

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 246.996 du 6 février 2020

A. 222.717/XV-3482

En cause : **DE LE HOYE** Olivier,
ayant élu domicile chez
M^e Emmanuel GOURDIN, avocat,
boulevard Louis Schmidt 56
1040 Bruxelles,

contre :

la commune d'Etterbeek, représentée
par son collègue des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^e Jacques SAMBON, avocat,
boulevard Reyers 110
1030 Bruxelles.

Partie intervenante :

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

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 20 juillet 2017, Olivier DE LE HOYE demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 27 avril 2017 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Etterbeek à Charles-Emmanuel Merlin pour régulariser l'aménagement d'un logement trois chambres dans un ancien atelier situé à l'arrière de l'immeuble sis rue Général Wangermée, 17-19 à 1040 Bruxelles.

II. Procédure

Par une requête introduite le 21 septembre 2017, Charles-Emmanuel MERLIN demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie provisoirement par une ordonnance du 6 décembre 2017.

Le dossier administratif a été déposé.

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 23 décembre 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 21 janvier 2020.

M. Marc JOASSART, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Emmanuel GOURDIN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Jacques SAMBON, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Michaël PILCER, 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.

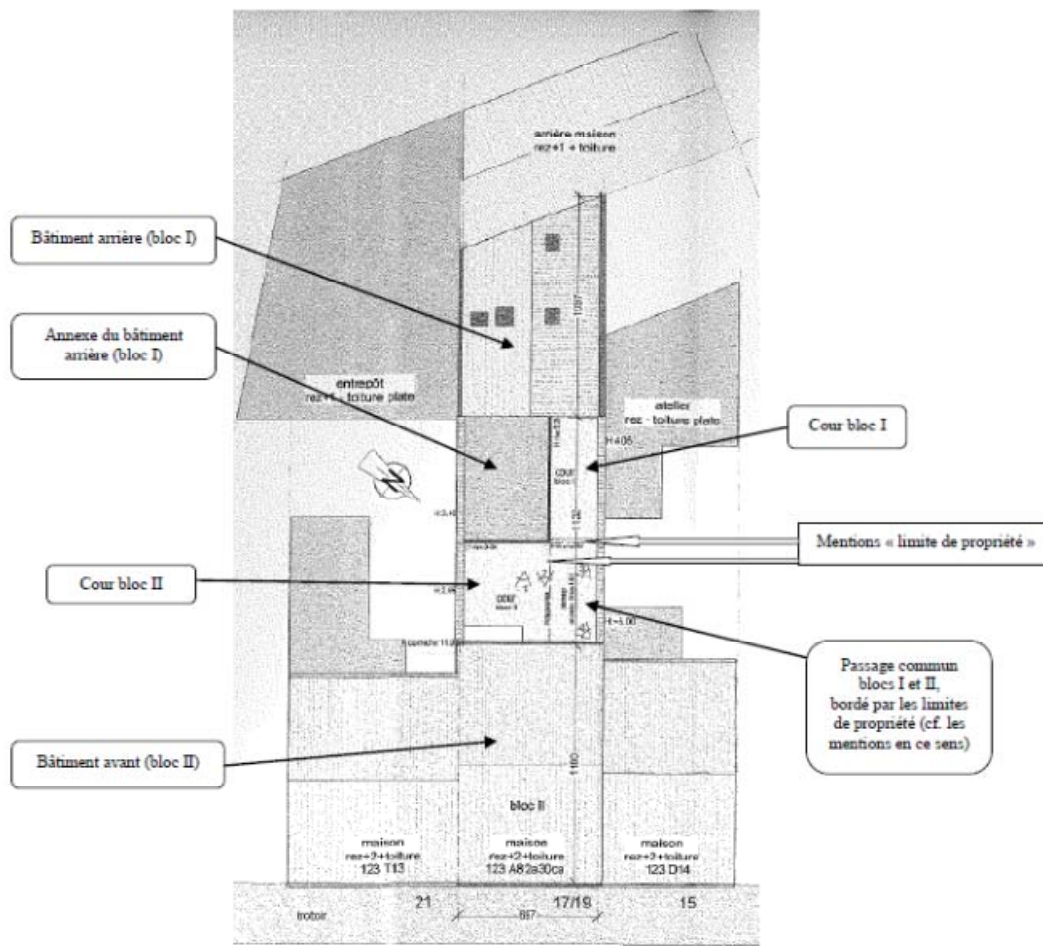
III. Faits

1. L'acte attaqué concerne un bien sis rue Général Wangermé, 17-19 à 1040 Etterbeek, cadastré section B, 4^{ème} division, n° 123a8. Sur la parcelle cadastrale concernée sont implantés deux bâtiments :

- un premier bâtiment à front de rue de quatre niveaux (rez + 3), nanti d'une allée cochère donnant sur une cour arrière (bloc II);

- un second bâtiment à l'arrière, sur trois niveaux, auquel on accède par la porte cochère et via la partie commune de la cour arrière (bloc I).

