

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 245.821 du 18 octobre 2019

A. 223.016/XV-3514

En cause :

DEFOSSEZ Cloé,
ayant élu domicile chez
M^e Jean LAURENT, avocat,
avenue Louise 250
1050 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

Partie intervenante :

DUCHATELET Sophie,
ayant élu domicile chez
M^e Jehan DE LANNOY, avocat,
place Jean Jacobs 5
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 1^{er} septembre 2017, Cloé DEFOSSEZ demande l'annulation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 juin 2017 "relatif au recours introduit par Sophie DUCHATELET contre la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Forest de refuser le permis d'urbanisme tendant à démolir et reconstruire une annexe en façade arrière, la création de terrasses et d'une ouverture dans la toiture de la façade avant du bien sis rue des Alliés, 173".

II. Procédure

Un arrêt n° 240.098 du 5 décembre 2017 a accueilli la requête en intervention introduite par Sophie DUCHATELET, a rejeté la demande de suspension d'extrême urgence et a réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Par un courrier du 2 janvier 2018, la requérante a demandé la poursuite de la procédure.

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

M. Lionel RENDERS, 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 12 septembre 2019, l'affaire a été fixée à l'audience publique du 15 octobre 2019 à 9 heures 30.

M^{me} Pascale VANDERNACHT, Président de chambre, a fait rapport.

M^e Charline SERVAIS, *loco* M^e Jean LAURENT, avocat, comparaissant pour la requérante, et M^e Gaëtan VANHAMME, *loco* M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^{me} Sophie DUCHATELET, partie intervenante, et M^e Gilles RIVET, *loco* M^e Jehan DE LANNOY, 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 de la cause ont été exposés dans l'arrêt n° 240.098 du 5 décembre 2017 qui a rejeté le recours en extrême urgence, celle-ci n'étant pas établie.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

Le premier moyen est pris de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de motivation matérielle et formelle, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur de fait et de droit, de la violation du principe du bon aménagement du territoire, des principes de bonne administration, dont notamment le principe de minutie et le principe du raisonnable.

Dans une première branche, la partie requérante estime que l'auteur de l'acte attaqué aurait dû avoir égard au litige pendant devant la cour d'appel quant au statut du mur mitoyen avec le n° 169-171 et les servitudes y liées, lors de la délivrance de l'acte attaqué. Elle s'appuie sur l'avis de la commission de concertation, sur la décision de refus du collège des bourgmestre et échevins et sur l'avis négatif du collège d'Urbanisme, dont elle reproduit des extraits.

Selon elle, l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur d'appréciation en considérant que les litiges pendants au niveau judiciaire ne peuvent empêcher la partie intervenante de prévoir une extension de son logement eu égard notamment à son droit de propriété. Elle s'autorise de l'arrêt n° 230.304 du 24 février 2015. Elle fait valoir que l'extension envisagée dans l'acte attaqué, serait contraire au bon aménagement des lieux si la cour d'appel devait lui donner raison quant au statut du mur mitoyen et aux servitudes y liées. Elle souligne qu'il résulte de la décision du collège des bourgmestre et échevins que la construction de l'annexe telle que proposée, supprimerait la servitude de tour d'échelle pour la partie du mur contre lequel il s'adosserait. Elle relève aussi que, selon l'avis de la commission de concertation, l'annexe proposée au niveau du rez-de-chaussée présente une proximité importante par rapport aux fenêtres du n° 169-171 de sorte qu'elle serait de nature à porter atteinte aux servitudes de vue dont elle bénéficie.

Elle est d'avis que la position arrêtée par l'auteur de l'acte attaqué va à l'encontre de l'arrêt n° 216.113 du 28 octobre 2011.

S'appuyant sur les arrêts n° 233.352 du 22 décembre 2015 et n° 215.645 du 7 octobre 2011, elle fait valoir, dans une seconde branche, que l'auteur de l'acte attaqué devait examiner la portée du projet en question sur le bon aménagement du territoire et son impact sur l'immeuble voisin, indépendamment des questions d'ordre civil. Au regard des motifs de l'acte attaqué, elle soutient que son auteur n'a pas examiné l'impact du projet sur sa construction. Ainsi, elle affirme que le projet litigieux bloque la vue et la luminosité de certaines de ses fenêtres lesquelles sont à ce point proches qu'il est porté atteinte à son intimité.

