

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 251.179 du 30 juin 2021

A. 216.818/XV-2876

En cause : **DANTHINE** Joëlle,
ayant élu domicile chez
M^e Jérôme SOHIER, avocat,
chaussée de La Hulpe, 181/24
1170 Bruxelles,

contre :

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

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 14 juin 2019, Joëlle Danthine sollicite l'octroi d'une indemnité réparatrice « à charge de [la commune d'Auderghem] comme suite au rapport établi par [l'auditeur] et à la décision qui s'en est suivie par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Auderghem, en sa séance du 6 novembre 2018, de retirer [le permis d'urbanisme délivré le 9 juin 2015 à Monsieur et Madame L., autorisant la transformation et l'agrandissement d'une maison unifamiliale sise avenue Gaston De Gryse, 3 à 1160 Bruxelles] ».

II. Procédure

Par une requête introduite le 31 août 2015, la partie requérante a demandé l'annulation et la suspension de l'exécution du même permis d'urbanisme.

Par l'arrêt n° 232.739 du 28 octobre 2015, le Conseil d'État a rejeté la demande de suspension.

Par l'arrêt n° 245.151 du 11 juillet 2019, le Conseil d'État a rejeté la requête en annulation, à la suite du retrait du permis d'urbanisme précité. L'arrêt a, toutefois, constaté l'illégalité de ce permis et ordonné la réouverture des débats sur la demande d'indemnité réparatrice.

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

Feu M. Pol Debroux, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 25/3 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

La partie requérante a déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 29 avril 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 22 juin 2021.

M^{me} Élisabeth Willemart, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Jérôme Sohier, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M. Eliott Durez, agent désigné, comparaissant pour la partie adverse ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Vinciane Franck, premier auditeur au Conseil d'État, a été entendue en son avis contraire.

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

III. Faits

1. Le 31 décembre 2014, M. L. et F. B. introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la rehausse d'un étage de leur immeuble d'habitation, la création de lucarnes de toit et l'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage.

2. Une enquête publique est organisée du 5 au 19 mars 2015, au cours de laquelle plusieurs réclamations sont introduites, dont celle de la partie requérante.

3. En sa séance du 2 avril 2015, la commission de concertation, parmi les membres de laquelle figure le représentant de l'administration régionale de l'urbanisme, émet un avis favorable conditionnel sur le projet. Elle refuse certaines des dérogations demandées. Elle estime notamment que « la rehausse de la façade arrière telle que présentée est [de] nature à porter préjudice aux qualités

résidentielles du voisinage », mais qu’au vu de la proposition faite en séance par le demandeur pour en réduire l’impact, la dérogation y relative est acceptable moyennant certaines adaptations.

Parmi les conditions dont l’avis favorable est assorti, figure celle de « prévoir une toiture à versant côté arrière s’alignant au profil voisin de droite (n° 1) et y intégrer éventuellement une lucarne en recul d’au moins un mètre par rapport à ce mitoyen ».

4. Invités par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d’Auderghem à déposer des plans modificatifs sur la base de l’article 191 du Code bruxellois de l’Aménagement du territoire (CoBAT), les demandeurs de permis déposent ces plans le 22 avril 2015. Ils prévoient une toiture à versant munie, en façade arrière, à 1 mètre de la limite mitoyenne avec l’immeuble de la partie requérante et sur toute la largeur restante, d’un ouvrage en saillie présentant un toit plat.

5. Le 9 juin 2015, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis.

6. Saisi d’une demande en référé introduite, notamment, par la partie requérante, le Président du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles prononce, le 11 septembre 2015, une ordonnance qui constate que *prima facie* le permis a été délivré en méconnaissance de l’article 191 du CoBAT, mais rejette la demande de suspension des travaux au motif que « la limitation voire la disparition de l’objet de cette demande imposent de constater que celle-ci est désormais dénuée de caractère urgent ».

