

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 252.156 du 18 novembre 2021

A. 229.814/XV-4298

En cause : **BERTHA** Martina,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre LEJEUNE, avocat,
rue des Fories, 2
4020 Liège,

contre :

la ville de Bruxelles, représentée par
son collègue des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^{es} Gaëtan VANHAMME
et Frédéric VAN DE GEJUCHTE, avocats,
place de Jamblinne de Meux, 41
1030 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 20 décembre 2019, Martina Bertha sollicite, à la charge de la ville de Bruxelles, l'octroi d'une indemnité réparatrice de 95.099 euros, consécutivement à l'arrêt n° 245.820 du 18 octobre 2019.

II. Procédure

Un arrêt n° 245.820 du 18 octobre 2019 a annulé le permis d'urbanisme délivré à M.S. le 4 mai 2017, ayant pour objet de « réaménager le logement, modifier le revêtement de façade, étendre le volume du bâtiment – régularisation » d'un bien sis cité du Sureau n° 17 à Bruxelles.

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

M. Jean-Baptiste Levaux, 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.
Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 6 janvier 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 23 mars 2021.

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

Par des courriels des 16 et 19 mars 2021, les parties ont informé le Conseil d'État de leur intention de se référer à leurs écrits de procédure lors de l'audience. En raison de la crise sanitaire liée à la pandémie du coronavirus COVID-19, et afin de limiter un maximum les déplacements et les contacts entre personnes, elles ont, compte tenu de leur intention, été dispensées d'une présence à l'audience.

M. Jean-Baptiste Levaux, 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 utiles à l'examen du recours ont été exposés dans l'arrêt n° 245.820, précité, auquel il y a lieu de se référer.

IV. Exposé du préjudice

IV.I. Thèses des parties

La requérante relève que l'arrêt n° 245.820, précité, a constaté une illégalité puisque la partie adverse aurait dû exiger que la demande fasse apparaître, d'une part, que son objet était la régularisation de travaux réalisés sans permis et que les plans montrent la situation existante initiale et, d'autre part, l'ensemble des travaux à réaliser. Compte tenu de cette illégalité, elle souligne que la partie adverse n'a pas pu exercer son appréciation en connaissance de cause en statuant selon la procédure du permis modificatif.

En ce qui concerne le lien causal, elle estime, en se référant à l'arrêt n° 235.495 du 27 février 2017, que l'illégalité constatée n'est pas de pure forme. En

effet, selon elle, à la suite du permis, la propriétaire de l'immeuble litigieux a pu maintenir les travaux réalisés, à savoir un étage supplémentaire.

Elle soutient que cette illégalité présente un lien causal avec le préjudice dont l'indemnisation est réclamée, puisque la partie adverse n'a pas statué en connaissance de cause et avait été avertie que la procédure de permis modificatif ne pouvait pas être mise en œuvre.

En ce qui concerne l'atteinte à la qualité de vie en raison de la perte d'ensoleillement et de luminosité, elle produit un rapport du Centre « Local Environnement Management & Analysis » (LEMA) de l'Université de Liège qui analyse les pertes d'apport d'énergie solaire et de temps d'ensoleillement avant et après travaux. Elle expose que ces pertes sont indicatives d'une dégradation de ses conditions de vie, l'exposition suffisante au soleil et à la lumière naturelle étant une condition indispensable à la santé physique et morale. Elle estime que la perte d'ensoleillement, sur base annuelle, est de 27,5 %. Elle ajoute que les fenêtres concernées sont les seules qui offrent un ensoleillement naturel direct à sa pièce de vie et que la rue qui sépare son immeuble de l'immeuble litigieux est étroite et que l'îlot est densément construit. Elle évalue, par conséquent, son préjudice *ex aequo et bono* à une somme de 15.000 euros, ce qui correspondrait à un peu plus d'un euro par jour pendant 40 ans.