En réplique, quant à la première branche, elle réaffirme que l'extension envisagée dans l'acte attaqué serait contraire au bon aménagement des lieux si la cour d'appel devait lui donner raison quant au statut du mur mitoyen et des servitudes y liées. Ainsi, elle fait valoir que, bien que l'annexe projetée ne prenne pas directement appui sur le mur litigieux, il pourrait être considéré que cette construction est abusive par la cour d'appel dès lors que la partie intervenante viserait, ce faisant, à éviter de devoir acheter la mitoyenneté du mur. Elle s'appuie sur la position du collège des bourgmestre et échevins et du collège d'Urbanisme à cet égard. Elle soutient que les photos des travaux d'exécution de l'acte attaqué témoignent de l'extrême proximité de la construction du mur litigieux.

Par ailleurs, bien qu'elle confirme que l'annexe projetée n'obstrue aucune de ses fenêtres, elle estime cette annexe trop proche de celles-ci, ce qui porte atteinte à sa vie privée. Elle souligne que la terrasse située au-dessus de l'annexe projetée offre une vue plongeante à l'intérieur de son atelier par la partie supérieure de la fenêtre la plus proche du bien de la partie intervenante, qui n'est pas rendue opaque. Elle s'appuie sur les photos des travaux d'exécution de l'acte attaqué et affirme que cette proximité serait de nature à porter atteinte aux servitudes de vues dont elle bénéficie. Selon elle, la construction projetée viole ainsi plusieurs dispositions du Code civil dont notamment les articles 679 et 701.

Elle indique encore qu'elle devrait introduire, dans les années à venir, une demande de permis afin de changer la destination de son atelier pour en faire une habitation, ce qui renforcera les problèmes d'intimité soulevés.

Elle expose que la servitude de tour d'échelle n'est pas limitée à l'entretien des fenêtres, mais aussi à la réparation ou l'entretien d'un mur non mitoyen. S'autorisant de l'article 31 du Code rural, elle est d'avis que c'est à bon droit que le collège des bourgmestre et échevins énonçait que la construction de l'annexe telle que proposée supprimerait la servitude de tour d'échelle pour la partie du mur contre lequel il s'adoserait.

Elle conclut qu'il est indéniable que les éléments concernés par le litige civil entretiennent un lien étroit avec l'acte attaqué, lequel ne pouvait être délivré qu'à l'issue de la procédure pendante devant la cour d'appel.

Pour le surplus, elle réitère les développements de sa requête.

Sur la seconde branche, elle maintient que le projet litigieux porte atteinte à son intimité et supprime la servitude légale de tour d'échelle et observe que l'acte attaqué ne fait pas référence à ces éléments problématiques.

Elle confirme qu'à son estime, une erreur manifeste d'appréciation a été commise.

Pour le surplus, elle reproduit les développements de sa requête.

Dans son dernier mémoire, elle réitère ses arguments et fait valoir que par un arrêt du 28 février 2019, le Tribunal de première instance francophone de Bruxelles siégeant en appel a confirmé la décision du juge de paix en ce que celle-ci a dit pour droit que le mur séparant le bâtiment du n° 169 de la rue des Alliés (propriété de la requérante) de la cour/jardin du bâtiment de la partie intervenante est privatif et non mitoyen. Or, elle relève que la construction qui sera érigée par la partie intervenante doit s'appuyer sur ce mur privatif et qu'en outre, sa servitude d'écoulement des eaux a été déplacée avec comme conséquence que sa cave fait l'objet d'inondations. Elle est dès lors d'avis que ces éléments démontrent que la partie adverse n'a pas étudié la situation civile des biens des parties avec minutie avant de délivrer le permis attaqué et sans attendre l'issue du litige porté devant les juridictions de l'ordre judiciaire.

Quant à la seconde branche, elle insiste sur la circonstance que la partie adverse n'a pas suffisamment tenu compte du bon aménagement des lieux et des conséquences du projet litigieux sur les immeubles voisins alors que celles-ci ont bien été prises en considération dans les avis et décisions défavorables des autres instances consultées.

IV.2. Appréciation

Quant à la première branche, il convient de souligner que les permis d'urbanisme sont, en principe, délivrés sous réserve des droits civils des tiers. Une contestation portant sur des droits civils relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire en vertu de l'article 144 de la Constitution et il n'appartient pas au Conseil d'État d'en connaître.