7. Par l’arrêt n° 232.739, précité, le Conseil d’État rejette la demande de suspension de l’exécution du permis d’urbanisme introduite par la partie requérante après avoir constaté que « les travaux qui pourraient avoir une influence sur l’ensoleillement et la luminosité sont d’ores et déjà terminés, la structure de la lucarne arrière étant déjà construite; que la procédure du référé est donc impuissante à prévenir utilement le dommage qu’invoque la partie requérante, puisqu’il est déjà réalisé et que la suspension n’opère pas avec effet rétroactif mais seulement pour l’avenir; que, dans ces conditions, le recours ne présente pas d’urgence incompatible avec le traitement de l’affaire en annulation ».

8. Par une décision du 6 novembre 2018, la partie adverse retire l’acte attaqué.

9. Par l'arrêt n° 245.151 du 11 juillet 2019, le Conseil d'État rejette en conséquence le recours en annulation. Toutefois, constatant que la partie requérante a introduit une demande d'indemnité réparatrice avant la clôture des débats et se fondant sur l'arrêt d'assemblée générale n° 244.015 du 22 mars 2019, le Conseil d'État examine le moyen retenu comme fondé par l'auditeur et constate l'illégalité de l'acte attaqué en ces termes :

« Il y a lieu de se rallier au point de vue du rapport, en considérant que l'extension arrière correspond à la notion de "lucarne" au sens de l'article 2, 16°, du Titre I^{er} du R.R.U., et de constater l'illégalité de l'acte attaqué ».

10. Il ressort des écrits de procédure déposés dans le cadre du recours enrôlé sous le numéro A. 229.098/XV-4225 qu'une demande de permis d'urbanisme modifiée est introduite le 18 février 2019. Les mesures de publicité se déroulent du 28 février au 14 mars 2019 et donnent lieu à deux réclamations et une lettre de remarques. La commission de concertation émet un avis favorable conditionnel le 25 avril 2019.

11. Le collège des bourgmestre et échevins donne un avis favorable conditionnel sur le projet et délivre un permis d'urbanisme le 9 juillet 2019. Ce permis fait l'objet d'un recours en annulation, enrôlé sous le numéro A. 229.098/XV-4225.

IV. Demande d'indemnité réparatrice

IV.1. Thèses des parties

Dans la requête en indemnité réparatrice, la partie requérante fait valoir que la partie adverse a décidé de retirer le permis, constatant ainsi nécessairement son illégalité. Elle rappelle que, suivant la théorie du retrait des actes administratifs, l'acte créateur de droit ne peut être retiré qu'endéans un certain délai, et pour autant qu'il soit illégal. Elle en déduit que la première condition pour l'octroi d'une indemnité réparatrice, à savoir l'illégalité de l'acte attaqué, est remplie.

Quant au dommage résultant de l'acte attaqué, il ressort, selon elle, du rappel des faits et des antécédents de la cause. Ce dommage consiste, en substance, en une perte de luminosité et d'ensoleillement, depuis le mois d'août 2015, qu'elle estime à 30 % de temps d'ensoleillement de toutes les pièces de vie de son habitation et à 70 % pour les pièces situées à l'étage. Elle explique l'importance de cette perte de luminosité et d'ensoleillement par le fait que l'immeuble litigieux est situé au sud du sien et par le fait que son immeuble est moins profond en raison de la

proximité du coin de l'îlot. Elle ajoute que la lucarne émergeant au côté droit de la façade arrière donne à ses voisins une vue directe et plongeante sur son jardin. Elle estime que cette vue serait moindre s'il s'agissait d'une lucarne au sens propre du terme.

Elle indique que l'importance du dommage subi dépend des décisions à prendre par la partie adverse à la suite du retrait de l'acte attaqué. Selon elle, il ne serait plus possible, en principe, de procéder à une réfection du permis par la régularisation de la construction litigieuse.