Deuxièmement, en ce qui concerne les frais de chauffage et d'éclairage en raison des pertes d'énergie solaire, elle expose que ces pertes concernent essentiellement la saison froide, de mi-octobre à mi-avril. Elle précise toutefois que le rapport du LEMA fait apparaître une perte très importante en matinée durant les mois de mars à septembre. Elle estime donc une perte d'énergie solaire totale sur l'hiver de 3478 Kw/H, ce qui correspondrait à 208,68 euros par an. Se référant une nouvelle fois à l'arrêt n° 237.495, précité, elle réclame une indemnité sur 40 ans, soit 8347 euros.

Troisièmement, en ce qui concerne la diminution de la valeur vénale de son immeuble, elle produit un rapport d'un expert immobilier évaluant « la moins-value en valeur vénale de ce bien en l'état à : ± 55.000 euros ».

Quatrièmement, en ce qui concerne les frais de conseil technique, elle produit les factures du LEMA, pour 1452 euros et de l'expert immobilier, pour 300 euros, soit un total de 1752 euros.

Cinquièmement, en ce qui concerne les pertes et détérioration des vues depuis ses fenêtres, elle expose que la hauteur de l'immeuble litigieux passe de 6,5

mètres à 9,69 mètres après travaux, tant pour le mur de façade que pour les murs pignons et que la façade de l'immeuble litigieux se trouve en vis-à-vis direct de la fenêtre droite de sa cuisine et la prive donc de la vue vers l'intérieur de l'îlot. Elle ajoute que l'immeuble litigieux constitue une masse sombre, carrée et dépourvue de relief, et est constitutif d'une pollution visuelle. Elle estime donc son préjudice *ex aequo et bono* à 5000 euros.

Sixièmement, en ce qui concerne l'atteinte à l'intimité, elle fait valoir qu'une terrasse a été aménagée dans la partie supérieure gauche de l'immeuble litigieux, qui comporte une baie dans la paroi latérale, laquelle offre une vue oblique sur les fenêtres gauche et centrale de sa cuisine. Elle estime donc son préjudice *ex aequo et bono* à 5000 euros.

Septièmement, en ce qui concerne l'atteinte à sa tranquillité, elle fait valoir que la bénéficiaire du permis annulé a ouvert un atelier de couture et un magasin de vêtements au rez-de-chaussée de l'immeuble litigieux. Elle rappelle qu'elle s'est plainte de la situation auprès de la ville de Bruxelles, qui lui a indiqué, par courriel, qu'il s'agissait d'une activité privée accessoire au logement et non d'un magasin de vêtements et qu'il n'y avait dès lors pas d'infraction urbanistique. Elle soutient que cette activité, quoi qu'il en soit, a lieu dans une partie de l'immeuble transformée en vertu du permis d'urbanisme périmé et est maintenue par le permis de régularisation annulé. Elle est d'avis que l'activité commerciale porte atteinte à la tranquillité du quartier, en raison des visites des « followers » et des événements promotionnels organisés. Elle estime, par conséquent, son préjudice *ex aequo et bono* à 5000 euros.

Dans son mémoire en réponse, la partie adverse relève, en ce qui concerne le lien causal que, dans l'arrêt n° 235.495 cité par la requérante, la construction avait été réalisée sur la base et postérieurement à la délivrance du permis attaqué, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, puisque la demande de permis d'urbanisme visait à régulariser les actes et travaux réalisés sans autorisation préalable ou valable. La partie adverse ajoute que le procès-verbal d'infraction constate que le projet réalisé ne correspond pas à celui autorisé en 2009 et que le permis annulé est postérieur aux travaux réalisés. L'illégalité serait donc sans lien avec le dommage réclamé. Par ailleurs, elle fait valoir que, dans l'arrêt précité, le Conseil d'État avait estimé que la motivation du permis d'urbanisme n'était pas adéquate, alors qu'en l'espèce, il a été considéré que la demande de permis a été mal qualifiée juridiquement. La partie adverse estime donc que l'arrêt ne s'est pas prononcé sur le projet en lui-même et les motifs pour lesquels il a été autorisé. Elle en conclut que ces éléments démentent le lien causal entre le dommage subi par la

requérante et le permis d'urbanisme annulé. En outre, elle soutient qu'une nouvelle demande de permis va être introduite et que si le permis était délivré, le préjudice vanté n'existerait plus ou, en tout cas, pas dans la mesure réclamée par la requérante.

