

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 258.917 du 26 février 2024

A. 229.114/XIII-8766

En cause : **A.S.**,
ayant élu domicile chez
M^e Séverine HOSTIER, avocat,
rue des Augustins 32
4000 Liège,

contre :

la ville de Liège,
ayant élu domicile chez
M^{es} Audrey ZIANS et
Nathalie VAN DAMME, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

Parties intervenantes :

1. E.P.,
2. F.G.,
ayant tous deux élu domicile chez
M^{es} Jean-Marc VERJUS et
Sean FAGNOUL, avocats,
rue Louvrex 55-57
4000 Liège.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 16 septembre 2019 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de la décision du 17 mai 2019 par laquelle la ville de Liège octroie à E.P. et F.G. le permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation et l'agrandissement d'une habitation unifamiliale sise avenue du Luxembourg, 30 à Liège.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 30 octobre 2019, E.P. et F.G. ont demandé à être reçus en qualité de parties intervenantes.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 19 novembre 2019.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Pierre-Yves Mélotte, 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 requérante et adverse ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 14 novembre 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 12 décembre 2023 et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

M^{me} Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Séverine Hostier, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Audrey Zians, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Xavier Drion, *loco* M^{es} Jean-Marc Verjus et Sean Fagnoul, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes, ont été entendus en leurs observations.

M. Pierre-Yves Mélotte, 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 utiles à l'examen de la cause

3. Le 8 mars 2019, E.P. et F.G. introduisent une demande de permis d'urbanisme auprès de la ville de Liège, ayant pour objet la transformation et

l'agrandissement d'une habitation unifamiliale sise avenue du Luxembourg, 30 à Liège, cadastrée 6^{ème} division, section C, n° 657A7.

Le 25 mars 2019, le collège communal de la ville de Liège informe les demandeurs de permis du caractère complet du dossier de demande et en accuse réception.

Le bien figure en zone d'habitat au plan de secteur de Liège adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987.

4. Une annonce de projet est organisée du 4 au 18 avril 2019. Elle fait l'objet de deux réclamations, dont celle du requérant.

En raison de l'organisation de cette annonce de projet, le collège communal décide, le 5 avril 2019, de proroger de 30 jours le délai imparti pour statuer sur la demande de permis.

5. En sa séance du 17 mai 2019, le collège communal décide d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité de manière partielle et sous conditions.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Recevabilité ratione temporis

IV.1. Thèse des parties intervenantes

6. Sur la recevabilité *ratione temporis* du recours, dès lors que l'acte attaqué ne devait pas être notifié au requérant, les parties intervenantes doutent que la notification a eu lieu « spontanément » du fait de l'autorité, le 17 juillet 2019. À leur estime, il est manifeste que l'acte attaqué lui a été notifié à la demande du requérant, ce que leur a confirmé le personnel administratif de la ville. Elles ajoutent que puisqu'il a formulé une réclamation dans le cadre de l'annonce de projet et a eu de nombreux contacts avec elles et leur architecte, il n'a pu ignorer l'octroi du permis litigieux et en a certainement eu connaissance « bien avant que celle-ci ne lui soit notifiée ».

Elles concluent à la tardiveté du recours en annulation.

IV.2. Thèse de la partie requérante

7. Le requérant expose que l'acte attaqué lui a été notifié « spontanément » par la partie adverse le 17 juillet 2019, qu'il ne peut être à l'origine de cet envoi, dès lors qu'il ignorait que le permis avait été délivré, et que, partant, le recours a été introduit dans le délai imparti.

8. En réplique, il répète qu'il ignorait que le permis avait été délivré et qu'aucun élément, tels un affichage ou le commencement des travaux, ne lui permettait de penser que c'était le cas. Il observe que les parties intervenantes ne démontrent pas qu'il a eu connaissance de l'existence du permis avant d'en recevoir la copie, ni qu'il a eu « de nombreux contacts » avec la partie adverse. Il souligne que s'il a effectivement introduit une réclamation dans le cadre de l'annonce de projet, cela n'implique pas qu'il savait ou devait savoir à quelle date interviendrait la décision. Il conclut qu'on ne peut présumer qu'il a eu connaissance de l'existence et du contenu de l'acte attaqué avant sa notification le 17 juillet 2019.