Par ailleurs, les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au regard desquelles la légalité d'une demande de permis doit être examinée. Il est toutefois possible que la méconnaissance d'une règle de droit civil par le projet, indépendamment de sa conséquence en droit civil, soit la cause d'une mauvaise urbanisation. Dans ce cas, le litige de droit civil doit être pris en compte par l'administration saisie d'une demande d'autorisation quand il est connu de celle-ci au moment où elle statue et qu'elle peut estimer que son enjeu est de nature à entraver la mise en œuvre d'un projet conforme au bon aménagement des lieux.

Cette appréciation relève cependant de l'opportunité de l'action administrative qui échappe en principe au contrôle juridictionnel. Toutefois, sur demande d'un requérant, le Conseil d'État doit vérifier que l'exercice du pouvoir discrétionnaire n'est pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Le fait qu'un permis d'urbanisme est délivré sous réserve des droits civils des tiers ne dispense pas l'autorité qui le délivre d'effectuer un examen au moins sommaire de la conformité des projets aux normes de droit civil. Il y va, en effet, de la protection élémentaire des droits des administrés sur leur territoire.

En l'espèce, après avoir reproduit l'avis défavorable du 26 avril 2016 de la commission de concertation, la décision de refus du 23 juin 2016 du collège des bourgmestre et échevins et l'avis négatif du 7 octobre 2016 du collège d'Urbanisme, lesquels comportent certaines appréciations concernant la proximité entre le projet litigieux et le bien de la requérante, l'auteur de l'acte attaqué expose ce qui suit :

"[...]

Considérant qu'il existe des contestations à propos du statut du mur mitoyen et des servitudes y liées; que ce conflit est porté devant les juridictions civiles;

Que les permis sont délivrés sous réserve du droit des tiers et, dans ce cas, spécialement eu égard à la question des fenêtres dans le mur latéral;

Que cela ne peut empêcher la requérante de prévoir une extension de son logement eu égard également à son droit de propriété;

[...]"

Il ressort de cette motivation que l'auteur de l'acte attaqué a rappelé les appréciations des autorités ayant eu à prendre position sur le projet préalablement à sa décision et a explicitement mentionné l'existence d'un litige concernant le statut du mur de séparation et des servitudes y afférentes devant les juridictions civiles. Il a également rappelé que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve des droits des tiers, en évoquant la problématique des fenêtres dans le mur latéral. Il a considéré que ce litige ne pouvait cependant empêcher la partie intervenante d'obtenir le permis sollicité, compte tenu du droit de propriété dont elle dispose.

Dans son arrêt n° 240.098 du 5 décembre 2017, rendu à propos de la demande en suspension d'extrême urgence de l'exécution de l'acte attaqué, le Conseil d'État a jugé qu'il n'est pas démontré que l'appréciation retenue par l'auteur de l'acte attaqué emporte manifestement une mauvaise urbanisation au regard des griefs formulés par la requérante et ce, nonobstant l'issue du litige devant les juridictions civiles. L'arrêt a notamment relevé ce qui suit :

"Considérant que l'immeuble, qui formait anciennement un tout, a été divisé par des actes qui organisent diverses servitudes, notamment de vue; que la façade latérale de l'immeuble de la requérante jouxte tout le jardin de l'intervenante, et que les fenêtres ouvertes dans cette façade donnent directement sur la partie arrière de la propriété de l'intervenante; qu'il ressort du dossier que l'annexe existant actuellement sur le bien concerné comporte un étage et qu'elle est surplombée d'une toiture plate qui paraît utilisée comme terrasse; que cette annexe est pourvue de trois fenêtres, deux donnant vers le jardin et la troisième ouvrant vers la façade latérale de la requérante; que cette annexe est implantée à la mitoyenneté gauche et laisse, du côté de la requérante, place à une cour latérale sur une largeur d'environ 3,50 mètres; qu'elle présente, par rapport à la façade arrière du bâtiment principal, une profondeur d'environ 5 mètres; que le projet implique la démolition de cette annexe et la construction d'une annexe moins profonde limitée au rez-de-chaussée; que cette extension occupera toute la largeur du bâtiment, sur une profondeur de 3,50 mètres, qu'elle sera pourvue d'ouvertures dirigées vers le jardin et surplombée d'une terrasse; que, du côté de la requérante, la construction ne prendra pas appui sur le mur séparatif mais reposera sur un autre mur, à ériger juste à côté;