En ce qui concerne les préjudices allégués et, plus particulièrement, la perte d'ensoleillement, la partie adverse expose que la requérante a acquis son bien en 2014, au moment où des transformations importantes avaient déjà été réalisées, dont l'ajout d'un étage, ainsi que cela ressortirait d'une vue sur « Google Street View » de 2013. Elle estime que le fait que les travaux aient été exécutés sans permis ou sur la base d'un permis périmé ne modifie pas la situation, dès lors que la hauteur de l'immeuble litigieux n'a pas été modifiée après l'acquisition de son loft par la requérante. Elle est, par ailleurs, d'avis que l'analyse du bureau LEMA n'est pas objective, car les données de base servant à l'étude ont été communiquées par la requérante, sans aucun contrôle et sans qu'il soit possible d'en connaître la nature réelle. Elle souligne que les modélisations ont été réalisées en tenant compte des plans de la situation de 2008, comparée à celle résultant des plans du permis de 2017, mais rectifiés sur la base d'une analyse de l'architecte, puisque les plans de 2017 ne correspondraient pas à la situation réelle. Elle considère que les données fournies par l'étude tiennent compte d'hypothèses maximalistes eu égard à un ensoleillement maximal. Enfin, elle fait valoir que n'est fourni aucun plan qui permettrait d'analyser l'impact réel des transformations sur la situation de la requérante.

Deuxièmement, en ce qui concerne les frais de chauffage, elle estime que le calcul est basé sur l'arrêt n° 235.495, précité, alors que la situation de la requérante est différente, puisqu'elle a acquis son loft quand l'immeuble litigieux avait déjà été transformé et que la transformation n'a pas été réalisée sur la base du permis annulé. Elle ajoute que la quantité de chauffage nécessaire dépend de l'utilisation des pièces et qu'elle ne peut être déterminée, à défaut de plan de l'appartement de la requérante.

Troisièmement, en ce qui concerne la diminution de la valeur vénale du bien, elle s'interroge sur la méthodologie de l'expert, dès lors que le rapport de ce dernier précise ne tenir compte que du rapport du Centre LEMA. Or, selon elle, il importait de tenir compte de la luminosité globale du loft, de l'affectation des pièces concernées, du quartier et de son évolution depuis l'acquisition du bien et de la situation du bien au moment de son acquisition. En outre, elle indique que l'acte de base et le plan, mentionnés dans l'acte d'achat du 22 juillet 2014, ne sont pas déposés. De plus, elle soutient que la valeur d'achat doit être relativisée, dès lors qu'elle prend en compte deux emplacements de parking.

Quatrièmement, en ce qui concerne les frais de conseils techniques, elle estime que les deux rapports ne sont pas suffisants ou pas suffisamment objectifs pour déterminer le préjudice subi.

Cinquièmement, en ce qui concerne les perte et détérioration de vue, elle expose à nouveau que le permis annulé est un permis de régularisation modifiant un permis délivré en 2009 et que la surélévation du bien n'est pas en lien avec le permis annulé, car elle avait été réalisée avant sa délivrance. Elle ajoute que la surélévation existait déjà au moment de l'acquisition du bien par la requérante, qui n'a donc jamais bénéficié des vues vantées. Enfin, elle considère que l'intégration du projet dans son environnement n'a pas été mise en cause par le Conseil d'État, l'appréciation du bon aménagement des lieux lui appartenant exclusivement.