IV.3. Examen

9. Selon les termes de l'article 4, alinéa 3, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État, le recours pour excès de pouvoir est prescrit soixante jours après que la décision incriminée a été publiée ou notifiée. Si elle ne doit être ni publiée ni notifiée, le délai court à dater du jour où le requérant en aura eu connaissance.

En application de cette disposition, le délai de recours contre un permis d'urbanisme qui ne doit pas être notifié est en principe de soixante jours depuis la connaissance de l'existence du permis par le requérant. Celui-ci peut toutefois interrompre ce délai en cherchant activement, dans un délai raisonnable, à prendre connaissance du contenu du permis à l'administration communale. Dans ce cas, le délai de soixante jours commence à courir le jour où il a pu exercer son droit d'en prendre connaissance ou le jour où ce droit lui a été refusé. Il ne peut cependant être admis qu'un requérant diffère pour un temps indéterminé la prise de connaissance de l'acte qu'il souhaite éventuellement attaquer et qu'il retarde ainsi arbitrairement cette prise de connaissance. Le délai de recours commence donc à courir à partir du moment où le voisin, tiers à la procédure de délivrance du permis, peut, en étant normalement diligent et prudent, acquérir du permis une connaissance suffisante. Dès lors qu'il est avéré que le requérant avait à une date déterminée une connaissance suffisante et certaine de l'existence et de la portée de l'acte attaqué,

encore qu'il n'eut pas disposé de la copie de celui-ci, le recours introduit plus de soixante jours après cette date est tardif.

La preuve de l'exception de tardiveté incombe à celui qui s'en prévaut. Celle-ci peut s'établir par présomption mais il appartient à cette partie d'apporter des éléments concrets, précis et concordants en vue d'établir la date et, le cas échéant, la tardiveté de cette prise de connaissance. La détermination de la date de cette prise de connaissance est une pure question de fait. Il s'impose de tenir compte, le plus exactement possible, des circonstances de l'espèce et de l'attitude du requérant. Ainsi, notamment, l'existence d'un permis peut se déduire généralement, soit de l'affichage d'un avis sur les lieux, soit du commencement des travaux.

10. En l'espèce, l'acte attaqué ne devait être ni publié ni notifié au requérant. C'est donc la prise de connaissance qui a fait courir le délai de recours au Conseil d'État.

Il ressort du dossier administratif que par un courrier du 17 juillet 2019, l'administration communale a communiqué au requérant, « suite à [sa] demande », une copie de la décision attaquée. Cependant, les parties adverse et intervenantes restent en défaut d'établir concrètement que le requérant a non seulement eu connaissance de l'existence de l'acte attaqué avant le 17 juillet 2019 mais également acquis une connaissance suffisante de son contenu et portée. Le fait que le requérant a participé à l'annonce de projet n'implique pas qu'il pouvait et devait prévoir la date de l'octroi du permis sollicité, notamment compte tenu des aléas de la procédure administrative, telle, en l'espèce, une décision de prorogation des délais d'instruction de la demande.

Il résulte de ce qui précède que la requête est recevable *ratione temporis*. La fin de non-recevoir n'est pas accueillie.

V. Premier moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

11. Le requérant prend un premier moyen de la violation du principe de bonne administration, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'absence ou l'inexactitude des motifs de droit et de fait, et de l'erreur manifeste d'appréciation.

12. Il expose s'être formellement opposé au projet qui a notamment pour effet d'agrandir le volume secondaire au premier étage, venant s'accoler au mur mitoyen existant qui devra, par ailleurs, être rehaussé. Il estime que, même si une des deux rehausses projetées est refusée, celle qui est autorisée est la plus problématique puisque c'est elle qui emporte le plus d'incidences pour sa propriété.