Elle fait référence à l'arrêt n° 237.495 du 27 février 2017 par lequel le Conseil d'État a accordé une indemnité réparatrice d'un montant de 7.800 euros en raison de la construction d'un immeuble sur la base d'un permis illégal. Elle estime que la référence est pertinente, même s'il s'agit ici d'un étage et non d'un immeuble, et postule le même montant à titre provisionnel. Elle ajoute que la partie adverse a ignoré ses courriers postérieurement à la décision de retrait, « ce qui accroît encore l'incertitude dans laquelle elle est ainsi plongée depuis 4 ans et aggrave notablement le préjudice qui lui est occasionné en l'espèce ». Elle postule l'octroi d'un montant provisionnel, afin de pouvoir déterminer de manière plus précise le *quantum* de l'indemnité réparatrice qui devrait lui être allouée en fonction d'une éventuelle réfection par l'autorité de l'acte retiré.

Dans son mémoire en réponse, la partie adverse indique que l'illégalité de l'acte attaqué ne fait l'objet d'aucune contestation.

En ce qui concerne le dommage allégué, elle ne conteste pas que la construction litigieuse a pour effet de réduire la durée d'ensoleillement du bien de la partie requérante. Elle souligne que cette question a été mise en avant dans le cadre de l'instruction de la demande de permis et a justifié des aménagements au projet initial. Elle rappelle que la commission de concertation a émis un avis unanime favorable aux conditions, notamment, de « prévoir une toiture à versants côté arrière s'alignant au profil voisin de droite (n° 1) et y intégrer éventuellement une lucarne en recul d'au moins un mètre par rapport à ce mitoyen » et de « supprimer la terrasse à l'arrière du 2^e étage », que le collège des bourgmestre et échevins a émis un avis favorable accompagné des mêmes conditions et que le demandeur a déposé des plans modificatifs pour tenir compte des remarques formulées. Selon elle, dès lors que les modifications proposées permettent de répondre aux remarques et de rendre les inconvénients acceptables, le projet a été considéré comme correspondant au bon aménagement des lieux, les troubles occasionnés n'étant pas excessifs, et le permis a été délivré.

S'appuyant sur l'arrêt n° 108.498 du 26 juin 2002, elle fait valoir que, si le permis d'urbanisme délivré peut être la cause de troubles pour les occupants de l'immeuble voisin, ces troubles sont à mettre en perspective avec le fait que ceux-ci ne pouvaient prétendre à ce qu'aucune construction ne modifie la situation de cet immeuble. Elle souligne que la décision de délivrer le permis du 9 juin 2015 résulte d'une analyse de la situation projetée en réalisant une balance des intérêts entre, d'une part, la volonté d'améliorer les qualités esthétiques et urbanistiques du projet, notamment en terme d'habitabilité, et, d'autre part, la nécessité d'intégrer le projet dans son voisinage, conformément au bon aménagement des lieux, par l'imposition de conditions permettant de limiter - sans les faire disparaître complètement - les inconvénients qu'il génère. Elle ajoute que la rehausse d'immeuble est consubstantielle au fait d'habiter en ville, spécialement en Région de Bruxelles-Capitale, et rappelle que la densification est un objectif stratégique de l'aménagement du territoire. Elle conclut que, dans le respect des conditions imposées, la perte d'ensoleillement ne constitue pas un trouble excessif et que, dans la mesure où la partie requérante ne pouvait prétendre à ce qu'un nouvel aménagement de l'immeuble voisin ne lui cause aucun préjudice, ce dommage ne peut donner lieu à une quelconque indemnisation.

Concernant la troisième condition d'octroi d'une indemnité réparatrice, elle rappelle que, selon la jurisprudence, la partie requérante doit faire la démonstration d'un lien de causalité entre l'illégalité constatée et le préjudice dont elle se plaint, cette démonstration devant établir que ce préjudice ne se serait pas produit sans l'illégalité commise par l'autorité. Elle estime que la partie requérante reste en défaut de démontrer un lien de causalité entre l'illégalité du permis et le dommage allégué.

