

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 253.894 du 31 mai 2022

A. 227.737/XV-4045

En cause : **VERBRUGGE** Valérie,
ayant élu domicile chez
M^{es} Sophie LEBEAU
et Lauriane OLIVIER, avocats,
rue des Colonies, 56/6
1000 Bruxelles,

contre :

la commune d'Anderlecht, représentée par
son collège des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^e Jérôme SOHIER, avocat,
Chaussée de La Hulpe, 181/24
1170 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 27 mars 2019, Valérie Verbrugge demande, d'une part, l'annulation de la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Anderlecht du 20 juin 2017 octroyant à [M. et J. D.] un permis d'urbanisme tendant à « agrandir un appartement » pour le bien sis rue du Sillon n° 21 à 1070 Anderlecht et, d'autre part, la suspension de son exécution.

II. Procédure

Par un arrêt n° 245.152 du 11 juillet 2019, le Conseil d'État a rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et a réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Par un courrier du 30 juillet 2019, la requérante a demandé la poursuite de la procédure.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Yves Delval, premier 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 5 mai 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 24 mai 2022.

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

M^e Valentine Orban, *loco* M^{es} Sophie Lebeau et Lauriane Olivier, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Jérôme Sohier, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

Yves Delval, premier 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

1. Le 27 janvier 2017, M. et J. D. introduisent une demande de permis d'urbanisme pour l'agrandissement d'un appartement situé au rez-de-chaussée et au niveau des caves et pour le changement de fonction d'une partie de celles-ci en logement, dans un immeuble sis au n° 21 de la rue du Sillon à Anderlecht.

Le bien se trouve en zone d'habitat au plan régional d'affectation du sol (PRAS). La demande ne vise pas les étages du bien mais l'agrandissement de l'appartement du rez-de-chaussée, qui comporte déjà une chambre au niveau des caves, en rez-de-jardin, par l'ajout d'un volume supplémentaire sur la terrasse existante au niveau du jardin afin d'en faire un dressing dont la toiture sera utilisée comme terrasse depuis le rez-de-chaussée, la création d'un escalier donnant accès au jardin depuis le rez-de-chaussée et la transformation d'une partie des caves en salle-de-bains et de la chambre du rez-de-chaussée en salle à manger.

2. Une enquête publique est organisée du 13 au 27 mars 2017. Lors de cette enquête, la partie requérante, propriétaire du n° 23 de la rue du Sillon, fait part, par l'intermédiaire de son conseil, de ses objections qui concernent, en substance, les vues et les nuisances liées à la terrasse, les vues directes et obliques depuis les fenêtres de l'appartement du rez-de-chaussée, la vue directe créée par l'escalier extérieur, les nuisances sonores créées par l'escalier intérieur et la profondeur de la construction dérogoire à l'article 4, Titre I, du règlement régional d'urbanisme (RRU) qui sera à l'origine d'une perte de lumière et de luminosité pour le fonds voisin et renforcera l'effet d'enclavement.

3. Le 30 mars 2017, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel imposant de supprimer la terrasse du premier étage et l'escalier donnant accès au jardin.

4. Le 12 avril 2017, des plans modifiés sont déposés en vue de rencontrer les conditions émises par la commission de concertation

5. Le permis d'urbanisme est délivré le 20 juin 2017. Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé par référence à l'avis de la commission de concertation de la manière suivante :

« Vu la demande introduite par [M. et J. D.] rue du Sillon, 21 1070 Bruxelles relative à un bien sis rue du Sillon, 21 et tendant à agrandir un appartement ;

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 01/03/2017 ;

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004 ;

Vu l'article 123, 7° de la Nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juillet 1997 ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation ;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur ;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé ;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/03/2017 au 27/03/2017 et qu'une lettre de remarques /opposition avec demande à être entendu a été introduite ; que le collège en a délibéré ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 30/03/2017 ;

Vu l'avis favorable émis par le collège des bourgmestre et échevins en séance du 16/05/2017 ;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme ;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