La situation existante est représentée comme il suit dans le dossier de demande de permis (les encadrés sont ajoutés par l'auditeur-rapporteur) :



La partie intervenante indique avoir acquis en 2001 l'entièreté du bloc I et un appartement dans le bloc II. Le requérant précise pour sa part détenir 5/8^{ème} de la copropriété du bâtiment situé à front de voirie. Il déclare à cet égard être copropriétaire du rez-de-chaussée, propriétaire du 3^{ème} étage, propriétaire en indivision avec la partie intervenante du 1^{er} étage et propriétaire exclusif de l'emplacement de parking à l'arrière du bâtiment (la cour du bloc II).

L'acte attaqué concerne le bâtiment arrière (bloc I). Affecté selon les versions divergentes des parties à un usage d'atelier, d'entrepôt ou encore de magasin avec écuries, ce bâtiment est utilisé depuis plusieurs années comme maison d'habitation (d'abord occupée par la partie intervenante ensuite par une colocation).

2. Le 15 septembre 2015, la partie intervenante introduit une demande de permis d'urbanisme relative au bloc I et ayant pour objet de régulariser le

changement d'affectation de ce dernier, soit l'aménagement dans ce bâtiment arrière d'un logement de 4 chambres.

3. Cette demande fait l'objet d'un accusé de réception de dossier incomplet le 29 septembre 2015. Un rappel est adressé le 25 juillet 2016 et le dossier est complété le 20 octobre 2016. La note explicative déposée dans ce contexte apporte les précisions suivantes :

« 2. Explication des principales options du projet

2.1. Contexte général

Le MO a acquis en 2001 un appartement dans le bloc II (immeuble à rue) ainsi que le bloc I, soit l'entrepôt arrière (anciennement “le magasin□”) et son annexe (anciennement “les écuries□”). Le bien était à l'abandon, l'usage de l'entrepôt étant rendu difficile par l'accès via le porche, qui est également l'accès aux appartements, et l'usage des écuries étant obsolète. Le bien nécessitait une rénovation en profondeur.

2.2. Parti architectural et urbanistique

Le MO a conservé l'ensemble de la structure existante de l'annexe et de l'ancien entrepôt, et le caractère “industriel□ de celui-ci. Les façades donnant sur la cour ont été préservées et les nouvelles fenêtres sont inscrites dans les baies existantes, seuls les velux dans la toiture constituent de nouvelles ouvertures.

À l'intérieur, un escalier central a été créé afin, d'une part, de tirer un meilleur parti du volume de l'étage en améliorant les circulations, et d'autre part, de permettre, via la pose des velux, un éclairage naturel au centre de la pièce de vie. Le changement d'affectation (entrepôt > maison unifamiliale) a permis d'éviter le délabrement de l'intérieur de l'îlot et d'améliorer la qualité de vie des habitants du bloc II : fin des dépôts illicites dans la cour et des transports de matériaux divers via le porche d'entrée ».

4. Le 27 octobre 2016, un accusé de réception du dossier complet est délivré.

5. Une enquête publique est organisée du 8 au 22 novembre 2016. L'objet de la demande y est décrit comme il suit : « demande de permis d'urbanisme tendant à : régulariser l'aménagement d'un logement 4 chambres dans un arrière bâtiment ». Elle donne lieu à une réclamation introduite par le requérant.

6. Le 6 décembre 2016, la commission de concertation émet un avis défavorable sur la demande, lequel repose en substance sur les motifs suivants :

« [...]

18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (wc); que le wc à l'étage mesure environs 94 cm sur 84 cm; qu'il s'agit de la seule toilette pour les trois chambres de l'étage; qu'au rez, aucun sas ne sépare le wc du living, qu'il mesure 1 m 10 sur 1 m; qu'il s'agit d'un appartement 4 chambres;

19. que cette dérogation n'est dès lors pas acceptable;

20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel); qu'au rez-de-chaussée, le séjour dispose

d'une surface éclairante de 4,85 m² au lieu des 9,8 m² requis, que celle de la chambre est de 1,44 m² au lieu des 2,4 m² requis; qu'à l'étage les chambres coté façade ont une surface éclairante de 1,2 au lieu de 1,98 m² et de 1,26 au lieu de 2.12;

21. l'importance de la dérogation; la taille des espace disponibles; que cela n'améliore pas la qualité du logement;

22. que cette dérogation n'est dès lors pas acceptable;