Il indique que, si, aux termes de l'article D.IV.26, § 2, du Code du développement territorial (CoDT), la demande de permis d'urbanisme ne doit pas justifier de la possibilité de sa mise en œuvre, l'autorité est néanmoins tenue de prendre en considération une opposition au projet qui peut le remettre en cause. Il observe qu'attirant l'attention des parties intervenantes sur « les prescriptions du Code civil en matière de composition des murs mitoyens », la partie adverse n'ignore ni son opposition au mur mitoyen ni le fait que la question doit se régler indépendamment de l'acte attaqué. Il rappelle qu'un permis fût-il délivré sous réserve des droits civils des tiers, l'autorité se doit d'examiner, au moins sommairement, s'il est conforme aux normes de droit civil.

Il considère qu'en l'espèce, son opposition exprimée lors de l'annonce de projet laisse clairement entrevoir que le projet ne pourra pas être mis en œuvre puisqu'il s'opposera à ce que l'agrandissement du volume secondaire au premier étage s'appuie sur le mur mitoyen, outre sa rehausse. Il en déduit que l'acte attaqué viole les dispositions visées au moyen en tant que la partie adverse estime que le permis peut être délivré, alors qu'elle ne peut ignorer que sa mise en œuvre est compromise. Il y décèle une insuffisance dans la motivation de l'acte attaqué qui octroie un permis qu'il sait condamner à ne pas être exécuté. Il est d'avis que, dans les mêmes conditions, toute autre administration aurait refusé d'adopter une telle décision dépourvue d'effet utile.

13. En réplique, il insiste sur son désaccord formellement exprimé, avant même le dépôt de la demande, notamment en tant que le projet impose l'élévation d'un mur mitoyen d'une hauteur de 1,20 mètre. Il expose que les articles 657 et 658 de l'ancien Code civil ne sont pas d'une application absolue et qu'un abus de droit, *quod est* en l'espèce, y fait obstacle. Sur ce point, il explique qu'il convient de prendre en compte la présence du mur mitoyen déjà existant, d'une hauteur de 2,40 mètres, soit relativement importante par rapport à la norme habituelle de bon aménagement des lieux, et que, dans ces conditions, une rehausse de 50 pourcents supplémentaires par rapport à une hauteur déjà importante, constitue un abus de droit.

En substance, il maintient que c'est au terme d'une motivation insuffisante et de manière déraisonnable que l'autorité a octroyé un permis qu'elle savait condamner à ne pas pouvoir être mis en œuvre.

14. Dans son dernier mémoire, il conteste que les droits civils des tiers ne doivent être pris en considération que si un litige formel existe entre les parties, d'une part, parce que cela restreint les droits des tiers qui doivent d'abord formaliser la contestation avant de pouvoir contester une décision administrative et, d'autre part, dès lors qu'une telle contestation ne peut évidemment être formalisée qu'après l'octroi du permis, lorsque le droit est concrètement lésé. Il observe que, même en l'absence d'une réclamation, l'autorité doit tenir compte des droits civils des tiers.

V.2. Examen

15. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Par ailleurs, le Conseil d'État ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. Ainsi, hors l'erreur manifeste d'appréciation, il ne lui appartient pas d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la partie requérante quant au bon aménagement des lieux.

16. En vertu de l'article 144 de la Constitution, une contestation portant sur des droits civils relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire, de sorte qu'il n'appartient pas au Conseil d'État d'en connaître. Il est constant que les permis d'urbanisme sont, en principe, délivrés sous réserve des droits civils des tiers et qu'une contestation portant dans ce cadre sur des droits civils relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire.

Si les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au regard desquelles la légalité d'une demande de permis doit être examinée, il est toutefois possible que la méconnaissance d'une règle de droit civil par le projet, indépendamment de sa conséquence en droit civil, soit la cause d'une mauvaise urbanisation. Dans ce cas, le litige de droit civil doit

être pris en compte par l'administration saisie d'une demande d'autorisation quand il est connu de celle-ci au moment où elle statue et qu'elle peut estimer que son enjeu est de nature à entraver la mise en œuvre d'un projet conforme au bon aménagement des lieux.