Sixièmement, en ce qui concerne l'atteinte à l'intimité, elle indique que les photographies produites par la requérante ne sont pas prises depuis son appartement, mais depuis le premier étage de l'immeuble et ne peuvent donc pas être considérées comme probantes. Elle estime que les photographies D1 à D4 produites à l'appui du recours en annulation, démontrent l'absence de vues générées au départ de l'ouverture latérale. Enfin, elle fait valoir que l'ouverture a pour objet d'éclairer une petite terrasse et un jardinet, le préjudice étant donc très relatif, puisque les prétendues vues ne proviendraient pas de pièces de vie mais d'un espace d'agrément, nettement moins utilisé.

Septièmement, en ce qui concerne l'atteinte à la tranquillité, elle rappelle que le permis 16S/08 prévoyait que le rez-de-chaussée de l'immeuble devait être aménagé en un garage et une entrée couverte et que le permis de 2017, annulé, modifiait l'utilisation de la partie avant du rez-de-chaussée en un local compteur/vélo et un carport. Elle en déduit donc que, si la bénéficiaire du permis utilise cet espace autrement, ce n'est pas sur la base du permis annulé.

Dans son mémoire en réplique, la requérante relève préalablement que l'éventualité de l'introduction d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme est purement hypothétique et que la partie adverse ne pourrait se laisser infléchir par le poids du fait accompli. Par ailleurs, elle maintient que l'illégalité à l'origine de l'arrêt d'annulation n'est pas de pure forme. En effet, selon elle, cette thèse est incompatible avec la nécessité, admise par la partie adverse, d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme.

En ce qui concerne l'antériorité des travaux, elle expose que ceux réalisés n'étaient couverts par aucun permis valable et que le permis annulé

permettait à sa bénéficiaire de considérer que tous les travaux, tant « modificatifs » qu'initiaux, étaient couverts. Elle rappelle qu'elle en avait avisé la partie adverse avant la délivrance du permis annulé. Elle estime en outre que la date de l'acquisition de son immeuble n'est pas pertinente dès lors que la construction de l'étage supplémentaire est illégale et que la partie adverse n'a pas statué en connaissance de cause en prenant en considération cet étage supplémentaire. Elle considère donc que le dommage réclamé est bien en lien causal avec l'illégalité.

En ce qui concerne les différents préjudices, elle souligne que l'auteur du rapport du LEMA est un professeur d'université, ce qui est de nature à conférer à ce rapport la crédibilité que la partie adverse lui dénie sans apporter le moindre élément. Par ailleurs, elle met en exergue le fait que ce rapport précise la nature des informations : un modèle informatique tridimensionnel du CIRB, les baies ayant été ajoutées sur base d'un relevé de la requérante. Elle dépose un nouveau courrier de l'auteur du rapport, selon lequel ce dernier s'est rendu sur place le 26 mai 2020, et qui atteste que le relevé de façade correspond à celui de la requérante et que le modèle développé est donc conforme aux conditions réelles du site. Elle ajoute que, dès lors que le permis annulé vise à régulariser la construction telle que réalisée, « la circonstance que la hauteur réelle soit inexacte est sans importance ». Elle reconnaît que ce rapport précise lui-même qu'il repose sur des hypothèses maximalistes mais que cela n'est pas de nature à infirmer ses conclusions, qui reposent sur la comparabilité que permettent les hypothèses envisagées. Elle dépose un plan et des photographies de son appartement. Elle expose que la cuisine est sa principale pièce de vie et que la perte d'ensoleillement est donc constitutive d'un préjudice. Elle en conclut que le rapport du LEMA démontre la réalité du préjudice, en ce qui concerne, premièrement, l'atteinte à la qualité de vie due à la perte d'ensoleillement et de luminosité et, deuxièmement, les frais de chauffage et d'éclairage, ainsi que la perte et la détérioration des vues qu'offraient ses fenêtres. Par ailleurs, elle estime que les critères avancés par la partie adverse ne sont pas pertinents pour déterminer la diminution de la valeur vénale de l'immeuble consécutive à la perte de lumière et d'ensoleillement, ce qui justifie que l'expert n'ait pris en compte que le rapport déterminant l'ampleur de la perte de lumière et d'ensoleillement. En outre, selon elle, ni l'absence de production de l'acte de base et des plans annexés à l'acte d'achat du loft, ni le fait que le prix comprendrait deux emplacements de parking, ne sont de nature à démontrer l'inexactitude de la valeur vénale du bien.

