urbanisme, leur réalisation présente une difficulté technique qu'il appartient au maître de l'ouvrage de résoudre dans le respect des règles de l'art. Les parties requérantes ne produisent aucune pièce ou aucun rapport technique qui établirait que le positionnement prévu pour la lucarne comporte forcément des risques pour la stabilité de la toiture du n° 4 et que ces risques sont de nature à se répercuter sur leur propre immeuble.

Les risques techniques de réalisation des chantiers relèvent de la responsabilité du maître de l'ouvrage et des entreprises chargées de la construction et non de celle de l'autorité administrative saisie d'une demande de permis d'urbanisme. Celle-ci se prononce sur la compatibilité du projet qui lui est soumis avec les lois et règlements applicables et avec le bon aménagement des lieux, ce qui ne va pas au-delà d'une évaluation marginale de la faisabilité du projet dans des conditions normales. En l'espèce, rien n'imposait à l'autorité de s'enquérir plus amplement de la faisabilité technique de la construction projetée.

Le cas échéant, la concrétisation du risque allégué par les parties requérantes ressortirait d'un litige de droit civil étranger à la légalité du permis.

Le premier moyen n’est pas fondé.

VI. Second moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes soulèvent un second moyen, "pris de la violation du principe de bonne administration, de la violation du principe de motivation matérielle et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l’erreur manifeste d’appréciation et de la violation des formes substantielles et de l’excès de pouvoir".

En une première branche, elles critiquent l’annexe arrière et le rehaussement du mur mitoyen autorisés par l’acte attaqué.

Elles soutiennent que l’autorisation d’une annexe arrière est contraire à une convention signée le 18 mai 1935 entre la ville de Bruxelles et la propriétaire des terrains à l’époque, exprimant, selon les parties requérantes, la notion du "bon aménagement des lieux voulu par la ville de Bruxelles à l’époque". Elles visent en particulier un point de cette convention relatif à la profondeur des constructions, qu’elles citent dans les termes suivants :

> "Pour la réussite esthétique du square des Nations", "les acquéreurs s’engagent à ce que chaque habitation forme un bloc sans saillies, sans aucune annexe, serre ou autre prolongement de bâtisse formant vers rue, la profondeur maximum de la construction étant de quinze mètres, avec une tolérance de dix pour cent en plus. Toutefois, il pourra être établi dans les constructions qui seront érigées sur le bien vendu, les loggias ou balcons, dont la saillie ne pourra dépasser quatre-vingts centimètres vers l’avant. Aucune construction arrière, aucun garage, poulailler, magasin ou dépôt ne pourra être édifié dans les jardins. (...)".

Elles en déduisent que le bon aménagement des lieux s’oppose à la construction d’annexes à l’arrière et constatent que l’acte attaqué en autorise pourtant une, sans faire référence à la convention de 1935. Elles font valoir que si la partie adverse souhaitait se départir des options urbanistiques arrêtées à cette époque, il lui était possible de le faire en justifiant de manière adéquate les raisons de ce changement, ce qui n’est toutefois pas le cas en l’espèce. Elles considèrent, en outre, que les constructions autorisées portent atteinte à la configuration du square et mettent en péril la conception découlant d’un plan ovale, telle que voulue lors de la création du square.

S’agissant du rehaussement du mur mitoyen, elles contestent sa motivation quant à son incidence sur l’éclairement naturel. Selon elles, il est manifestement erroné de parler d’un rehaussement "limité" alors que celui-ci sera de 1,60 mètre. Elles affirment que la différence sera évidemment significative et que leur vue depuis les fenêtres du premier étage sera profondément modifiée, tout comme la luminosité qui sera nettement moins importante qu’actuellement. Elles ajoutent que la prise en compte du conifère actuellement présent au niveau de la limite mitoyenne relève d’une erreur manifeste d’appréciation dès lors que le service de l’urbanisme de la ville de Bruxelles ne pouvait pas ignorer que l’autorisation d’abattre ce conifère avait été demandée.