Elle souligne que l'illégalité commise consiste en une violation de l'article 191 du CoBAT, en ce que le permis a été délivré sans que les plans modificatifs introduits par le demandeur soient soumis aux mesures particulières de publicité, alors qu'ils comportaient des dérogations à l'article 6 du RRU qui n'étaient pas couvertes par l'avis initial de la commission de concertation. Selon elle, il n'est pas démontré que, sans la violation de l'article 191 du CoBAT, le préjudice ne se serait pas produit. En effet, on ne peut déduire de la violation de l'article 191, § 5, du CoBAT que les dérogations qu'impliquaient les plans modificatifs n'auraient pas été accordées si elles avaient été soumises à de nouvelles mesures particulières de publicité. Elle estime que, même dans le respect de cette disposition, le préjudice allégué par la partie requérante aurait été identique. Elle expose que de nouvelles mesures d'instruction concernant les dérogations

qu'impliquaient les plans modificatifs auraient permis à la partie requérante de formuler une nouvelle réclamation, mais que ces dérogations auraient été traitées de manière identique dès lors que les adaptations avaient été imposées sur la base des griefs déjà formulés par la partie requérante dans sa précédente réclamation. Elle observe que l'avis du collège des bourgmestre et échevins du 21 mai 2019 et le permis délivré le 9 juillet 2019 démontrent que ce fut effectivement le cas. Elle conclut que le dommage subi, en raison d'une perte d'ensoleillement, n'est pas lié à l'illégalité constatée.

Enfin, en ce qui concerne l'évaluation du dommage, elle estime que l'arrêt n° 237.495 du 27 février 2017 ne constitue pas une référence pertinente parce que la construction litigieuse et le contexte dans lequel elle a été autorisée, ne sont pas comparables à la présente espèce. Elle observe, par ailleurs, que la partie requérante n'étaye pas sa demande par une étude relative à la perte d'ensoleillement.

Dans son mémoire en réplique, la partie requérante conteste que le trouble occasionné, à savoir une perte d'ensoleillement et de luminosité, ne serait pas excessif et ne donnerait pas lieu à réparation. Elle rappelle que, dans le cadre de l'enquête publique, elle a déclaré qu'elle n'avait pas d'objection à la surélévation du bâtiment dans l'hypothèse d'une toiture à versant, le cas échéant avec une lucarne au sens propre du terme. Selon elle, la partie adverse n'a nullement tenté de concilier la volonté d'améliorer les qualités esthétiques et urbanistiques du projet, notamment en termes d'habitabilité, et la nécessité d'intégrer le projet dans son voisinage, conformément au bon aménagement des lieux. Elle observe que la partie adverse s'est, au contraire, limitée à valider les plans modificatifs déposés par les demandeurs de permis, alors que ceux-ci ne répondaient pas aux conditions fixées par la commission de concertation. Elle rappelle que la commission de concertation avait refusé les dérogations sollicitées dans le projet initial, notamment en raison des pertes d'ensoleillement et de luminosité générées, d'une part, par la rehausse de la façade arrière et, d'autre part, par l'aménagement de la terrasse moyennant la pose d'un brise vue. Elle indique que le collège des bourgmestre et échevins a accordé le permis sollicité en se fondant sur les plans modificatifs, tout en reconnaissant lui-même que « les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarne ne sont pas acceptables ». Elle estime que, dans ce contexte, la partie adverse ne peut pas sérieusement prétendre que les modifications apportées au projet auraient réduit le préjudice subi à un trouble acceptable, alors que les plans modificatifs ne respectent pas toutes les conditions fixées par la commission de concertation et alors que la partie adverse a elle-même reconnu que le projet déroge toujours au RRU, sur un point qui avait précisément été retenu par

la commission de concertation, en raison de la perte de luminosité et d'ensoleillement.

Par ailleurs, l'affirmation de la partie adverse selon laquelle une rehausse d'immeuble est « consubstantielle » au fait d'habiter en ville, la laisse perplexe, et elle insiste sur le fait qu'une telle rehausse doit être conforme aux prescriptions urbanistiques et respecter le bon aménagement des lieux. Elle estime que la densification peut sans doute entraîner des rehausses d'immeubles, mais pas n'importe quelle surélévation dans n'importe quel quartier. Elle précise que ce n'est pas la surélévation en elle-même qui est en cause, mais bien la manière dont cette surélévation a été mise en œuvre, ainsi que le problème de « lucarne » qu'elle a occasionné.