Considérant que l'incidence du projet sur l'intimité de la requérante consiste donc à remplacer des vues s'exerçant à environ 3,50 mètres de distance au rez-de-chaussée et aux étages, depuis trois fenêtres et une terrasse, par une vue oblique plus proche s'exerçant à l'étage, depuis l'extrémité d'une terrasse; que le permis est délivré sans préjudice des droits civils et n'empêche pas, le cas échéant, l'adoption de mesures de nature à limiter cet inconvénient; que la pièce concernée n'est pas affectée à usage d'habitation; que, compte tenu de ces éléments et au vu des indications figurant dans la requête en suspension, on ne peut tenir pour établi que la situation de la requérante en termes d'intimité serait sensiblement aggravée par l'exécution de l'acte attaqué; qu'en supprimant l'étage de l'annexe et en réduisant sa profondeur, le projet comporte également des avantages pour la requérante puisqu'il améliore la luminosité de l'atelier".

Le jugement du 28 février 2019 du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles, siégeant en appel, a notamment confirmé que le mur séparant les propriétés de la requérante et de la partie intervenante était bien un mur privatif et non un mur mitoyen comme le soutenait la bénéficiaire du permis attaqué. Toutefois, la requérante n'indique pas, dans son dernier mémoire, en quoi cette décision du tribunal est de nature à remettre en cause l'appréciation de la partie adverse par rapport au bon aménagement des lieux. En tout état de cause, le caractère privatif de ce mur pourrait amener la partie intervenante à devoir dédommager la requérante sans que cela n'ait une conséquence sur la légalité de l'acte attaqué. Par ailleurs, la requérante se plaint d'inondations dans sa cave mais n'indique pas concrètement en quoi ces inondations seraient liées à l'acte attaqué alors qu'il ressort du jugement du Tribunal de Première instance du 28 février 2019, précité, que celle-ci était déjà confrontée, bien avant l'adoption de l'acte attaqué, à des problèmes de canalisation des eaux nécessitant d'avoir accès au jardin de la partie intervenante pour effectuer les travaux nécessaires.

La première branche du premier moyen n'est dès lors pas fondée.

Quant à la seconde branche du moyen, 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 à portée individuelle 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. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Tout acte administratif doit reposer sur des motifs matériels exacts, pertinents et admissibles en droit qui doivent ressortir du dossier administratif.

En l'espèce, après avoir cité l'avis défavorable du 26 avril 2016 de la commission de concertation, la décision de refus du 23 juin 2016 du collège des bourgmestre et échevins et l'avis négatif du 7 octobre 2016 du collège d'Urbanisme, lesquels comportent certaines appréciations concernant la proximité entre le projet litigieux et le bien de la requérante, l'acte attaqué poursuit avec la motivation suivante :

"[...]

Considérant que la requérante a déposé des plans modifiés d'initiative le 8 mai 2017, en application de l'article 173/1 du CoBAT;

Que le dépôt de plans modificatifs est irrévocable et produit leur substitution de plein droit aux plans antérieurs. Ces plans modifiés n'affectent par ailleurs pas l'objet de la demande, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par les plans précédents;

Que les modifications portent principalement sur :

- la complétude des plans concernant les mitoyennetés et la représentation des constructions voisines;
- la suppression de la lucarne rentrante en façade avant;

Considérant qu'au regard du Titre I du RRU, l'annexe d'un niveau, projetée sur toute la largeur de la parcelle le long des murs mitoyen et/ou de séparation, est conforme;

Que celle-ci remplace la cour latérale enclavée et le local cuisine existant dans l'annexe latérale gauche dont la hauteur sous-plafond n'est pas conforme aux normes d'habitabilité actuelles;

Que l'annexe projetée pallie ces défauts, qu'elle présente un bel espace, des lanternaux en toiture et une élévation complètement ouverte sur le jardin;

Que le projet améliore les qualités d'habitabilité des pièces de jour au rez-de-chaussée de cette maison unifamiliale de 3 chambres avec un bureau et une pièce de chambre/bureau d'appoint;

Que la toiture/terrasse de cette annexe s'inscrit principalement dans le prolongement de la chambre arrière du 1^{er} étage; qu'il est adéquat de la desservir tel que projeté par le 1^{er} palier intermédiaire de la cage d'escalier;

Considérant que les pièces habitables avant du 2^e étage ne font pas l'objet de réaménagement ni de modification de façade à l'exception du remplacement de châssis en manière telle que le maintien du déficit existant en termes d'éclairage naturel ne requière pas l'obtention d'une dérogation;

Considérant que la lucarne rentrante prévue initialement est remplacée avantageusement par une verrière dans le plan de la toiture;

Que cette verrière est placée dans l'axe de la travée, dans le respect de la composition architecturale de la façade;

Considérant qu'au vu de ce qui précède, la demande répond au bon aménagement des lieux;

"[...]".