23. que la cour entre le bâtiment principal et le bâtiment arrière est pavée;

24. que la cour est liée au bâtiment avant; qu'il existe une servitude de passage;

25. que les aménagements de celle-ci n'améliorent pas les qualités végétales de l'intérieur d'îlot;

26. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 8 au 22 novembre 2016 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations;

27. qu'il s'agit d'une lettre d'avocat; que celle-ci porte sur :

- la situation de fait des deux bâtiments situés sur la parcelle;
- l'utilisation litigieuse de l'atelier en logement depuis plusieurs années;
- les nuisances subies liées à l'aménagement du logement en intérieur d'îlot;
- l'implantation non conforme au bon aménagement des lieux;
- le risque d'atteintes graves aux droits civils des tiers (comportement inadéquat des occupants du logement, appropriation de la cour, comportement des habitants, possibilité d'évacuation des eaux usées du nouveau logement dans les égouts);
- le non-respect des normes d'habitabilité;
- les erreurs sur les documents constituant le dossier de permis d'urbanisme (utilisation de fait du sous-sol en salon, ...);
- la porte vitrée du séjour ne respecte pas le style de l'entrée cochère du bâtiment principal;
- l'appropriation du parking en intérieur d'îlot par le demandeur;
- plaintes des locataires du bâtiment avant liées aux nuisances sonores, résonnance des bruits liée à la promiscuité des lieux, nuisances lumineuses,

...;

28. que ces aménagement n'améliorent pas l'habitabilité des lieux;

29. l'importance des dérogations;

30. La taille de la parcelle;

31. la promiscuité du bâtiment avant et du bâtiment arrière;

32. qu'il s'agit d'un îlot bâti densément; qu'il convient de prévoir un local pour vélos et poussettes;

[...] ».

7. Le 28 février 2017, des plans modificatifs sont introduits afin de rencontrer les objections de la commission de concertation. La note explicative jointe au dossier modifié précise que les modifications apportées sont les suivantes:

« 3. Modifications suivant avis concertation
[...]

3.2. Proposition : démolition partielle de l'annexe du rez / aménagement de la zone de cours et jardin

Afin de répondre aux différentes remarques émises lors de la réunion de concertation, le MO propose de réduire l'annexe du rez, ce qui permet :

- de diminuer la densité du logement (3 chambres au lieu de 4)
- d'améliorer les qualités de celui-ci :
 - o Hall d'entrée avec wc séparé par un sas, lave-main et vestiaires séparés
 - o Augmenter l'éclairage naturel du living via le hall largement vitré
 - o Diminuer la proximité entre le logement arrière et le logement avant
 - o Donner au logement arrière une zone de jardin privative et indépendante de la zone liée à l'accès/porte entrée

- d'améliorer les qualités végétales de l'intérieur d'îlot : dalles gazon et plantations.
- L'éclairage naturel des 2 chambres sera amélioré par la pose de velux ».

8. Une nouvelle enquête publique a lieu du 20 mars au 3 avril 2017. L'objet de la demande est décrit comme suit : « demande de permis d'urbanisme tendant à : régulariser l'aménagement d'un logement 3 chambres dans un arrière bâtiment et démolir une annexe ». Elle donne lieu à deux réclamations, dont l'une émane du requérant.

9. Le 18 avril 2017, la commission de concertation émet un avis favorable unanime sur le projet modifié. Cet avis repose en substance sur les motifs suivants :

- « 35. qu'en date du 28/02/2017 des plans modificatifs ont été introduits;
36. que la demande actuelle vise à régulariser l'aménagement d'un logement 3 chambres dans un arrière bâtiment;
37. qu'une partie de l'annexe est démolie afin d'améliorer les qualités végétales de l'intérieur d'îlot; que la zone démolie est revêtue de klinkers sur 6.5m² et de dalle gazon sur 23m²;
38. que cela permet un recul plus important vis-à-vis du bâtiment avant; que cela permet de créer un espace extérieur pour le bâtiment arrière; que des fenêtres donnant sur la nouvelle cour sont ajoutées; qu'elles sont conformes au Code civil;
39. que la densité du bâtiment en intérieur d'îlot est réduite;
40. que la cour en intérieur d'îlot ne peut être utilisée comme zone de stationnement; que cela concerne l'espace lié au bâtiment avant et le nouvel espace lié au bâtiment arrière;
41. que la toiture du volume annexe qui est maintenu est revêtue de derbigum;
42. qu'une baie est créée dans le volume modifié; que cela améliore la luminosité des espaces au rez; que cette baie est conforme au Code civil;
43. que les aménagements intérieurs ont été partiellement revus afin de réduire les dérogations au RRU;
44. qu'un hall d'entrée avec wc séparé par un sas est aménagé;
45. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (wc); que le wc à l'étage mesure environ 94cm sur 84cm; qu'un deuxième wc conforme au RRU est aménagé au rez; que cette dérogation est dès lors acceptable;
46. que la baie entre le hall et le séjour est augmentée afin d'apporter plus de lumière naturelle;
47. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel); qu'au rez de chaussée, le séjour dispose d'une surface éclairante de 4.85 m² au lieu des 9,8m² requis;
48. que cette dérogation est due à la grande taille du séjour au rez (49m²); qu'elle est donc acceptable;
49. que l'éclairage naturel des deux chambres à l'étage est amélioré par le placement de velux; que la dérogation est dès lors supprimée;
50. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2017 au 03/04/2017 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations;
51. que l'une de ces lettres est une lettre d'avocat; que celle-ci porte sur:
- ☐ un exposé des faits
 - ☐ un examen du suivi de la Commission de Concertation
 - ☐ la reprise des arguments déjà énoncés dans la réclamation du 22 novembre 2016 (voir ci-dessus);
52. que la deuxième lettre porte sur les nuisances liées à la transformation d'un atelier en logement (sonores, vis-à-vis, ...);