Sur le montant de l'indemnité réparatrice sollicitée, elle observe que la partie adverse reste en défaut d'expliciter en quoi l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt n° 237.495, précité, ne serait pas comparable avec la présente espèce, alors qu'elle portait également sur un dommage résultant d'une perte d'ensoleillement et de luminosité à la suite de l'érection d'un immeuble par le voisin direct du requérant. Elle admet que s'il ne s'agit pas ici de l'érection d'un immeuble mais seulement d'un étage d'un immeuble, le dommage lui paraît cependant tout à fait similaire, tenant dans « une certaine privation d'ensoleillement et de lumière ». Elle en déduit que le montant de 7.800 euros sollicité, à titre d'indemnité réparatrice, paraît raisonnable et justifié.

Quant au lien de causalité, elle constate que, depuis l'introduction de la requête, le collège des bourgmestre et échevins a refait l'acte attaqué en délivrant à nouveau le permis litigieux le 9 juillet 2019. Elle souligne que ce permis fait l'objet d'un nouveau recours en annulation, introduit le 12 septembre 2019, enrôlé sous le numéro de rôle A. 229.098/XV-4225. Elle en déduit que le nouveau permis ne peut donc pas être considéré comme définitif. Elle indique qu'un moyen est à nouveau pris d'une violation des dispositions du titre premier du RRU ainsi que d'une erreur manifeste d'appréciation, en ce que l'acte attaqué considère que la construction litigieuse « répond à la définition de la "lucarne" au sens du RRU » et « ne serait pas de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage », alors que, d'une part, feu le premier auditeur P. Debroux avait considéré que « ce type d'extension ne répond pas à la définition de la lucarne retenue par le RRU » et que, d'autre part, le premier avis émis par la commission de concertation *in tempore non suspecto* avait expressément considéré que le projet portait atteinte de manière excessive aux propriétés voisines et, tout particulièrement, à celle de la partie requérante. Elle ajoute qu'en tout état de cause un préjudice a bien été occasionné de

2015 à 2019, puisqu'elle a dû subir les nuisances engendrées par la construction illicite, le nouveau permis ne produisant ses effets qu'à dater du mois de juillet 2019.

Elle conteste le raisonnement de la partie adverse, selon lequel le permis aurait été octroyé dans les mêmes circonstances, si les plans modificatifs avaient été soumis aux mesures particulières de publicité. Elle affirme que si la partie adverse avait respecté les termes de l'article 191 du CoBAT, le projet aurait fait l'objet d'un nouvel examen dans le cadre de l'enquête publique et par la commission de concertation, qui aurait pu donner un avis négatif ou un nouvel avis conditionnel, réitérant les conditions non respectées et attirant l'attention sur l'impact excessif du projet sur l'ensoleillement et la luminosité des habitations voisines. Elle conclut que le lien de causalité tient précisément dans le défaut de réexamen du projet à la suite des modifications très minimales apportées par les demandeurs de permis, ce qui a privé la partie adverse de l'avis éclairé de la commission de concertation, qui aurait sans doute à nouveau invalidé ce projet.

Enfin, s'agissant du montant de l'indemnité réparatrice, elle fait valoir que, dans l'arrêt n° 237.495, précité, le Conseil d'État a renoncé à ordonner l'expertise d'un dommage tenant, comme en l'espèce, dans une privation d'ensoleillement et de lumière, en considérant que « l'article 11*bis* des lois coordonnées sur le Conseil d'État lui permet notamment de tenir compte des incertitudes relatives au montant du dommage et d'en terminer d'une manière juste et rapide, en évitant l'expertise longue et coûteuse qui aurait servi à établir le dommage exactement subi, tout spécialement lorsque l'établissement précis de ce dommage paraît difficile ».