Il ressort à suffisance de cette motivation les raisons pour lesquelles l'auteur de l'acte attaqué a estimé que le projet litigieux répondait à sa conception du bon aménagement des lieux en manière telle qu'il pouvait octroyer le permis d'urbanisme sollicité. Ces motifs font aussi apparaître que l'auteur de l'acte attaqué était bien informé du contexte bâti dans lequel s'implante le projet litigieux. Il n'est pas soutenu qu'une erreur de fait aurait été commise et il n'est pas démontré que son appréciation serait manifestement déraisonnable.

La seconde branche du premier moyen n'est pas fondée.

En conclusion, le premier moyen n'est pas fondé.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

Le deuxième moyen est pris de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe de motivation matérielle et formelle.

La requérante estime que l'acte attaqué n'est pas suffisamment et adéquatement motivé dès lors qu'il s'écarte de l'avis du collège d'Urbanisme sans en justifier les raisons. Selon elle, la motivation de l'acte attaqué aurait dû être renforcée.

Elle observe encore que huit réclamations ont été introduites lors de l'enquête publique et prétend que la motivation de l'acte attaqué ne rend pas compte de l'examen de celles-ci et ne permet pas de comprendre pourquoi elles n'ont pas été retenues.

Elle critique une nouvelle fois la motivation de l'acte attaqué par laquelle son auteur a décidé de ne pas avoir égard au litige pendant devant les juridictions judiciaires et estime que celle-ci est inadéquate ou insuffisante.

En réplique, elle précise la critique émise dans sa lettre de réclamation déposée lors de l'enquête publique concernant les distances légales de vue. Elle soutient que ces distances légales ne sont pas respectées et reproche à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas expliquer en quoi le permis contesté pouvait être délivré en dérogation à ces dispositions légales.

Pour le surplus, elle réitère les développements de sa requête.

Dans son dernier mémoire, elle répète que l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé alors que cette motivation aurait dû être renforcée compte tenu de l'avis défavorable du collège d'Urbanisme et souligne que les huit réclamations introduites pendant l'enquête publique n'ont également pas trouvé d'écho dans cette motivation.

V.2. Appréciation

Dans sa requête, la requérante se limite à soutenir, de manière générale et abstraite, que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas répondu aux huit réclamations

déposées durant l'enquête publique, sans toutefois préciser quels sont les griefs qui n'auraient pas été pris en compte.

Une telle critique est vague et n'expose pas de manière suffisamment claire et concrète sa portée, ce qui n'a pas permis aux parties adverse et intervenante d'y répondre en connaissance de cause, en violation des droits de la défense, dont le principe du contradictoire. Il s'ensuit que cette critique ne peut être admise que dans les limites de ce que les parties adverse et intervenante ont pu en comprendre, s'agissant de la seule question de la création d'une terrasse en façade avant.

Quant au grief relatif aux distances légales de vue, exposé dans la réclamation de la requérante, dont elle s'autorise pour la première fois dans son mémoire en réplique, il est formulé tardivement et n'est, partant, pas admissible.

En conséquence, ce deuxième moyen n'est recevable qu'en tant qu'il est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée ainsi que du principe de motivation matérielle des actes administratifs. Il n'est pas recevable pour le surplus.

Pour être adéquate, la motivation en la forme de la décision attaquée 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.

En l'espèce, le collège d'Urbanisme a exposé ce qui suit dans son avis négatif du 7 octobre 2016 :

"[...]