En une seconde branche, elles critiquent l’autorisation donnée pour le rehaussement de la toiture de 9 centimètres pour y placer une isolation.

Elles invoquent, à nouveau, à ce propos, la convention de 1935 précitée ainsi que les règles de bon aménagement des lieux qui en découleraient. Elles visent plus particulièrement un point relatif à la hauteur des constructions, rédigé comme suit :

> "Toutes les habitations auront la même hauteur au faîte du toit, et même hauteur à la corniche du toit, avec saillie identique contenant les gouttières. Les toitures seront en même ardoise. Le profil des toitures sera le même, les toitures étant dans le prolongement l’une de l’autre. La pente des toitures ne variera que vers l’arrière, dans le cas où les habitations n’ont pas la même profondeur".

Elles en déduisent que les maisons du square des Nations forment un ensemble architectural cohérent et harmonieux et que le bon aménagement des lieux interdit d’avoir des hauteurs de toits différentes. Elles ajoutent que le rehaussement de 9 centimètres, s’il peut paraître minime, sera cependant visible et mettra à mal l’harmonie d’ensemble des constructions d’autant que, jusqu’alors, les ardoises de toitures se trouvent alignées sur un même niveau.

Elles considèrent que l’acte attaqué ne porte aucune appréciation sur le bon aménagement des lieux, se contentant d’affirmer qu’il revient à l’architecte de faire en sorte qu’aucun problème d’égouttage ne se pose ultérieurement mais ne justifiant en rien pourquoi il s’écarte des règles urbanistiques contenues dans la convention de 1935 et dans les conventions de vente, ni en quoi la hauteur différente et le décalage par rapport aux autres maisons seraient conformes ou non au bon aménagement des lieux.

En une troisième branche, les parties requérantes font valoir que l'acte attaqué ne répondrait pas aux observations formulées par la seconde requérante au cours de l'enquête publique. Elles indiquent avoir attiré l'attention, dans le cadre de l'enquête publique, sur les problèmes de luminosité, l'atteinte portée à la cohérence architecturale du square des Nations et la convention de 1935. Elles renvoient pour l'essentiel aux branches précédentes et soulignent, s'agissant de la convention de 1935, que l'acte attaqué n'en dit rien.

Dans leur mémoire en réplique, les parties requérantes précisent à titre liminaire qu'ils ont toujours visé la convention de 1935 ainsi que les conditions reprises dans les actes de vente en exécution des engagements pris dans la convention de 1935. Elles affirment que ces conditions se retrouvent dans tous les actes de vente des terrains vendus par cette dame et qu'elles visent à régir de manière très précise la construction des maisons sur les terrains vendus. Elles maintiennent que ces conditions ont pour objet de fixer les règles urbanistiques à respecter pour les immeubles à construire sur les terrains bordant l'avenue et le square et font valoir que, quand bien même ce ne serait pas le cas, la partie adverse, qui avait normalement connaissance de la convention de 1935 et des conditions contenues dans les actes de vente et d'exécution de cette convention, devait au moins en tenir compte, à titre d'éléments d'information, dans son appréciation du bon aménagement des lieux, même s'il s'agit de prescriptions de nature civile. Subsidiairement, elles considèrent que, quand bien même la partie adverse n'avait pas connaissance de ces conditions conventionnelles, elle ne pouvait qu'observer que les travaux projetés ne correspondaient pas aux caractéristiques architecturales existantes du square : pas de deuxième lucarne sur un même toit, pas de lucarne sectionnant l'arêtier, hauteur de toits identique, pas d'extension à l'arrière.

Sur la première branche, elles soutiennent que c'est à tort que la partie adverse affirme que les clauses de l'acte de vente ne concerneraient que la construction d'une maison sur un terrain vierge et non la modification d'une construction érigée sur la base de ces clauses et observent qu'à suivre cette thèse, il suffirait pour contourner ces clauses de construire un bien les respectant puis d'introduire un permis modificatif.