53. qu'il s'agit d'une seule parcelle; que la distance entre les deux bâtiments est de 8m50; que l'ensemble est conforme au Code civil; ».

10. Le 27 avril 2017, le collège des bourgmestre et échevins de la partie adverse accorde le permis d'urbanisme sollicité, tendant à régulariser l'aménagement d'un logement de trois chambres dans un arrière bâtiment et à démolir une annexe.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par Charles-Emmanuel MERLIN, bénéficiaire du permis attaqué, ayant été accueillie provisoirement par l'ordonnance du 6 décembre 2017, il y a lieu de l'accueillir.

V. Moyen unique

V.1. Thèse de la partie requérante

Le moyen unique est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 544 et 677 du Code civil, de la violation du principe général de bonne administration, de l'obligation de motivation matérielle, du principe du bon aménagement des lieux et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Dans une première branche, le requérant critique l'acte attaqué en ce qu'il régularise la création d'un logement de trois chambres en intérieur d'îlot sur une parcelle comprenant déjà un logement alors que le nouveau logement ainsi autorisé comporte un risque de promiscuité, de nuisances sonores et de troubles de voisinage de nature à nuire à son droit de jouir et de disposer de son immeuble de la manière la plus étendue au sens de l'article 544 du Code civil et en contrariété avec le bon aménagement des lieux. Il observe que le bâtiment qui fait l'objet de l'acte attaqué était initialement un atelier, dont la partie intervenante a modifié l'affectation pour en faire un logement destiné à la colocation, ce que l'acte attaqué entend régulariser. Il fait valoir que les intérieurs d'îlot sont des lieux particuliers où les droits des voisins peuvent être conflictuels et qui font l'objet d'une protection particulière par la prescription générale 0.6 du PRAS. Il en déduit que les communes doivent être particulièrement vigilantes aux nuisances pour le voisinage dans le cadre de la délivrance de permis concernant des logements en intérieur d'îlot. Il souligne que leur admissibilité doit être appréciée en fonction du principe du bon aménagement des lieux. Il soutient que les critiques principales qui s'adressent au projet autorisé

par l'acte attaqué concernant la coexistence de plusieurs logements sur la même parcelle qui pose un ensemble de difficultés découlant d'une trop grande promiscuité entre les deux bâtiments présents. Il indique qu'en l'état, les colocataires présents dans l'immeuble faisant l'objet de l'acte attaqué génèrent des nuisances sonores et olfactives pour les habitants de l'immeuble en front de voirie, de même que des nuisances du fait de l'éclairage extérieur. Il estime que le risque de conflits et de nuisances est renforcé par la création d'une zone de terrasse et jardin privative de 6,5 et 23 m² en intérieur d'îlot. Il en déduit que ces difficultés ne lui permettent plus de jouir ni de disposer de la manière la plus étendue qui soit de son immeuble situé à l'avant de la parcelle et que son droit de propriété tel qu'il lui est garanti par l'article 544 du Code civil est entravé par le projet autorisé. Il ajoute que le principe du bon aménagement des lieux implique que l'autorité examine l'acceptabilité d'un projet compte tenu de l'absence de troubles anormaux de voisinage.