“ Lorsque, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, l'avis de la commission de concertation est favorable unanimement, l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable. Lorsque l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable, l'avis de la commission de concertation tient lieu d'avis conforme”. (Ordonnance du 26/07/2013),

ARRETE :

Article 1^{er}. Le permis est délivré à [M. et J. D.] rue du Sillon, 21 1070 Bruxelles pour les motifs suivants :

Avis favorable :

- considérant l'avis de la commission de concertation, à savoir :
 - “ • considérant que la demande se trouve en zone d'habitation au PRAS ;
 - considérant que la demande vise à agrandir un appartement ;
 - considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/03/2017 au 27/03/2017 et qu'une réclamation a été introduite à l'administration ;
 - considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :
 - dérogation au règlement régional d'urbanisme Titre I article 4 - profondeur de la construction ;
 - considérant que ce courrier porte sur :
 - les vues directes depuis la terrasse aménagée sur l'annexe du volume sur l'immeuble voisin ;
 - les nuisances occasionnées par la terrasse ;
 - les vues directes et obliques depuis les fenêtres de l'appartement du rez-de-chaussée (agrandissement sur et fermeture de l'ancienne terrasse existante) sans respecter les distances légales ;
 - l'escalier tel que prévu crée une vue directe sur le fonds voisin à une hauteur qui surplombe l'annexe et crée des vues directes sur le jardin ;
 - l'escalier intérieur ;
 - la profondeur de la construction du volume arrière engendre une perte de luminosité pour le fonds voisin et renforcera l'effet d'enclavement ;
 - vu les archives à cette adresse (archive n° 27099 'Construire une maison') ; que la situation existante ne correspond pas à la situation de droit (cf. PV I-2016/1599-PU/TR-JDT) et la modification des menuiseries en façade avant (PVC blanc avec divisions différentes que les plans d'origine) et recouvrement des balcons en façade arrière ;
 - vu qu'un procès-verbal a été dressé à cette adresse (cf. PV I-2016/1599-PU/TR-JDT) ; qu'il a été constaté qu'une dalle a été érigée au niveau du rez-de-chaussée sur une surface de +/- 14 m², une chape a été coulée au niveau du sous-sol (niveau jardin) sur une surface de +/- 14 m² et l'escalier donnant accès au jardin à partir de l'annexe existante a été démoli ;

- considérant que la demande vise à couvrir la terrasse existante sur le côté gauche à l'arrière de la maison afin d'y aménager un dressing et de modifier l'aménagement intérieur du sous-sol pour y aménager une salle de bain en lieu et place des caves existantes, et du RDC afin d'aménager une salle à manger en lieu et place de la chambre existante ;
 - considérant que la demande vise également à créer une terrasse sur le toit de la nouvelle annexe ainsi qu'un escalier permettant d'accéder au jardin depuis cette terrasse ; qu'il y a lieu d'accéder au jardin par le sous-sol et de supprimer l'escalier extérieur qui donne accès au jardin ;
 - considérant que la demande rehausse le mitoyen ; que par conséquent, la demande déroge au RRU, Titre I, article 4, en ce que la profondeur de construction est environ 4,5 m supérieure à la profondeur autorisée (voir annexe I, Titre I du RRU) ;
 - considérant que la terrasse n'est pas conforme au Code civil concernant les vues directes et obliques *cf.* Article 678 du Code civil :
 - 'on ne peut avoir de vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non de son voisin, s'il n'y a 19 cm [lire 19 décimètres] de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage'.
 - *cf.* Article 679 du Code Civil :
 - 'on ne peut avoir de vues par côté ou obliques sur le même héritage s'il n'y a 60 cm de distance'.
 - *cf.* Article 680 du Code Civil :
 - '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'.
 - considérant qu'il apparaît de la réclamation et du permis d'urbanisme délivré pour le bâtiment n° 23 ; qu'une servitude de jour existe entre les deux mitoyennetés ;
 - considérant que le projet présente une vue oblique au bord de la terrasse ; que le futur escalier qui donne accès au jardin ne présente pas 1,90 m de recul par rapport à la limite mitoyenne entre le n° 21 et le n° 23 pour éviter une vue directe sur la propriété voisine ; que le niveau de la terrasse est de 1,10 m plus haut que le niveau du rez-de-chaussée du n° 23 ; que cela induit des vues directes sur la propriété du n° 23 ;
 - considérant que la construction d'un mur mitoyen pour empêcher les vues directes réduit l'apport de lumière dans le logement voisin ;
 - considérant que les châssis des façades avant et arrière ont été remplacés sans permis avec des matériaux (bois --> PVC), couleurs (vert --> blanc) et divisions différentes des originales et des châssis des autres bâtiments dans la rue ;
 - dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;
- AVIS FAVORABLE CONDITIONNEL unanime en présence du représentant de la D.U. :
- supprimer la terrasse du 1^{er} étage et placer un garde-corps pour la fenêtre ;
 - supprimer l'escalier donnant accès au jardin.
- Considérant la modification du CoBAT approuvée par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 4 est acceptée.
- Des plans modifiés devront être soumis au collège des bourgmestre et échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire)".
- considérant les plans modifiés - indice III introduits le 12/04/2017 et répondant aux conditions émises par la commission de concertation.