En ce qui concerne les frais de conseil technique, elle soutient que la critique de la partie adverse selon laquelle les rapports déposés ne sont pas probants n'est pas fondée.

En ce qui concerne l'atteinte à l'intimité, elle rappelle que son inventaire précise que la pièce C10 comporte des photographies de face depuis les étages et que la pièce C11 est une photographie depuis la rue. Elle fait valoir que, même si ces photographies n'ont pas été prises depuis sa propriété, ce qu'elle n'a jamais prétendu, elles permettent d'établir l'existence d'une baie latérale dans la propriété en vis-à-vis. Elle ajoute que la baie latérale permet une vue oblique sur sa propriété, ce qui induit une perte d'intimité, sans que le respect de la distance prévue par le Code civil ou le milieu urbain ne modifie cette conclusion.

Enfin, en ce qui concerne l'atteinte à la tranquillité, elle indique que la pièce où le commerce est exploité est un garage et que la transformation de la pièce a été autorisée par l'acte attaqué. Elle en conclut que le lien causal est bien établi.

Dans son dernier mémoire, la partie adverse se rallie à l'appréciation de l'auditeur rapporteur quant à l'absence de causalité entre la faute et le préjudice invoqué dès lors, d'une part, que les travaux n'ont pas été réalisés en exécution du permis modificatif annulé et constituant un permis de régularisation et, d'autre part, que ces travaux avaient déjà été réalisés lorsque la requérante a fait l'acquisition de son appartement, seul le bardage anthracite ayant été posé postérieurement à cet acquisition. Selon elle, il ressort en effet de l'ensemble des données de la cause que les travaux – qui sont à l'origine des préjudices invoqués – avaient déjà été réalisés lors de la délivrance de l'acte attaqué et qu'ils sont antérieurs à l'achat par la requérante de son appartement. Elle conteste, en revanche, la conclusion du rapport selon laquelle un montant d'un euro doit être accordé à la requérante en raison de la perte d'une chance d'obtenir une décision plus favorable. Elle estime qu'il ne peut être question, en l'espèce, d'une perte d'une chance dès lors qu'à la suite de l'arrêt d'annulation, elle est tenue de se prononcer à nouveau sur le projet. Afin de prendre en compte les enseignements de l'arrêt ayant constaté une illégalité, elle indique avoir imposé le dépôt de nouveaux plans, et même l'introduction d'une nouvelle demande de permis, lui permettant de se prononcer sur l'intégralité du projet en lien notamment avec la situation du bien de la requérante. Une nouvelle demande de permis de régularisation ayant été introduite, elle en conclut que la requérante dispose donc toujours d'une chance de voir sa situation améliorée.

Dans son dernier mémoire, la requérante insiste sur le fait que le lien causal doit être examiné au regard de l'illégalité constatée et non de l'acte annulé. Elle constate que l'illégalité constatée est le comportement de la partie adverse consistant à suivre, à tort en raison de la péremption du permis initial, une procédure de modification de ce permis, en faisant apparaître comme situation initiale les travaux autorisés par le permis périmé, et non le bâtiment avant réalisation de ces

travaux. Elle en déduit qu'à l'exception du préjudice relatif à la tranquillité, pour lequel elle se réfère à justice, le lien causal entre l'illégalité de l'acte attaqué et les préjudices dont l'indemnisation est demandée, provenant des travaux illégalement réalisés, est établi.