Dans la seconde branche, le requérant critique l'autorisation par l'acte attaqué de deux portes-fenêtres en intérieur d'îlot et l'indication, dans la motivation formelle, que le Code civil est respecté alors qu'il considère que l'acte attaqué méconnaît le prescrit de l'article 677 du Code civil. Il soutient que la simple affirmation, dans l'acte attaqué, que « cette baie est conforme au Code civil » sans autres considérations ne satisfait pas aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée. Il relève que la lecture de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre les raisons qui ont amené la partie adverse à considérer l'existence et la création des baies vitrées admissibles au regard des prescriptions du Code civil, qui doivent être intégrées à l'appréciation du bon aménagement des lieux. Il estime que ce défaut de motivation est d'autant plus incompréhensible qu'il a abordé la question de la légalité des baies vitrées dans sa réclamation. Il fait valoir que les prescriptions de l'article 677 du Code civil, qui concerne la création de jours depuis une propriété sur la propriété voisine, ne sont pas respectées puisque la porte-fenêtre actuelle et celle qui sera nouvellement créée ne respectent pas la hauteur minimale de 2,6 mètres requise par cette disposition. Il soutient qu'en considérant, dans la motivation de l'acte attaqué, à propos du bâtiment arrière, « qu'il s'agit d'une même parcelle, que la distance entre les deux bâtiments est de 8 m 50; que l'ensemble est conforme au Code civil », la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation. Il avance, d'une part, que compte tenu de l'avancée de la façade du bâtiment arrière, la distance entre la porte-fenêtre et la propriété du requérant n'est plus que de 5,60 mètres et que, plus fondamentalement, il ressort du plan cadastral que deux propriétés sont bien présentes sur la même parcelle alors que l'article 677 du Code civil vise bien des propriétés voisines et non des parcelles voisines. Il ajoute que, si les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire, le Conseil d'État considère néanmoins que la

méconnaissance d'une règle de droit civil par un projet peut constituer la cause d'une mauvaise urbanisation. Il en conclut qu'en considérant la baie vitrée comme « conforme au Code civil » et en autorisant le projet sur cette base, la partie adverse a violé l'article 677 du Code civil et, à tout le moins, l'acte attaqué ne respecte pas les règles de motivation tant formelle que matérielle au sens où cette appréciation est manifestement erronée et incompréhensible pour un lecteur averti. Selon lui, l'acte attaqué ne pourra être exécuté en raison de ses droits civils, ce qui implique que le permis aurait dû être refusé. Il observe que les jours créés et régularisés par l'acte attaqué ont un impact négatif sur son immeuble ainsi que sur la tranquillité et la vie privée de ses occupants, ce qui ne peut être considéré comme étant conforme au bon aménagement des lieux.

Dans son mémoire en réplique, il fait valoir que la contestation d'une régularisation, comme celle accordée par l'acte attaqué, relève bien de la compétence du Conseil d'État, même si elle est en partie fondée sur ses droits civils. Il précise que même si le moyen ne se fonde pas sur les dispositions relatives aux intérieurs d'îlot, l'augmentation de la densité de l'habitat dans ce cadre cause un certain nombre de nuisances. Il considère avoir intérêt à la première branche du moyen parce qu'il ne pouvait prévoir que la partie intervenante transformerait un ancien atelier en un logement de trois chambres, destiné à la colocation, et qu'il n'est pas établi qu'un atelier serait également une source de nuisances similaires. Il ne conteste pas que le bâtiment avant est également densifié de manière excessive mais il fait observer que la partie intervenante n'est pas étrangère à cette situation, étant elle-même copropriétaire du bâtiment avant, participant ainsi à une densification de l'îlot dans les deux bâtiments. En ce qui concerne le bon aménagement des lieux, il relève qu'en l'espèce, le bâtiment situé à l'avant est déjà occupé par six habitants et l'acte attaqué autorise encore l'augmentation de la densité d'habitants sur la parcelle. Quant aux troubles vantés, il fait observer que leur caractère anormal découle de la promiscuité des lieux et de la trop grande densité de la parcelle. Il souligne que le bâtiment avant comporte huit chambres dont six donnent sur la cour et le bâtiment arrière, que les bâtiments avant et arrière ne sont distants que de 3,35 mètres et que la cour jouxte directement le bâtiment avant. Selon lui, l'exiguïté des lieux permet facilement aux colocataires du bâtiment arrière d'observer les chambres du bâtiment avant. Il ne conteste pas que ni la partie adverse ni le Conseil d'État ne sont compétents pour qualifier ces troubles, mais soutient que la partie adverse devait, lorsqu'elle a évalué la conformité du projet au principe du bon aménagement des lieux, prendre en considération la configuration des lieux, la proximité des logements et les difficultés déjà rencontrées, d'autant plus au vu des deux réclamations du requérant. Il répète, par ailleurs, que le projet ne pouvait être considéré comme conforme au principe du bon aménagement des lieux en ce qu'il

porte atteinte aux droits civils des tiers et il maintient que l'acte attaqué est également irrégulier en ce que sa motivation ne répond pas aux obligations de motivation matérielle et formelle des actes administratifs, pour les motifs essentiellement déjà développés dans sa requête.