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale de gabarit R+2, toiture à deux versants présentant un niveau de corniche plus haut à l'avant qu'à l'arrière;

Qu'elle vise à :

- démolir l'annexe de deux étages arrière située le long de la mitoyenneté de gauche;
- construire une annexe d'un niveau, sur toute la largeur de la parcelle, au rez-de-chaussée arrière et aménager la toiture de celle-ci en terrasse;
- créer, le long de la mitoyenneté de droite, un balcon-terrasse arrière de 2,00 mètres de profondeur sur 3,25 mètres de largeur au niveau du palier intermédiaire menant du 1^{er} étage au 2^e étage;
- aménager une lucarne rentrante avec terrasse dans le versant de toiture avant;

Qu'elle s'accompagne des aménagements intérieurs suivants :

- au rez-de-chaussée : la transformation de l'escalier droit menant à la cave en escalier tournant en vue de placer un w.-c.;
- au 1^{er} étage : la transformation de la chambre avant et de son dressing en bureau et bibliothèque;

- au 2^e étage : le déplacement de la douche d'une salle de bain pour placer un escalier droit menant aux combles;
- dans les combles : l'aménagement du grenier en bureau/chambre d'appoint;

Que les autorités de 1^{ère} instance ont étendu l'objet de la demande à la modification du profil du terrain dans le jardin en constatant que le profil actuel différait de celui des plans;

Considérant qu'à l'origine, la propriété dont il est question et la propriété voisine de droite, à savoir celle du n° 169-171, n'en formaient qu'une et qu'après avoir procédé à sa division en deux lots par un acte du 8 février 2014, le propriétaire a vendu le n° 173, en tant que maison unifamiliale, à Madame DUCHATELET, par un acte du 27 octobre 2011, puis le n° 169-171 à Madame DEFOSSEZ, par un acte du 7 février 2014 en tant qu'habitation unifamiliale en front de voirie et d'atelier pour le bâtiment annexe arrière;

Que le mur de cette annexe est percé, latéralement, de trois niveaux de baies de fenêtres qui donnent directement sur le jardin de la requérante; que l'acte d'achat du bien par Madame DUCHATELET fait état de l'existence de ces servitudes de vues dont bénéficie la propriétaire de l'autre parcelle, acte auquel un plan de servitudes est annexé;

Qu'en raison de contestations nées à propos du statut de ce mur, à savoir son caractère mitoyen ou non, le litige a été porté devant le juge de paix de Forest et devant le tribunal de 1^{ère} instance, que les deux jugements s'appuient sur le Code civil pour relever qu'en raison de la sommité du mur, du caractère privatif des châssis et de la servitude du tour d'échelle pour entretenir le mur, celui-ci appartiendrait à la propriétaire voisine du n° 169-171; que le jugement du juge de paix conclut que Madame DUCHATELET ne peut occulter les fenêtres 9, 10 et 11 du plan de servitudes et que Madame DEFOSSEZ doit remplacer les châssis par des châssis double vitrage sablé, fixe et avec aération dans l'insert du châssis; que, par ailleurs, le juge de paix accueille les réserves de Madame DUCHATELET concernant l'éventuel aménagement de son jardin en vue de le faire remonter au niveau dessiné sur le plan des servitudes;

Que, toutefois, s'agissant des actes et travaux réalisés à l'arrière, dans la mesure où la requérante a été en appel et que l'affaire est pendante, c'est à bon droit que le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Forest a estimé que, même si la nouvelle annexe ne prendrait pas appui sur le mur mais sur un mur à ossature bois construit juste à côté, il y avait lieu d'attendre la décision définitive sur ce litige avant de statuer;

Considérant, enfin, que, s'agissant de la construction de la lucarne rentrante dans le versant de toiture avant, celle-ci n'est pas acceptable dans la mesure où, participant d'un tout autre langage architectural, elle rompt la cohésion qui existe, d'une part, avec l'immeuble voisin de droite en ne s'accordant pas notamment, au chien-assis récemment autorisé et, d'autre part, avec les lucarnes des autres maisons du front bâti;

Que ce refus pour la lucarne entraîne le refus pour l'aménagement des combles en un local habitable,

Le collège [...] rend l'avis suivant :

Article 1 : Le permis d'urbanisme sollicité doit être refusé.
[...]"

Comme il a été jugé lors de l'examen de la première branche du premier moyen, l'auteur de l'acte attaqué a exposé à suffisance les raisons pour lesquelles il a estimé pouvoir délivrer le permis attaqué, sans attendre l'issue du litige pendant devant les juridictions civiles.

En outre, la partie intervenante a déposé, le 8 mai 2017, des plans modifiés datés du 1^{er} mai 2017, en application de l'article 173/1 du CoBAT, lesquels

répondent à certaines des remarques formulées par le collège d'Urbanisme. L'auteur de l'acte attaqué ne devait ainsi pas réserver de motivation spécifique aux critiques émises par le collège d'Urbanisme quant aux aspects modifiés du projet à la suite du dépôt de ces nouveaux plans.