Cette appréciation relève cependant de l'opportunité de l'action administrative qui échappe en principe au contrôle juridictionnel. Toutefois, sur demande d'un requérant, le Conseil d'État doit vérifier que l'exercice du pouvoir discrétionnaire n'est pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. Le fait qu'un permis d'urbanisme soit délivré sous réserve des droits civils des tiers ne dispense pas l'autorité qui l'octroie d'effectuer un examen au moins sommaire de la conformité des projets aux normes de droit civil, dans le cadre de son appréciation de bon aménagement des lieux. Il y va, en effet, de la protection élémentaire des droits des administrés sur leur territoire.

17. L'article D.IV.26, § 2, alinéa 1^{er}, du CoDT, dispose notamment que « la demande de permis d'urbanisme ne doit pas justifier la possibilité pour le demandeur de mettre en œuvre le permis ».

L'article D.IV.77 du même code dispose, quant à lui, ce qui suit :

« Le permis d'urbanisme et le permis d'urbanisation définitif confèrent à leur titulaire, pour l'application du Code, des droits acquis sous réserve des dispositions du présent Titre et sans préjudice des droits civils des tiers ».

18. En l'espèce, la réclamation du requérant déposée lors de l'annonce de projet est notamment rédigée comme il suit :

« Nous ne pouvons marquer notre accord pour les raisons suivantes :

1) La transformation de sa terrasse actuelle (mitoyenne de la nôtre) en une extension de sa cuisine impose, dans le projet soumis, d'élever le mur mitoyen (entre les deux terrasses actuelles) d'une hauteur supplémentaire de 1,20 m. Cette élévation va fortement empiéter sur la luminosité à la fois de notre terrasse et de notre cuisine attenante à la terrasse, mais aussi de notre living, en empêchant, notamment, le soleil de pénétrer dans notre living une partie de la journée (comme je l'ai d'ailleurs montré à [E.P.] et à son architecte le jour de la visite, jour d'ensoleillement par ailleurs, ce qu'ils ont bien dû constater).

2) L'extension de la terrasse vers le jardin, même en biais comme proposé, fera que la famille [P.] aura une vue sur notre cuisine et une partie de notre terrasse, plus une vue plongeante augmentée sur notre jardin. Pour remédier à la vue directe sur la cuisine et la terrasse, [E.P.] et son architecte proposent la prolongation du mur mitoyen de 90 cm supplémentaire[s] en direction du jardin (toujours avec la hauteur du mur actuel plus 1,20 m supplémentaire en hauteur), d'autant plus qu'ils comptent intégrer une fenêtre en direction de leur jardin (ce qui leur impose une distance légale de 90 cm par rapport à notre propriété, si nous avons bien compris la réglementation). La prolongation de ce mur aggrave encore

l'esthétisme de notre terrasse (vue sur un mur plutôt que la verdure) et augmentera encore davantage la perte de clarté et luminosité susmentionnée.
3) Il nous paraît évident que les transformations demandées par [E.P.], si elles l'agrément parfaitement, ne peuvent rencontrer, en aucun cas, notre accord. A l'évidence, elles feront perdre une plus-value à notre habitation, en cas de revente, ce qui n'a pas acceptable ».

19. L'acte attaqué contient notamment les considérations suivantes :

« Considérant que dans la situation existante, le bien comprend une habitation unifamiliale mitoyenne composée d'un volume principal suivi sur la partie droite d'un volume secondaire sur deux niveaux, et sur la partie gauche d'une terrasse en hauteur ;

Considérant que le volume secondaire existant s'étend sur une profondeur de $\pm 5,10$ m et une largeur de $\pm 3,45$ m ; qu'il est implanté le long du volume secondaire voisin situé à droite de la parcelle ; que la terrasse située au premier niveau s'inscrit entre ce volume secondaire et le mur de clôture situé le long de la limite mitoyenne gauche ;

Considérant que les actes et travaux visent à transformer et agrandir le volume secondaire vers le côté gauche et à créer une terrasse en hauteur à l'arrière des volumes construits ; que la superficie du volume secondaire est plus ou moins doublée ;

Considérant que la terrasse sur pilotis est prévue au premier niveau à l'arrière du volume secondaire ; [...]