En ce qui concerne la seconde branche, il maintient une argumentation similaire à celle développée dans sa requête en annulation.

Dans son dernier mémoire, il indique que la preuve des nuisances causées par les occupants de l'immeuble régularisé par l'acte attaqué est rapportée par plusieurs plaintes. Il estime que des activités normales, telles que l'utilisation d'un barbecue, d'une hotte de cuisine, l'illumination d'une terrasse ou d'un bâtiment ou encore le dépôt d'un vélo dans l'entrée d'une porte cochère, constituent, en l'espèce, des troubles anormaux pour les voisins en raison de la promiscuité des lieux qui a pour conséquence que l'éclairage du bâtiment arrière éclaire également fortement les chambres du bâtiment avant ou que les fumées de barbecue ou des hottes envahissent immédiatement les chambres des voisins de l'avant. Il ajoute qu'il en va de même pour les réunions politiques ou autres fêtes organisées par les colocataires du bâtiment arrière qui sont de nature à troubler démesurément la jouissance des propriétaires et locataires de l'immeuble avant, directement touchés par les nuisances sonores de ces rassemblements de personnes en raison de la promiscuité des lieux. Il lui semble évident que l'activité humaine liée à la fonction de logement est, par nature, susceptible de générer davantage de troubles que l'entreposage de matériaux et d'autres choses inertes dans un atelier. Il indique que la motivation formelle de l'acte attaqué ne lui permet pas de comprendre les raisons qui ont guidé la partie adverse dans son appréciation de la conformité du projet régularisé au regard du critère du bon aménagement des lieux, en particulier sur la question de la protection des intérieurs d'îlot et des droits des tiers.

En ce qui concerne la seconde branche, il renvoie intégralement à l'argumentation développée dans son mémoire en réplique au sujet de la violation de l'article 677 du Code civil. Il souligne qu'il a invoqué dans ses écrits de procédure une violation, par la partie adverse, de ses obligations de motivation formelle et interne en ce que l'acte attaqué se contente de considérer que « cette baie est conforme au Code civil » sans autres considérations. Il soutient que cette motivation ne lui permet pas de comprendre les raisons qui ont amené la partie adverse à considérer l'existence et la création des baies vitrées admissibles au regard des prescriptions du Code civil, qui doivent être intégrées à l'appréciation du bon aménagement des lieux. En outre, à supposer que les baies vitrées autorisées soient admissibles au regard des règles prescrites par le Code civil, il fait valoir que l'acte

attaqué n'indique pas les motifs pour lesquels cet ensemble serait conforme au principe du bon aménagement des lieux. Ce défaut de motivation lui semble d'autant moins admissible que la partie adverse avait l'obligation de répondre aux éléments mis en avant dans ses réclamations introduites dans le cadre des enquêtes publiques.

V.2. Appréciation

V.2.1. Première branche

L'administration, saisie d'une demande de permis d'urbanisme, doit d'abord avoir égard à la situation de fait indiquée sur les plans ou portée spécialement à sa connaissance au cours de la procédure. Il lui appartient ensuite de vérifier qu'aucune règle de droit relevant de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme n'interdit le projet et enfin, d'apprécier son opportunité au regard du critère du bon aménagement des lieux.

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. Il n'appartient pas au Conseil d'État d'en connaître. 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, il appartient bien à l'autorité chargée d'instruire la demande de permis de se prononcer sur ce point dans son appréciation du bon aménagement des lieux. Un litige de droit civil doit donc 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 de l'opportunité de l'action administrative qui échappe, en principe, au contrôle juridictionnel. Toutefois, à la demande d'un requérant, le Conseil d'État doit vérifier si l'autorité, en exerçant son pouvoir discrétionnaire, n'a pas commis une erreur manifeste d'appréciation. 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 outre, quand l'autorité fait entrer des

éléments de fait dans son appréciation de l'opportunité du projet, il faut que la réalité et la pertinence de ces éléments de fait soient établies.

En conséquence, la première branche du moyen unique n'est recevable que dans la mesure où le requérant prétend que l'urbanisation autorisée par l'acte attaqué ne serait pas conforme au bon aménagement des lieux, emportant une erreur manifeste d'appréciation.