Enfin, comme il a été déjà relevé à l'occasion de l'examen de la seconde branche du premier moyen, l'acte attaqué expose à suffisance pour quelles raisons son auteur a estimé que le projet litigieux assurait un bon aménagement des lieux.

Il s'ensuit qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué les raisons pour lesquelles son auteur s'est écarté de la position retenue par le collège d'Urbanisme.

En principe, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'enquête publique. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

En l'espèce, les plans modifiés déposés par la partie intervenante, le 8 mai 2017, ne reprennent plus la création d'une terrasse en façade avant, critiquée dans les réclamations déposées lors de l'enquête publique. L'auteur de l'acte attaqué ne devait donc pas répondre spécifiquement à ce grief, qui n'avait plus d'objet.

Le deuxième moyen n'est ainsi pas fondé.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

Le troisième moyen est pris de la violation du CoBAT, notamment de ses articles 124, 176 et 193, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme, notamment son article 5 et des principes de bonne administration et de minutie.

La requérante constate que le dossier de demande de permis contient un rapport photographique qui ne présente pas complètement la situation de fait, notamment quant à sa propriété. Elle ajoute que la demanderesse de permis a fourni un dossier photographique qui occulte complètement le mur latéral de sa propriété qui longe celle de la demanderesse et qui est percé de baies et de fenêtres. Elle souligne que la partie intervenante connaissait le problème spécifique lié auxdites fenêtres dès lors qu'un litige civil les opposent.

Elle estime que l'article 5 de l'arrêté visé au moyen, a été violé dès lors que les photos ne montrent ni les biens contigus ni le voisinage de sorte que l'autorité n'a pu évaluer la situation existante et le contexte urbanistique dans lequel s'inscrit la demande. Elle conclut à la violation du devoir de minutie qui impose à l'autorité de veiller à la complétude du dossier, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

La partie adverse fait valoir qu'il y a lieu d'examiner si les omissions vantées par la requérante ont pu concrètement induire en erreur l'auteur de l'acte attaqué de telle sorte que celui-ci aurait statué en méconnaissance de cause. Au vu des éléments exposés, elle le conteste.

S'agissant de l'existence des fenêtres dans le mur séparatif, elle observe que les parties requérantes et en intervention ont produit durant l'instruction administrative la copie de l'élévation latérale réalisée par le bureau DELVOYE, laquelle illustre l'emplacement précis des ouvertures pratiquées dans le mur litigieux, ainsi que l'étendue géographique des servitudes en litige.

À titre surabondant, elle conteste l'intérêt au moyen au sens de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État dans le chef de la requérante dès lors qu'il lui apparaît évident que l'omission invoquée par celle-ci n'a été d'aucune manière susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise et ne l'a en rien privé d'une quelconque garantie, la compétence de l'auteur de l'acte attaqué n'étant en rien contestée.

En réplique, la requérante ajoute que l'omission critiquée dans le dossier de demande a pu induire l'auteur de l'acte attaqué en erreur dès lors que celui-ci ne fait pas référence au problème d'intimité qui résulte de la proximité du projet par rapport à son bien, ni à une violation des dispositions du Code civil relatives aux distances légales des constructions et des vues. Elle est d'avis que, faute de disposer d'un dossier complet faisant explicitement référence au voisinage direct du projet litigieux, l'auteur de l'acte attaqué n'a pas rendu une décision conforme au bon

aménagement des lieux. Pour le surplus, elle réitère les développements de sa requête.

Dans son dernier mémoire, elle insiste sur la proximité immédiate du projet avec son immeuble et la perte d'intimité qui en résulte et estime que les articles 679 et 701 du Code civil sont méconnus. Elle est également d'avis qu'il en ira de même de l'article 31 du Code rural pour ce qui concerne la servitude légale du tour d'échelle qui sera supprimée pour la partie du mur contre lequel va s'adosser l'annexe projetée.

VI.2. Appréciation

L'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État prévoit ce qui suit :

"Les irrégularités visées à l'alinéa 1^{er} ne donnent lieu à une annulation que si elles ont été susceptibles d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise, ont privé les intéressés d'une garantie ou ont pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte".