Dans son dernier mémoire, la partie requérante insiste sur le fait que la demande d'indemnité a dû être introduite avant la réfection du permis litigieux, si bien qu'elle n'a pu examiner la question du lien de causalité, à la suite de cette réfection, que dans son mémoire en réplique, en insistant sur le fait que le nouveau permis fait l'objet d'un recours en annulation et ne peut donc être considéré comme définitif. Selon elle, si le second permis est jugé illégal par le Conseil d'État, il sera, en principe, annulé avec effet rétroactif, si bien qu'il ne peut pas être affirmé, en l'état, qu'il y aurait une rupture du lien de causalité du seul fait de la réfection du premier permis. En tout état de cause, elle répète qu'un préjudice a bien été occasionné de 2015 à 2019, le nouveau permis ne produisant ses effets qu'à dater du mois de juillet 2019.

Elle précise que le dommage consistant en une perte d'ensoleillement et de luminosité est étayé par une série de pièces déposées en appui du recours en

annulation introduit le 12 septembre 2019, du mémoire en réplique du 14 février 2020, et que la perte d'ensoleillement et de luminosité a expressément été reconnue par la commission de concertation « surtout pour les logements situés à droite du bien ». Elle ajoute que le collège des bourgmestre et échevins a estimé que « la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarne n'est pas acceptable », tout en considérant que les plans modificatifs déposés par les demandeurs (qui se limitaient à supprimer la terrasse arrière prévue au 2^{ème} étage) ne modifiaient pas les dérogations au RRU sur un point qui avait précisément été visé par la commission de concertation comme entraînant, pour elle, une perte de luminosité et d'ensoleillement excessive.

Elle répète que, dans l'arrêt n° 237.495, précité, le Conseil d'État a préféré « en terminer d'une manière juste et rapide, en évitant l'expertise longue et coûteuse qui aurait servi à établir le dommage exactement subi, tout spécialement quand l'établissement précis de ce dommage paraît difficile ».

IV.2. Appréciation

L'article 11bis des lois coordonnées sur le Conseil d'État dispose comme suit :

« Toute partie requérante ou intervenante qui poursuit l'annulation d'un acte, d'un règlement ou d'une décision implicite de rejet en application de l'article 14, § 1^{er} ou § 3, peut demander à la section du contentieux administratif de lui allouer par voie d'arrêt une indemnité réparatrice à charge de l'auteur de l'acte si elle a subi un préjudice du fait de l'illégalité de l'acte, du règlement ou de la décision implicite de rejet, en tenant compte des intérêts publics et privés en présence.

La demande d'indemnité est introduite au plus tard dans les soixante jours qui suivent la notification de l'arrêt ayant constaté l'illégalité. Il est statué sur la demande d'indemnité dans les douze mois qui suivent la notification de l'arrêt ayant constaté l'illégalité.

En cas d'application de l'article 38, la demande d'indemnité doit être introduite au plus tard soixante jours après la notification de l'arrêt qui clôt la procédure de recours. Il est statué sur la demande d'indemnité dans les douze mois qui suivent la notification de l'arrêt qui clôt la procédure de recours.

La partie qui a introduit la demande d'indemnité ne peut plus intenter une action en responsabilité civile pour obtenir une réparation du même préjudice.

Toute partie qui intente ou a intenté une action en responsabilité civile ne peut plus demander à la section du contentieux administratif une indemnité pour le même préjudice ».

Il résulte de cette disposition que l'octroi d'une indemnité réparatrice est soumis à plusieurs conditions, le Conseil d'État devant tenir compte des intérêts publics et privés en présence. La première condition implique le constat d'une

illégalité, la deuxième, l'existence d'un préjudice et la troisième, un lien de causalité entre l'illégalité constatée et le préjudice.

IV.2.1. Quant au constat d'illégalité

Le Conseil d'État est compétent pour accorder une indemnité réparatrice lorsque le bénéficiaire d'un arrêt d'annulation établit que l'illégalité retenue est à l'origine d'un préjudice qu'il subit et qui n'est pas entièrement réparé du fait de l'annulation.