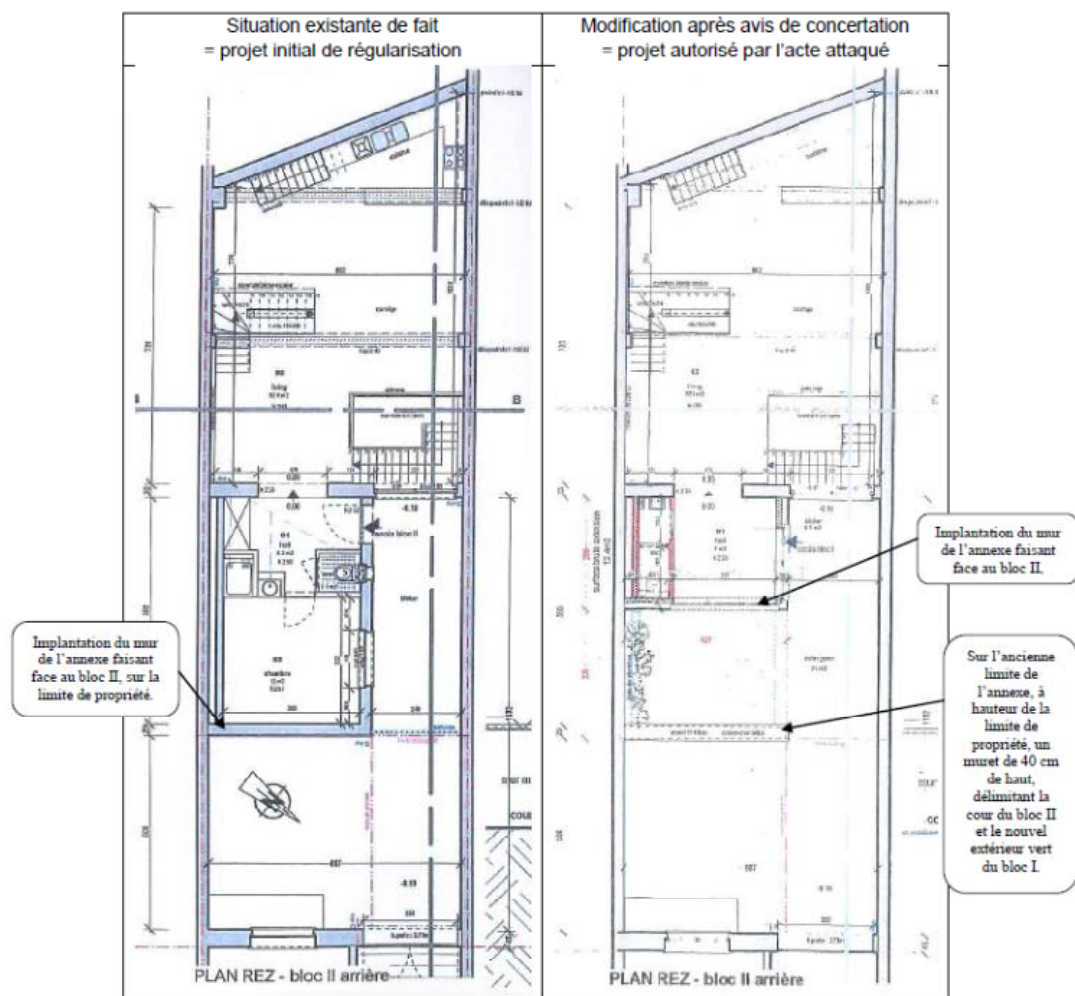
De manière générale, il n'est pas établi que les troubles mis en avant par le requérant dépasseraient, du fait même de l'acte attaqué, ce qui est inhérent au caractère constructible et urbain de la zone. Certes, des difficultés liées à des troubles de voisinage ont été avancées mais sans qu'il soit fait état d'un litige civil, et l'auteur de l'acte attaqué ne les a pas ignorées puisque le projet a connu une évolution visant à réduire les nuisances, à la suite du premier avis défavorable de la commission de concertation. Ainsi, l'annexe est significativement réduite en profondeur, trois chambres sont autorisées en lieu et place de quatre et une zone de jardin privative et indépendante est prévue, ce qui est pertinent au regard des griefs de promiscuité, de densification et de protection des intérieurs d'îlot.

Le requérant ne démontre, par ailleurs, pas en quoi le maintien d'une fonction d'entrepôt ou d'atelier serait manifestement plus en adéquation avec la situation en intérieur d'îlot, où la fonction de logement est admissible, à la différence des activités productives, dans une zone d'habitation.

La première branche du moyen unique n'est pas fondée.

V.2.2. Seconde branche

L'implantation du mur de l'annexe faisant face au bloc II a été modifiée après le premier avis défavorable de la commission de concertation comme le montrent les extraits des plans suivants (les encadrés sont ajoutés par l'auditeur-rapporteur) :



Dans la situation existante, l'annexe de l'arrière-bâtiment comporte le hall d'entrée avec des toilettes et est occupée à l'avant (soit au plus près du bâtiment situé à front de voirie « bloc II »), par une chambre. La façade avant de l'annexe, soit celle faisant directement face au bloc II, est située à hauteur de la limite de propriété. Elle jouxte donc immédiatement la propriété du requérant.