Article 2

Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué ;
[...] ».

IV. Moyen unique

IV.1. Thèses des parties

La partie requérante prend un moyen unique « de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la contrariété des motifs, de la contradiction entre les motifs et le dispositif, de l'ambiguïté et de l'erreur dans la motivation ».

Elle présente le moyen en deux branches.

Dans la première branche, elle fait valoir que l'acte attaqué contient une contradiction entre ses motifs et son dispositif et ne comporte aucune motivation quant à la rehausse du mur mitoyen, puisqu'il autorise cette rehausse, tout en mentionnant qu'« une servitude de jour existe entre les deux mitoyennetés » et que « la construction d'un mur mitoyen pour empêcher les vues directes réduit l'apport de lumière dans le logement voisin ».

Elle rappelle que la demande de permis a, notamment, pour objet de rehausser le mur séparatif du côté du n° 23 sur une hauteur de 1,90 mètre.

Elle reproduit les considérants de l'acte attaqué, selon lesquels « la demande rehausse le mitoyen » et « par conséquent, la demande déroge au RRU, Titre I, article 4, en ce que la profondeur de construction est environ 4, 5 mètres supérieure à la profondeur autorisée », « une servitude de jour existe entre les deux mitoyennetés » et « la construction d'un mur mitoyen pour empêcher les vues directes réduit l'apport de lumière dans le logement voisin ». Elle indique que ces considérations visent à répondre aux griefs exposés dans sa réclamation et qu'ils démontrent que la partie adverse les considère comme établis. Elle observe que « contre toute attente », le permis attaqué dispose *in fine* que « la dérogation au règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 4 est acceptée ». Elle en déduit que l'acte attaqué autorise la rehausse du mur séparatif.

Selon elle, la partie adverse a perdu de vue que cette rehausse faisait partie de l'objet de la demande, puisque les motifs de l'acte indiquent que « le niveau de la terrasse est de 1,10 mètre plus haut que le niveau du rez-de-chaussée du n° 23 » et que « cela induit des vues directes sur la propriété du n° 23 », mais aussi que « la construction d'un mur mitoyen pour empêcher les vues directes réduit l'apport de lumière dans le logement voisin ». Elle estime que cette dernière considération démontre que toute rehausse du mur séparatif serait inopportune et, en tous cas, incompatible avec le voisinage immédiat et contraire au bon aménagement des lieux. Elle en déduit qu'en octroyant le permis sans imposer de supprimer la rehausse projetée du mur séparatif, l'acte attaqué comporte une contrariété dans les motifs et viole les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée.

À titre subsidiaire, elle invite le Conseil d'État à constater que le permis autorise la rehausse du mur séparatif, sans aucune motivation tenant au bon aménagement des lieux. Elle cite de la jurisprudence au sujet de l'exigence de motivation formelle d'un permis d'urbanisme au regard de ce critère. Elle constate qu'en l'espèce, la rehausse du mur n'est pas motivée et qu'elle fait même l'objet d'une considération défavorable, en ce qu'elle impliquerait une perte de luminosité dans son logement.