S'agissant de l'agrandissement de la cuisine, elles font observer que la clause "E" précise que chaque habitation forme un bloc sans saillie et sans aucune annexe. Or, il ressort clairement des plans que la cuisine forme une saillie à l'arrière et l'acte attaqué lui-même la qualifie d'annexe.

Concernant la rehausse du mur mitoyen, elles font valoir que la partie adverse ne répond pas à leur grief pris de la modification de la vue. Elles relèvent que la demande d'abattage du conifère date du mois de mai 2015 et que la partie adverse pouvait et devait en tenir compte et que, quand bien même cet arbre priverait les parties requérantes de luminosité, on voit difficilement comment cela pourrait justifier que l'on la réduise encore plus.

Sur la deuxième branche, elles maintiennent que l'acte attaqué ne contient aucune appréciation quant au bon aménagement des lieux au regard du rehaussement de 9 centimètres de la toiture et font valoir que l'épaississement de la toiture autorisée crée un empiètement sur leur propriété au niveau de la gouttière, ce dont la partie adverse n'a pas eu conscience ou dont elle a décidé de ne pas se soucier. À leur sens, outre une atteinte à leur droit de propriété, cette prolongation de la gouttière vers l'avant met un peu plus à mal la symétrie des constructions bordant le square des Nations. Elles en concluent que l'examen de l'intégration des travaux autorisés au contexte architectural existant n'a manifestement pas eu lieu.

Sur la troisième branche, elles soutiennent avoir clairement fait mention de la convention de 1935, lors de la séance de la commission de concertation, de même que dans des échanges de courriels avec des agents de la ville de Bruxelles, de sorte que la partie adverse était bien informée des clauses conventionnelles visées et qu'il était justifié de motiver le permis, ne serait-ce que brièvement, à cet égard. Quand bien même ces observations seraient tardives, les parties requérantes soulignent que le Conseil d'État a déjà considéré qu'il devait être tenu compte d'observations formulées après l'enquête publique.

Dans leur dernier mémoire, elles invoquent les arrêts n° 236.845 du 20 décembre 2016 et n° 238.004 du 26 avril 2017. Elles répètent que la convention de 1935 était connue de la partie adverse et que, puisqu'elle impose que les règles qu'elle contient soient reprises dans les futurs actes de vente des parcelles, la partie adverse devait également avoir connaissance des clauses particulières figurant dans ces actes de vente et elle devait en tenir compte. Elles soulignent qu'à la différence de l'acte d'acquisition de l'intervenant et de son épouse, leur propre acte d'acquisition y fait clairement référence, ce qui leur permet de s'en prévaloir vis-à-vis des tiers. À titre subsidiaire, elles répètent que, même sans tenir compte de ces clauses particulières, la partie adverse aurait dû constater que les travaux projetés ne correspondaient pas aux caractéristiques architecturales du square.

VI.2. Appréciation

Les trois branches du moyen font état d'une convention signée le 18 mai 1935 entre la ville de Bruxelles et M^me^ B.P., propriétaire à l'époque des terrains situés à l'emplacement de l'actuel square des Nations. Les parties requérantes déduisent de cette convention la notion du "bon aménagement des lieux voulu par la ville de Bruxelles à l'époque". Elles font plus particulièrement valoir qu'auraient alors été arrêtées de véritables prescriptions urbanistiques quant aux hauteurs et aux profils de toiture et quant au gabarit des habitations, formant chacune un bloc sans saillie, sans annexe et sans construction arrière.

Comme il a été relevé dans l'arrêt n° 234.322 du 7 avril 2016 ayant rejeté la demande de suspension, la convention de 1935 portait sur la création, à travers la propriété de M^me^ B.P., sise avenue de la Forêt, 180, d'une avenue de 12 mètres de largeur comprenant en son milieu un rond-point avec square contourné de deux voies carrossables de 5 mètres de largeur chacune. Cette convention règle essentiellement des éléments relatifs à cette création de voirie et les seules dispositions y figurant qui peuvent être qualifiées d'urbanistiques (articles 7 à 9) ont trait à la création d'une zone de recul *non aedificandi*, à la clôture par des haies vives, à l'affectation exclusive des bâtiments à l'habitation ainsi qu'à la limitation du nombre de niveaux à deux étages au-dessus du rez-de-chaussée. Il y est également précisé qu'une modification ne peut être ultérieurement apportée aux constructions que moyennant autorisation expresse et écrite de l'administration (article 10). Le permis attaqué n'a donc pas été délivré en violation d'obligations conventionnelles liant la ville de Bruxelles. Même si l'on devait admettre, comme le soutiennent les parties requérantes, que la ville y a exprimé à l'époque sa conception du bon aménagement des lieux, encore devrait-on constater que le permis attaqué ne s'écarte pas des exigences urbanistiques qu'elle stipule.