Dans les plans modifiés qui sont annexés à l'acte attaqué, l'annexe est ramenée à une profondeur de 2,90 mètres (épaisseur du mur avant incluse). Un muret de séparation d'une hauteur de 40 centimètres est prévu là où s'implantait jusqu'alors le mur avant de l'annexe. De ce muret à la nouvelle façade avant de l'annexe, soit, à quelques centimètres près, en lieu et place de la chambre initialement présente en fait (et dont la régularisation était dans un premier temps sollicitée), une zone de jardin indépendante et privative au bloc I est désormais prévue et autorisée par l'acte attaqué. Il en résulte, d'une part, que la façade avant de l'annexe du bloc I ne jouxte plus immédiatement la parcelle sur laquelle s'implante le bloc II et, d'autre part, que cette façade de l'annexe, qui était initialement implantée à

5,06 mètres de la façade arrière du bâtiment situé à front de voirie (bloc II), est désormais autorisée par l'acte attaqué à 8,41 mètres de cette dernière.

Les articles 675 à 680 du Code civil disposent ce qui suit :

« Section III. Des vues sur la propriété de son voisin

Art. 675. L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

Art. 676. Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant.

Art. 677. Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

Art. 678. On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage.

Art. 679. On ne peut avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

Art. 680. La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents, se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés ».

Les distances imposées à l'article 677 du Code civil, dont la violation est invoquée par la seconde branche du moyen, concernent les fenêtres ou jours visés à l'article 676 du même Code, c'est-à-dire ceux pratiqués dans un mur qui n'est pas mitoyen mais qui jouxte immédiatement l'héritage d'autrui.

En l'espèce, il ressort des illustrations qui précèdent que, dans le projet autorisé par l'acte attaqué, tel qu'il résulte des plans modificatifs déposés en février 2017, la façade de l'annexe du bloc I faisant face à l'immeuble du bloc II est désormais implantée à 3,35 mètres de la limite de propriété renseignée dans le dossier. Le requérant n'apporte pas d'éléments permettant de considérer que l'indication de cette limite de propriété serait erronée. Le mur avant de cette annexe ne peut donc plus être qualifié de mur non mitoyen joignant immédiatement l'héritage d'autrui. La seconde branche du moyen unique manque donc en fait et en droit en ce qu'elle vise l'article 677 du Code civil.

Dans la mesure où le moyen soutient que les vues autorisées par l'acte attaqué emporteraient en tout état de cause une mauvaise urbanisation, indépendamment des questions de droit civil, l'erreur manifeste d'appréciation n'est pas non plus établie. L'avis de la commission de concertation est unanimement favorable et, contrairement à ce qu'indique le requérant, la distance entre la façade la plus rapprochée du bloc I, - soit la façade avant de l'annexe telle que réduite en profondeur -, de la façade lui faisant face du bloc II n'est pas de 5,60 mètres mais de 8,41 mètres, ce qui est admissible en milieu urbain, qui plus est dans une zone densément construite et habitée. En outre, l'annexe du bâtiment arrière, telle qu'autorisée par l'acte attaqué, n'abritera plus une chambre faisant directement face au bloc II, mais un hall d'entrée, ce qui est de nature à avoir une incidence positive quant aux nuisances craintes et montre une volonté de prise en compte des considérations de promiscuité. Enfin, la porte-fenêtre existante dans la façade du corps principal du bâtiment arrière fait face à l'allée cochère et éclaire, au rez-de-chaussée du bâtiment arrière, une cage d'escalier. La seconde branche du moyen unique n'est pas davantage fondée sur cet aspect.

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 répondent au moins globalement aux 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. L'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise et, le cas échéant, à la qualité des observations formulées.

Dès lors que les observations du requérant sur la méconnaissance de l'article 677 Code civil sont erronées, la motivation formelle de l'acte indiquant que ce Code est respectée peut être considérée comme adéquate et suffisante.

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

En conséquence, le moyen unique n'est pas également pas fondé

VI. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de sept cents euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}

La requête en intervention introduite par Charles-Emmanuel MERLIN est accueillie.

Article 2

La requête est rejetée.

Article 3

La partie requérante supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros et l'indemnité de procédure de 700 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 six février deux mille vingt, par :

Pascale VANDERNACHT,
Diane DÉOM,
Marc JOASSART,
Caroline HUGÉ,

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

Le Greffier,

Le Président,

Caroline HUGÉ

Pascale VANDERNACHT