À titre subsidiaire, elle estime que, même en analysant le lien causal au regard du permis annulé, il faudrait le faire en prenant en considération les travaux dont le maintien est autorisé par ce permis puisqu'il s'agit du fondement de la demande d'indemnisation. Elle considère qu'un rapport causal est établi entre l'illégalité de l'acte constatée par l'arrêt d'annulation, à savoir une procédure irrégulière ayant mené la partie adverse à statuer sans connaissance de cause, et les préjudices dont l'indemnisation est demandée que sont les pertes d'ensoleillement et de luminosité, de chaleur, de vue et d'intimité ainsi que de valeur de l'immeuble ayant résulté du maintien des travaux litigieux.

Selon elle, il en va de même pour le rapport causal entre l'acte annulé et ces préjudices dès lors qu'il résulte de l'arrêt que l'acte annulé doit être considéré comme un permis de régularisation des travaux de surélévation réalisés sans permis préalable. Elle considère que, dans la mesure où la réfection de l'acte est impossible, il est nécessaire qu'une nouvelle demande de permis de régularisation, présentant correctement la situation initiale, soit introduite. Elle indique qu'à ce jour, une telle demande n'existe pas et que, même si tel était le cas, la prise en compte de l'impact exact du bâtiment en projet pourrait conduire au refus du permis ou à une autorisation du projet conditionnée par sa modification, de sorte que le dommage ne serait pas survenu de la même manière sans l'autorisation annulée et le vice de celle-ci. Elle en conclut qu'à l'exception du préjudice relatif à la tranquillité, à propos duquel elle se réfère à justice, le lien causal entre l'acte annulé et les préjudices dont l'indemnisation est demandée est donc établi.

À titre plus subsidiaire, si ce préjudice devait, comme le propose l'auditeur dans son rapport, être analysé comme la perte d'une chance, elle estime qu'il ne pourrait être évalué *ex aequo et bono* puisque, par définition, la perte de chance consiste à déterminer le préjudice « total » puis à lui appliquer un pourcentage tenant compte, précisément, de l'ampleur plus ou moins grande de la chance perdue. Elle relève que le préjudice « total » admis par le rapport est celui fixé pour l'atteinte à la qualité de la vie, la valeur vénale de l'immeuble, la qualité de la vue, la perte d'intimité et les frais liés aux pertes d'énergie solaire et que ces préjudices ne sont pas, comme tels, contestés. Elle estime qu'il y a dès lors lieu de leur appliquer un pourcentage tenant compte de la perte de chance qu'elle évalue à

50 %. Elle ajoute que, s'ils sont rejetés à titre de préjudice, les frais d'expertise peuvent être inclus dans les dépens de la procédure.

IV.2. Appréciation

L'article 11*bis* 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.

[...]

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.

Le Conseil d'État peut prendre en compte sur demande ou d'office les intérêts publics ou privés en présence. L'article 11*bis* précité lui permet ainsi 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 quand l'établissement précis de ce dommage apparaît difficile.

En l'espèce, l'illégalité du permis délivré le 4 mai 2017 a été constatée notamment en ces termes par l'arrêt n° 245.820 du 18 octobre 2019 :

« Il ressort de ce qui précède que la partie adverse a tenu compte, à titre de situation existante, de la situation autorisée par le permis 16S/2008, lequel est périmé, alors qu'elle aurait dû exiger que le formulaire de demande de permis et les plans fassent apparaître qu'il s'agit de la régularisation de travaux réalisés sans permis et montrent la situation initiale et l'ensemble des travaux réalisés dont la régularisation est demandée. En accordant un permis autorisant cette régularisation sur la base d'une demande se présentant comme une simple modification d'un permis antérieur non périmé, la partie adverse n'a pas statué en connaissance de cause ».