Dans la seconde branche, elle fait valoir que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en autorisant la rehausse du mur séparatif, portant ainsi atteinte au permis de 2016 et aux droits qu'il confère, ainsi qu'à la servitude de jour existant entre les deux biens.

Elle expose qu'elle a introduit, le 14 juillet 2015, une demande de permis de régularisation tendant à « mettre en conformité une maison unifamiliale (cour et extension au 1^{er} étage) » pour le bien dont elle est propriétaire, situé au n° 23 de la rue du Sillon. Elle explique qu'il s'agissait de régulariser une véranda qui longe la limite séparative avec le fonds n° 21, que le haut du mur de la véranda est vitré et donne directement sur le bien voisin situé au n° 21 et que la toiture de la véranda est translucide. Elle fait valoir que cette servitude de jour a été établie en 1969 par destination du père de famille, dès lors que les deux immeubles appartenaient initialement au même propriétaire et qu'ils furent vendus en vente publique de sortie d'indivision au décès de l'ancien propriétaire. Elle indique que le permis de régularisation a été délivré au mois de février 2016, bien avant l'adoption de l'acte attaqué.

Elle fait valoir qu'elle a fait état tant de la véranda que de la servitude de jour, dans le cadre de l'enquête publique portant sur la demande de permis ayant abouti à l'acte attaqué et que, ce faisant, elle indiquait qu'en aucun cas la rehausse du mur séparatif projetée par les propriétaires du bien voisin ne pouvait être acceptée sous peine de violer ladite servitude et d'induire une privation de lumière.

Elle observe que l'acte attaqué mentionne expressément « le permis d'urbanisme délivré pour le bâtiment n° 23 » et la « servitude de jour qui existe entre les deux mitoyennetés », mais qu'il autorise pourtant, *in fine*, la rehausse du mur séparatif. Selon elle, dès lors, en ce que la rehausse du mur séparatif remet en cause ce qu'autorise le permis de 2016 et obstrue la servitude de jour, ce dont la partie adverse avait connaissance, il ne fait aucun doute qu'elle a, en délivrant l'acte attaqué, commis une erreur manifeste d'appréciation. Elle ajoute que la partie adverse reconnaît également que la rehausse réduit l'apport de lumière dans le logement de la requérante.

La partie adverse répond, sur les deux branches réunies, que la commission de concertation a tenté d'assurer un équilibre entre l'impact du projet sur la propriété voisine et les besoins et intérêts des demandeurs de permis, en diminuant, notamment, l'ampleur des modifications et en intégrant celles-ci à l'architecture du bâtiment d'origine et du quartier.

Selon elle, la commission a pris soin de répondre à chacun des arguments invoqués par la partie requérante et a délivré un avis favorable conditionnel, sollicitant la suppression de la terrasse du premier étage, ainsi que l'escalier vers le jardin, pour éviter autant que faire se peut les vues directes sur son fonds. Selon elle, le projet amélioré n'affecte pas de manière déraisonnable les droits de la partie requérante, *a fortiori* dans un cadre urbain à prédominance résidentielle.

Elle relève que la rehausse du mur mitoyen, et partant de la dérogation à l'article 4 du Titre I^{er} du RRU, ne figurait pas parmi les premières contestations de la requérante.

Elle réfute que la commission de concertation se serait limitée à considérer que la rehausse du mur aurait pour effet de diminuer la luminosité du fonds voisin, dès lors qu'elle a conditionné l'octroi du permis à une diminution de l'ampleur du projet, pour garantir une certaine forme d'équilibre entre le droit de propriété des demandeurs de permis et les droits de la partie requérante. Elle indique, à ce sujet, que « la commission de concertation a, partant, préféré privilégier la suppression de l'ensemble des vues directes qu'auraient eu les

demandeurs sur le fonds voisin, plutôt que la faible perte de luminosité occasionnée par la rehausse du mur de quelques centimètres ».