Les autres clauses dont les parties requérantes se prévalent sont issues d'un acte de vente relatif au bien dont elles-mêmes sont actuellement propriétaires, et auquel la ville de Bruxelles n'était pas partie. L'acte par lequel l'intervenant et son épouse ont acquis le bien concerné par le projet ne reprend pas ces termes. De telles clauses constituent des dispositions contractuelles de nature civile.

Il est constant que les permis d'urbanisme sont, en principe, délivrés sous réserve des droits civils des tiers et qu'une contestation portant sur des droits civils, telle que l'existence et l'étendue d'une servitude, relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire, en vertu de l'article 144 de la Constitution. Le Conseil d'État est néanmoins compétent pour contrôler si l'autorité

administrative qui a délivré un permis n'a pas commis une erreur manifeste d'appréciation quant au bon aménagement des lieux et, dans le cadre de cet examen, il est tenu d'avoir égard à toute question préalable, fût-elle de droit civil. Il est en effet possible que la méconnaissance des dispositions du Code civil relatives aux servitudes soit, indépendamment de sa conséquence en droit civil, la cause d'une mauvaise urbanisation. Ainsi, le Conseil d'État est compétent pour déterminer si le collège des bourgmestre et échevins n'a pas commis une erreur manifeste d'appréciation en délivrant le permis d'urbanisme attaqué malgré sa connaissance d'un conflit opposant les parties requérantes et les bénéficiaires du permis à propos d'une servitude grevant le bien de ces derniers.

En l'espèce, aucune erreur manifeste d'appréciation n'est établie et la motivation de l'acte attaqué s'avère suffisante, compte tenu en particulier de la portée limitée de la convention de 1935 déjà soulignée, mais aussi des termes de la réclamation formulée par les parties requérantes lors de l'enquête publique, laquelle mettait en évidence diverses critiques sans se référer explicitement à des clauses conventionnelles.

Les trois branches du moyen sont examinées pour le surplus.

En ce qui concerne la première branche, l'acte attaqué contient l'appréciation suivante :

> "- considérant que, par rapport à la demande initiale, l'annexe de la cuisine et la terrasse en bel étage ont été réduites et l'escalier menant de la terrasse au jardin a été modifié;
> - considérant que les nouveaux plans répondent aux conditions émises par la commission de concertation;
> […]
> - considérant que le volume projeté est moins profond que le volume initialement proposé, tant au sous sol (rez de jardin) qu'au rez-de-chaussée (bel étage);
> - considérant que l'extension par rapport à la façade arrière existante est de 1,84 mètre au lieu de 3,14 mètres initialement;
> - considérant que la construction de l'annexe n'impliquera plus qu'une rehausse limitée du mur mitoyen existant avec le n° 5 (1,6 mètre de hauteur sur 1,52 mètre de profondeur);
> - considérant que l'annexe du projet ne dépasse la façade arrière du bien n° 5 que de 1,52 mètre;
> - considérant que la demande ne dépasse pas la charge normale de voisinage;
> - considérant que les façades arrière sont orientées au Nord;
> - considérant que le conifère planté au niveau de la limite mitoyenne entre le n° 4 et le n° 5 réduit considérablement l'apport de lumière pour les façades arrière des immeubles concernés;

- considérant que la rehausse limitée du mur mitoyen n'est donc pas préjudiciable pour le bien voisin en terme d'éclairement naturel;
- considérant que les façades arrière de l'ensemble présentent divers décrochements et que l'intervention projetée n'a pas d'impact négatif sur la configuration du square;
- considérant en effet que, compte tenu de la taille réduite de l'annexe, l'harmonie de l'ensemble est préservée;
- considérant que l'escalier projeté pour accéder au jardin depuis les pièces de vie situées au bel étage, via la terrasse a été réétudié en vue de réduire son emprise en intérieur d'îlot et de préserver ses utilisateurs de vues non conformes au Code civil;
[…]".