En l'espèce, la critique de légalité, à la supposer fondée, est susceptible d'avoir une influence sur le sens de la décision prise. En effet, s'il fallait constater que l'auteur de l'acte attaqué ne disposait pas d'un dossier complet pour prendre sa décision, il n'est pas certain que, mieux informé, il eut pris exactement la même décision.

La requérante a bien intérêt au moyen.

Le Conseil d'État ne perçoit pas en quoi la critique de légalité formulée par la requérante reposerait sur une méconnaissance des articles 124 et 193 du CoBAT. Quant à son article 176, seul son alinéa premier est concerné par le présent moyen. De même, quant à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme, seul son article 5, 3^o, aurait été, à l'estime de la requérante, violé.

L'article 176, alinéa 1^{er}, du CoBAT énonce ce qui suit :

"La demande de permis accompagnée d'un dossier complet conformément à l'article 124, est adressée par envoi recommandé à la poste au fonctionnaire délégué ou déposée à l'attention du fonctionnaire délégué en son administration. Dans ce dernier cas, il en est délivré une attestation de dépôt sur-le-champ".

L'article 5 de l'arrêté du Gouvernement, précité, prévoit ce qui suit :

"Le dossier de demande comprend toujours, les documents suivants :
[...]

3° Les photos significatives, en quatre exemplaires.

Les photos significatives sont des photos récentes du bien, des bâtiments contigus et du voisinage permettant d'évaluer correctement la situation existante et le contexte urbanistique dans lequel s'inscrit la demande.

Au nombre de quatre minimum, elles sont en couleur, de dimensions suffisantes, numérotées et présentées sur un document (plié) au format DIN A4.

Les différents endroits de prise de vue sont indiqués sur le plan d'implantation visé à l'article 16 ou, à défaut, sur les plans de réalisation".

Il est de jurisprudence constante que les inexactitudes ou les carences du dossier de demande de permis peuvent être palliées par d'autres informations ou déductions et qu'elles n'ont de conséquences que si les éléments du dossier n'ont pu permettre à l'administration de se prononcer en connaissance de cause ou l'ont induite en erreur. En d'autres termes, ces défauts n'entraînent en principe 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.

En l'espèce, le dossier de demande de permis ne comportait pas un reportage photographique répondant aux exigences énoncées à l'article 5, 3°, précité. Il convient dès lors de vérifier si cette carence n'a pas permis à l'auteur de l'acte attaqué de prendre sa décision en connaissance de cause ou l'a induit en erreur.

Outre le dossier de demande de permis contenant les plans déposés, l'auteur de l'acte attaqué a pu prendre sa décision sur la base des avis rendus par la commission de concertation, le fonctionnaire délégué et le collègue d'Urbanisme, de la décision prise par le collège des bourgmestre et échevins, des huit réclamations déposées lors de l'enquête publique, du recours administratif organisé de la partie intervenante ainsi que des plans modifiés déposés par la demanderesse de permis.

La requérante soulève ce moyen parce qu'elle est d'avis que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas pu évaluer correctement les incidences du projet par rapport au mur qui sépare les deux propriétés ainsi que les fenêtres intégrées à celui-ci. S'il est exact que le reportage photographique est lacunaire sur ce point, il ressort cependant d'autres pièces que son existence a bien été prise en considération tout au long du processus administratif ainsi que la problématique des servitudes de vues et du tour d'échelle, l'acte attaqué y faisant explicitement référence en indiquant que "les

permis sont délivrés sous réserve du droit des tiers et, dans ce cas, spécialement eu égard à la question des fenêtres dans le mur latéral".

Au vu de ces éléments, il apparaît que la partie adverse a pu décider en connaissance de cause, quand bien même le reportage photographique accompagnant la demande de permis était lacunaire.

Le troisième moyen n'est ainsi pas fondé.

VII. Indemnité de procédure

Dans son dernier mémoire, la partie adverse sollicite, à la charge de la requérante, une indemnité de procédure de 700 euros majorée de 20 % eu égard à la procédure en suspension d'extrême urgence qui a réservé les dépens. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

La requérante supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 400 euros et l'indemnité de procédure de 840 euros, accordée à la partie adverse.

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 dix-huit octobre deux mille dix-neuf, par :

Pascale VANDERNACHT,
Diane DÉOM,
Nathalie VAN LAER,
Frédéric QUINTIN,

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

Le Greffier assumé,

Le Président,

Frédéric QUINTIN

Pascale VANDERNACHT