Au titre du préjudice, la partie requérante fait valoir une atteinte à la qualité de vie due à la perte d'ensoleillement et de luminosité, un accroissement des frais de chauffage et d'éclairage dus à la perte d'énergie solaire directe et indirecte, une diminution de la valeur vénale de son immeuble, des frais de conseils techniques, une perte et une détérioration des vues offertes par les fenêtres de cet immeuble ainsi qu'une atteinte à son intimité et à sa tranquillité.

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 puisqu'il doit survenir « du fait de l'illégalité de l'acte, du règlement ou de la décision implicite de rejet ».

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 qui est par la suite annulé par le Conseil d'État, 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 identique, si l'illégalité qui a été constatée par l'arrêt du Conseil d'État n'avait pas été commise.

L'illégalité constatée par l'arrêt n° 245.820, précité, est qu'un permis d'urbanisme modificatif a été accordé alors que le permis initial qu'il était censé modifier était périmé, à défaut d'avoir été mis en œuvre de manière significative dans le délai de deux ans, tel que le prévoyait l'article 101, § 1^{er}, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) avant sa modification par l'ordonnance du 30 novembre 2017. Selon cet arrêt, la partie adverse aurait dû exiger que le formulaire de la demande de permis d'urbanisme et les plans fassent apparaître qu'il s'agissait de la régularisation de travaux réalisés sans permis et montrent la situation

initiale et l'ensemble des travaux réalisés dont la régularisation est demandée. Il en résulte qu'en l'absence d'une modification de l'objet de la demande et des plans annexés, la demande de permis d'urbanisme aurait dû être refusée.

Il existe donc bien un lien causal entre, d'une part, l'illégalité qui a consisté à délivrer ce permis d'urbanisme dans ces conditions et, d'autre part, le préjudice causé par le maintien des travaux couverts par ce permis entre le moment de sa délivrance et celui de son annulation.

En revanche, pour les périodes antérieure et postérieure, l'article 300, 1°, du CoBAT érige en infraction le fait d'exécuter les actes et les travaux visés aux articles 98 et 103 de ce Code sans permis préalable ou postérieurement à la péremption du permis, tandis que le point 2° de la même disposition vise le fait, dans le chef de l'auteur de l'infraction prévue au 1°, de poursuivre des actes, de maintenir des travaux exécutés sans permis ou au-delà de la durée de validité du permis ou encore après l'annulation de celui-ci. Le préjudice qui résulte de ces infractions ne peut pas être considéré comme étant « du fait de l'illégalité » d'un permis d'urbanisme qui, soit n'avait pas encore été accordé, soit a disparu de l'ordonnancement juridique.

Cela implique que le préjudice lié à la réalisation d'actes et de travaux avant que ce permis d'urbanisme ne soit délivré ou, à l'inverse, au maintien de ces actes et travaux après que le permis qui les a autorisés ou régularisés ait disparu de l'ordonnancement juridique à la suite de cette annulation, n'est pas susceptible d'être indemnisé en application de l'article 11*bis* des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

La requérante produit un rapport du Centre LEMA de l'Université de Liège qui analyse les pertes d'apport d'énergie solaire et de temps d'ensoleillement avant et après les travaux réalisés sur l'immeuble concerné par le permis d'urbanisme annulé par l'arrêt n° 245.820, précité. Même si les travaux ont été réalisés auparavant, ce permis constitue une autorisation de les maintenir en manière telle que le préjudice lié à ce maintien entre la date de la délivrance du permis et celle de son annulation est indemnisable, c'est-à-dire une période de deux ans, cinq mois et quatorze jours qui peut, *ex aequo et bono*, être arrondie à l'unité supérieure, soit à trois ans.

La requérante évalue *ex aequo et bono* le préjudice consistant dans la dégradation de ses conditions de vie due à la perte d'ensoleillement et de lumière naturelle à la somme de 15.000 euros en précisant que son calcul se fonde sur une

indemnisation d'un peu plus d'un euro par jour pendant 40 ans. Il convient de réduire cette indemnisation pour la période de trois ans à 1125 euros.