Il en va de même lorsque l'arrêt rendu sur le recours en annulation constate l'illégalité de la décision attaquée avant de prendre acte de son retrait et de déclarer le recours sans objet (C.E. (A.G.), 18 juin 2019, n° 244.821, *asbl Bruxelles-Fabriques et consorts*).

En l'espèce, l'illégalité du permis délivré le 9 juin 2015 a été constatée, notamment, en ces termes par l'arrêt n° 245.151 du 11 juillet 2019 :

« Il y a lieu de se rallier au point de vue du rapport, en considérant que l'extension arrière correspond à la notion de « lucarne » au sens de l'article 2, 16°, du Titre I^{er} du RRU, et de constater l'illégalité de l'acte attaqué ».

La première condition est ainsi remplie.

IV.2.2. Quant à l'existence d'un préjudice

Au titre du préjudice, la partie requérante fait valoir une perte de luminosité et d'ensoleillement, depuis le mois d'août 2015, qu'elle estime à « 30 % de temps d'ensoleillement de toutes les pièces de vie de son habitation et à 70 % pour les pièces situées à l'étage ».

Elle évoque aussi, dans sa demande d'indemnité, une « vue directe et plongeante sur son jardin », mais cet inconvénient n'est plus abordé dans son mémoire en réplique, ni dans son dernier mémoire, pas plus qu'il ne fait l'objet d'une évaluation, en sorte que cet aspect du dommage allégué ne peut être pris en considération, faute d'éléments plus concrets.

La perte de luminosité et d'ensoleillement qu'aurait causée la « rehausse de la façade arrière » prévue par la demande initiale de permis est établie par le dossier administratif, puisqu'elle est constatée dans l'avis de la commission de concertation du 2 avril 2015 dont le permis du 9 juin 2015 reproduit les motifs.

La partie adverse admet que les travaux exécutés sur la base de ce permis ont effectivement causé une perte de luminosité et d'ensoleillement pour l'habitation de la partie requérante, située au nord de l'immeuble faisant l'objet du permis, malgré les conditions d'alignement de la toiture au profil de la toiture de la partie requérante et de recul de la lucarne à un mètre du mitoyen avec la partie requérante. Le préjudice n'est donc pas contesté dans son principe.

La deuxième condition est également remplie.

IV.2.3. Quant au lien causal entre l'illégalité constatée et le préjudice allégué

La partie requérante doit faire la démonstration d'un lien de causalité entre l'illégalité constatée et le préjudice dont elle se plaint, cette démonstration devant établir que ce préjudice ne se serait pas produit sans l'illégalité commise par l'autorité.

Dans le cas de la délivrance d'un permis d'urbanisme, il convient, pour apprécier l'existence de ce lien de causalité, de prendre en considération l'attitude qui aurait dû être celle de l'autorité chargée de délivrer ce permis dans les mêmes circonstances matérielles, c'est-à-dire sur la base d'un dossier administratif identique, si l'illégalité qui a été constatée par le Conseil d'État n'avait pas été commise.

Il résulte de l'arrêt n° 245.151 précité que, même après la modification des plans, le projet restait non conforme au RRU sur un point dès lors qu'il n'a pas fait l'objet d'une dérogation accordée par la commission de concertation ou le fonctionnaire délégué, laquelle aurait dû préalablement être soumise aux mesures particulières de publicité. L'illégalité ainsi constatée ne consiste donc pas uniquement en un simple vice de forme ou de procédure mais touche également à la compétence de l'auteur de l'acte, puisqu'une dérogation a été accordée en l'espèce par le collège des bourgmestre et échevins, et non par le fonctionnaire délégué, alors qu'elle n'avait pas fait l'objet d'un avis unanimement favorable rendu par la commission de concertation en présence d'un représentant de l'administration en charge de l'urbanisme.