Selon elle, la partie requérante ne démontre pas l'erreur manifeste d'appréciation. Elle estime que la partie adverse « a opté pour l'option la plus raisonnable, en diminuant drastiquement l'ampleur du projet et en consacrant ainsi l'argumentaire de la requérante quant aux vues directes créées sur son fonds ».

Elle ajoute que la partie requérante n'explique pas l'atteinte à la servitude de jour existant entre les deux propriétés, dont elle se limite à faire état. Elle ajoute que « si la commission de concertation relève que 'la construction d'un mur mitoyen pour empêcher les vues directes réduit l'apport de lumière dans le logement voisin' [...] il reste que cette option permet d'éviter toute vue directe sur le fonds voisin et *a fortiori* sur la véranda vitrée longeant le mur séparatif ». Elle ajoute que ce mur ne fait que diminuer quelque peu la luminosité sur le fonds de la partie requérante.

Enfin, elle juge incorrect d'affirmer que la partie adverse n'aurait pas eu égard au bon aménagement des lieux en accordant cette dérogation.

Dans son dernier mémoire, la partie adverse affirme que « si la rehausse du mur avait notamment pour objectif d'empêcher toute vue directe sur le fonds voisin, cette modification s'intégrait également au reste du projet et avait d'autres fonctions, de telle manière que ce n'est pas parce que le projet ne prévoit plus de vues directes que cette rehausse devait obligatoirement être supprimée ». Elle indique que « la demande de suppression de la terrasse située au premier étage avait également pour objectif de régler le problème de vis-à-vis dénoncé par la requérante, la fenêtre latérale du premier étage se situant désormais à plus d'1 m 90 du mur mitoyen ».

Elle conclut que la partie adverse a veillé à supprimer les atteintes les plus importantes au fonds de la requérante, en exigeant plus particulièrement la suppression de toutes les vues directes sur ce fonds. Selon elle, « l'absence de demande de suppression de la rehausse du mur n'implique pas que la partie adverse n'a pas eu égard aux arguments développés par la requérante, mais indique simplement qu'elle n'a pas souhaité exiger une telle condition pour l'obtention du permis sollicité ».

IV.2. Appréciation

Dans sa réclamation, la requérante affirme, d'une part, au sujet des vues directes depuis la terrasse alors envisagée sur le nouveau volume, que « le fonds voisin (Monsieur [D.]) ne pourrait par exemple rehausser le mur séparatif afin d'empêcher les vues depuis la terrasse ou l'escalier » et qu'« en effet, l'annexe sur le fonds de [la requérante] est aménagée depuis plus de 30 ans le long du mur séparatif, créant un jour d'aspect en faveur du fonds de [la requérante] auquel le fonds voisin ne peut mettre fin ». Elle observe, d'autre part, au sujet de la dérogation à l'article 4 du Titre I^{er} du RRU, que « le volume arrière déroge à l'article 4, Titre I^{er} du RRU sur la profondeur des constructions » et que « la profondeur de la construction dérogatoire sera à l'origine d'une perte de lumière et de luminosité pour le fonds voisin et renforcera l'effet d'enclavement ».

Dans son avis, la commission de concertation mentionne les différents griefs de la requérante. Elle considère, notamment, que « la demande rehausse le mitoyen ; que, par conséquent, la demande déroge au RRU, Titre I^{er}, article 4, en ce que la profondeur de construction est environ 4,5 mètres supérieure à la profondeur autorisée (voir annexe I, Titre I^{er} du RRU) », que « la terrasse n'est pas conforme au Code civil concernant les vues directes et obliques » et que « la construction d'un mur mitoyen pour empêcher les vues directes réduit l'apport de lumière dans le logement voisin ». L'avis favorable de la commission est soumis, notamment, à la condition de supprimer la terrasse du 1^{er} étage et de placer un garde-corps pour la fenêtre.

Les plans modifiés déposés par le demandeur de permis, en application de l'article 191 du COBAT, font apparaître que la terrasse est supprimée et remplacée par une « toiture plate non-accessible » et qu'un garde-corps est placé devant la fenêtre. La rehausse du mur, à concurrence de 1,90 mètre, y figure toutefois encore.