Il en va de même en ce qui concerne les frais de chauffage et d'éclairage pour lesquels le calcul de la requérante évalue la perte d'énergie solaire totale sur l'hiver de 3478 kW/H, ce qui correspondrait à 208,68 euros par an, soit, *ex aequo et bono*, 627 euros pour trois ans. Si la partie adverse conteste la méthode de calcul de la requérante, elle n'en propose pas d'autre, en manière telle que le montant prévu pour trois années peut être alloué.

En ce qui concerne la perte de la valeur vénale, elle est plutôt liée au maintien des travaux après l'annulation du permis d'urbanisme qu'à l'illégalité constatée dans l'arrêt d'annulation et la disparition de ce permis permet à la requérante de solliciter la réparation prévue par les articles 309 et 310 du CoBAT dans le cadre d'une action civile devant les juridictions de l'ordre judiciaire.

Les frais de conseil technique exposés par la requérante en indemnité réparatrice peuvent constituer un élément de son préjudice donnant lieu à indemnisation dans la mesure où ils sont nécessaires pour évaluer l'ampleur du préjudice subi du fait de l'illégalité de l'acte, du règlement ou de la décision implicite de rejet. Le rapport du Centre LEMA de l'Université de Liège étudie de manière détaillée les pertes d'apport d'énergie solaire et de temps d'ensoleillement avant et après les travaux réalisés sur l'immeuble concerné par le permis d'urbanisme annulé. Étant nécessaires pour l'évaluation du préjudice, les frais de cette étude d'un montant de 1452 euros qui sont établis dans une facture annexée à la requête en indemnité peuvent être indemnisés. En revanche, le rapport de l'expert immobilier se limite à une page mentionnant une moins-value de 55.000 euros sans aucune explication sur la manière dont ce montant est calculé et ne répond pas à la condition de nécessité.

En ce qui concerne le préjudice lié à la perte et à la détérioration des vues depuis les fenêtres de la requérante ainsi que celui résultant de l'atteinte à son intimité en raison d'une vue oblique sur les fenêtres gauche et centrale de la cuisine depuis une baie située dans la partie supérieure gauche de l'immeuble litigieux, préjudices que la requérante évalue chacun à 5000 euros, il y a lieu d'observer que l'immeuble de la requérante se situe dans une impasse dans une zone très urbanisée en manière telle que ces préjudices sont assez limités, d'autant qu'ils ne peuvent porter que sur la période de trois ans précitée, en manière telle qu'ils peuvent être évalués globalement *ex aequo et bono* au montant de 750 euros.

Enfin, à supposer que l'activité commerciale décrite par la requérante soit exercée dans l'immeuble litigieux et qu'elle cause des nuisances, il convient d'observer que le permis qui a été annulé par l'arrêt n° 245.820, précité, ne portait pas sur un changement d'affectation ou d'utilisation commerciale. Par conséquent, ce préjudice serait sans lien avec l'illégalité constatée dans l'arrêt précité.

En conséquence, il y a lieu d'allouer à la requérante, à titre d'indemnité réparatrice, un montant de 1125 euros pour la dégradation de ses conditions de vie due à la perte d'ensoleillement et de lumière naturelle, un montant de 627 euros pour les frais supplémentaires de chauffage et d'éclairage, un montant de 1452 euros pour les frais de conseil technique et un montant global de 750 euros pour la détérioration des vues et la perte d'intimité, soit un montant total de 3954 euros.

V. Indemnité de procédure

Dans sa requête, la requérante sollicite une indemnité de procédure de 700 euros, à la charge de la partie adverse. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Une indemnité réparatrice d'un montant de 3954 euros est accordée à la requérante.

Article 2.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le 18 novembre 2021, par :

Pascale Vandernacht,
Marc Joassart,
Élisabeth Willemart,
Frédéric Quintin,

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

Le Greffier,

Le Président,

Frédéric Quintin

Pascale Vandernacht