Il existe donc bien un lien causal entre, d'une part, l'illégalité qui consiste à accorder un permis en méconnaissance d'une disposition du RRU relative à la toiture sans qu'une dérogation en bonne et due forme n'ait été accordée et, d'autre part, le préjudice allégué, lié à une perte de luminosité et d'ensoleillement du fait de cette toiture rehaussée illégalement et autorisée par ce permis.

Cependant, dans le cadre de l'article 11bis des lois coordonnées sur le Conseil d'État, précité, le préjudice qui est susceptible d'être indemnisé doit être en lien direct avec les effets de l'acte administratif dont l'illégalité est constatée. Il en résulte qu'un préjudice lié à la réalisation de travaux avant qu'un permis d'urbanisme ne soit délivré ou, à l'inverse, au maintien de travaux après que le permis qui les a autorisés ou régularisés n'ait disparu de l'ordonnancement juridique, n'est pas susceptible d'être indemnisé en application de cette disposition.

Dès lors que le permis délivré le 9 juin 2015 a été retiré le 6 novembre 2018, le préjudice dont se plaint la partie requérante n'est en lien causal avec l'illégalité constatée que pour la période antérieure à ce retrait. Par ailleurs, à partir du 9 juillet 2019, le préjudice allégué trouve son origine dans un nouveau permis d'urbanisme, dont la légalité est contestée dans le cadre du recours en annulation enrôlé sous le numéro A. 229.098/XV-4225. La perte de luminosité et d'ensoleillement en lien avec l'illégalité constatée dans l'arrêt n° 245.151, précité, concerne donc une période d'approximativement trois ans.

La troisième condition est ainsi remplie mais uniquement pour la période telle que définie ci-avant.

IV.2.4. Quant à l'importance du préjudice

La partie requérante estime le préjudice à « 30 % de temps d'ensoleillement de toutes les pièces de vie de son habitation et à 70 % pour les pièces situées à l'étage ». Elle évalue cette indemnisation à 7.800 euros en se prévalant de l'arrêt n° 237.495, précité.

Toutefois, les pièces déposées à l'appui de la requête en indemnité réparatrice ne permettent pas de quantifier précisément cette perte de luminosité et d'ensoleillement.

Les photos déposées par la partie requérante dans le cadre de l'enquête publique font apparaître l'ombre portée dans son jardin par la façade arrière de l'immeuble litigieux, en fin de matinée, au mois de mars 2015, soit avant l'exécution des travaux. Le plan d'ensemble, qui accompagne ces photos, indique toutefois que le jardin de la partie requérante, qui se situe au nord du jardin voisin, ne subit, en principe, plus l'ombre de l'immeuble litigieux à partir de midi.

Au vu de ces photos et en fonction de la situation des deux immeubles, la construction de la « lucarne » litigieuse réduit nécessairement l'ensoleillement du jardin de la partie requérante, à tout le moins durant une partie de la matinée, et la luminosité de son habitation, spécialement en ce qui concerne les pièces situées à l'étage.

Dès lors que la partie requérante n'a pas déposé un rapport d'expertise permettant d'évaluer avec plus de précision cette perte d'ensoleillement ou un reportage photographique démontrant concrètement ce préjudice, celui-ci ne peut être évalué qu'*ex aequo et bono*, en tenant compte des intérêts publics et privés en présence, à 600 euros.

V. Indemnité de procédure

Dans sa requête en indemnité réparatrice, la partie requérante sollicite une indemnité de procédure « au taux de base ».

Il y a lieu de faire droit à sa demande et de fixer le montant de l'indemnité de procédure ainsi sollicitée au montant de 700 euros.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Une indemnité réparatrice de 600 euros est accordée à Joëlle DANTHINE, à charge de la commune d'Auderghem.

Article 2.

La partie adverse supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros et la contribution de 20 euros et l'indemnité de procédure de 700 euros accordée à la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre,
le 30 juin 2021 par :

Pascale Vandernacht,
Marc Joassart,
Élisabeth Willemart,
Caroline Hugé,

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

Le Greffier,

Le Président,

Caroline Hugé

Pascale Vandernacht