L'acte attaqué est motivé par le fait que les plans modifiés déposés par les bénéficiaires du permis répondent aux conditions émises par la commission de concertation dont il reproduit l'avis.

Or, d'une part, cet avis relève que la construction d'un mur mitoyen pour empêcher les vues directes réduit l'apport de lumière dans le logement voisin, ce qui paraît justifier la suppression de la terrasse et, d'autre part, la suppression de ce mur n'est pas reprise parmi les conditions énoncées et une rehausse du mur mitoyen est toujours prévue sur les plans modifiés. Il y a donc une incohérence à autoriser la

construction de ce mur, dont la commission admet qu'il réduit l'apport de lumière dans le logement voisin, alors qu'il n'est nécessaire que pour éviter les vues depuis la terrasse, laquelle est supprimée.

D'autre part, la dérogation à l'article 4 du Titre I^{er} du RRU, résultant de la rehausse de ce mur, qui est constatée par la commission de concertation, n'est nullement motivée dans l'acte attaqué.

Par conséquent, le moyen unique est fondé en sa première branche.

Quant à la seconde branche, 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.

En l'espèce, la partie requérante se prévaut devant le Conseil d'État, de l'existence d'une servitude de jour, pour démontrer une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la partie adverse.

À cet égard, le permis qu'elle a obtenu en 2016 constate, d'une part, que « la toiture translucide au rez-de-chaussée et de la toilette au 1^{er} étage étaient déjà existantes en 1969 » et, d'autre part, que sa propre terrasse au niveau du 1^{er} étage « ne respecte pas les dispositions du Code Civil en matière de vues; que cette terrasse bénéficie d'une servitude de vues trentenaire ».

Quant au jugement avant-dire-droit du 14 février 2018 du juge de paix du deuxième canton d'Anderlecht, également déposé par la partie requérante, il ne suffit pas non plus à établir l'existence d'une servitude de jour qui serait méconnue par l'acte attaqué. Le juge de paix, saisi afin d'entendre « la condamnation des défendeurs à enlever tous les éléments relatifs à l'aménagement d'une terrasse sur le toit de leur annexe et à supprimer la porte-fenêtre ou, à défaut, à installer un garde-corps plein ou une balustrade destinée à en empêcher l'accès par la porte fenêtre », d'entendre « qu'il soit fait interdiction aux défendeurs de faire occuper par des

personnes ou par des biens mobiliers la toiture de la nouvelle annexe sise au rez-de-chaussée de leur immeuble et d'aménager un escalier depuis la toiture litigieuse vers le jardin ou toute autre construction ne respectant pas les dispositions du Code Civil en matière de servitudes de vue vers son immeuble » et d'entendre « qu'il lui soit donné acte des réserves qu'elle formule quant à l'évolution des fissures mentionnées ci-avant », a décidé « qu'avant de statuer plus avant, l'administration d'une bonne justice commande de descendre sur les lieux en compagnie d'un expert, afin de se rendre compte de l'exacte situation et de se faire une idée précise du dommage éventuellement subi par la demanderesse du faits des vues qui seraient illicites ainsi que des conséquences et risques provoqués par les fissures vantées par cette dernière.

Au vu de ces éléments, la partie requérante n'établit pas à suffisance, devant le Conseil d'État, l'existence et l'objet précis de la servitude de jour dont elle entend se prévaloir.

Le moyen unique, en sa seconde branche, n'est pas fondé.

V. Indemnité de procédure

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}.

La décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Anderlecht du 20 juin 2017 octroyant à [M. et J.D.] un permis d'urbanisme tendant à « agrandir un appartement » pour un bien sis rue du Sillon n° 21 à 1070 Anderlecht est annulée.

Article 2.

La partie adverse supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 400 euros, la contribution de 40 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 31 mai 2022, par :

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

Le Greffier,

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

Le Président,

Caroline Hugé

Pascale Vandernacht