L'acte attaqué indique ainsi adéquatement pourquoi l'autorité a estimé que le projet ne compromettait pas l'harmonie d'ensemble des immeubles du square des Nations. Il ressort des plans et des photos figurant au dossier administratif que s'il y a certes une cohérence harmonieuse entre les immeubles du square, ceux-ci sont loin de présenter une parfaite homogénéité, notamment quant à la profondeur arrière et la configuration des façades arrière.

Par ailleurs, la motivation du permis comporte un élément de réponse au grief pris d'une conception du bon aménagement du territoire datant de 1935, en mentionnant "que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement" et "que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles".

La modification apportée aux plans initiaux a réduit l'impact défavorable du projet et supprimé des vues contraires au Code civil. Le rehaussement du mur mitoyen cause certes aux parties requérantes une diminution de l'éclairement naturel, mais cet inconvénient a pu être considéré comme acceptable, compte tenu de l'exposition Nord et de la configuration des lieux. La circonstance que les parties requérantes ont laissé pousser un conifère au niveau de la limite mitoyenne a pu être retenue comme le signe qu'un éclairement limité ne les gênait pas outre mesure. Peu importe, à cet égard, qu'elles aient sollicité l'autorisation d'abattre cet arbre, la demande d'autorisation n'ayant d'ailleurs été déposée avec le dossier complet qu'après la délivrance du permis attaqué.

Pour le surplus, les parties requérantes se bornent à contester l'appréciation de l'auteur de l'acte attaqué selon laquelle l'objet litigieux ne dépasse pas la charge normale de voisinage et n'a pas d'impact négatif sur la configuration du square. Elles n'établissent cependant pas qu'une erreur de fait ou une erreur manifeste d'appréciation aurait été commise à cet égard. Or, il n'appartient pas au Conseil d'État de se faire l'arbitre de divergences d'appréciation quant à la compatibilité d'un projet avec le bon aménagement des lieux.

La première branche du second moyen n’est pas fondée.

Sur la deuxième branche, il ressort notamment des illustrations et des photographies produites par les parties requérantes elles-mêmes que leur propre immeuble présente une lucarne imposante et que leur toiture surplombe légèrement celle du n° 6. Rien n’amène à conclure que le décalage de quelques centimètres entre les hauteurs de toiture des n^{os} 4 et 5, justifié par les nécessités d’une isolation, n’aurait pas pu être jugé compatible avec le bon aménagement des lieux.

La deuxième branche du second moyen n’est pas fondée.

Quant à la troisième branche du moyen, il ressort des développements qui précèdent, quant aux premier et second moyens, que la motivation de l’acte attaqué est suffisante et adéquate.

Ni la troisième branche du moyen, ni le moyen dans son ensemble, ne sont fondés.

VII. Indemnité de procédure

Dans son dernier mémoire, la partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 840 euros, à la charge des parties requérantes. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D’ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par Gilles POLET est accueillie.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

Les parties requérantes supportent les dépens, à savoir le droit de rôle de 800 euros et l'indemnité de procédure de 840 euros, accordée à la partie adverse, chacune à concurrence de la moitié.

La partie intervenante supporte le droit de 150 euros lié à son intervention.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^{e} chambre, le vingt-quatre mai deux mille dix-neuf, par :

Pascale VANDERNACHT,	président de chambre,
Diane DÉOM,	conseiller d'État,
Nathalie VAN LAER,	conseiller d'État,
Frédéric QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président,

Frédéric QUINTIN. Pascale VANDERNACHT.