[...]

Considérant que les réclamations peuvent être analysées comme suit :

- création de vues directes sur les parcelles voisines et donc perte d'intimité

Considérant qu'à l'endroit considéré, l'îlot se resserre ; que la terrasse initiale était intégrée entre les constructions existantes et permettait peu de vues vers le voisinage et le cœur d'îlot ; que la terrasse projetée s'étend plus en profondeur dans la zone cours et jardins ; que, par sa position dominante, elle permet des vues invasives vers le voisinage et vers le cœur d'îlot ; que cette terrasse est de nature à avoir un impact significatif pour les habitants du quartier ; que la réclamation est par conséquent retenue ;

- [...]

- Perte d'ensoleillement suite à la rehausse du mur mitoyen d'une hauteur de $\pm 1,20$ m

Considérant que le mur mitoyen avec l'habitation du n° 32 est effectivement rehaussé de $\pm 1,20$ m ; que la rehausse du volume secondaire en tant que telle impacte peu la situation existante ; que, par contre, la prolongation du mur mitoyen afin de limiter les vues augmente l'ombre portée sur la parcelle voisine ; que la réclamation est donc retenue ;

- [...]

Considérant que l'ensemble des volumes secondaires relevés dans le contexte existant possèdent des toitures plates et sont de plus grande profondeur que le

volume projeté ; que le projet s'intègre dans le contexte bâti dans lequel il s'inscrit ;

Considérant que les actes et travaux visent à adapter l'habitation au niveau de confort actuel tout en préservant son caractère unifamilial ;

Considérant que suite à l'analyse des situations existante et projetée, du contexte urbanistique et des réclamations, il apparaît que l'agrandissement du volume secondaire n'est pas de nature à avoir un impact significatif sur le contexte urbanistique existant ; que l'impact paraît limité pour le voisinage ;

[...]

Considérant qu'à l'exception de la terrasse en hauteur, les travaux sont admissibles pour l'endroit considéré ».

Aux termes du dispositif de l'acte attaqué, la partie adverse octroie le permis sollicité aux parties intervenantes, à l'exclusion de la terrasse en hauteur et à la condition de ne pas prolonger le mur mitoyen existant. Elle attire également l'attention des bénéficiaires du permis sur les prescriptions des articles 675 et suivants de l'ancien Code civil « concernant les vues directes sur les propriétés voisines » et sur les prescriptions du même code « en matière de composition des murs mitoyens ».

20. La réclamation du requérant fait part de ses objections compte tenu des incidences du projet sur son bien, notamment en termes d'ensoleillement et de vues. S'il stigmatise l'élévation projetée du mur mitoyen de 1,20 mètre portant, selon lui, atteinte à la luminosité dans son habitation, il ne fait état d'aucun litige de droit civil en cours, dont l'administration aurait dû tenir compte dans son analyse de la conformité du projet au bon aménagement des lieux. Au demeurant, il ne s'impose pas avec évidence qu'une contestation en matière d'exhaussement du mur mitoyen existe au regard des règles de l'ancien Code civil ni qu'un abus de droit a été commis par les parties intervenantes au regard des mêmes prescriptions, ni, partant, que, sur cette même base, un obstacle à la mise en œuvre du projet litigieux est révélé dans le cadre de l'appréciation du bon aménagement des lieux. L'acte attaqué ne devait donc pas être motivé spécialement sur ce point et a pu se limiter à attirer l'attention des intervenants sur les prescriptions de l'ancien Code civil en matière de vues et de mur mitoyen.

21. En tout état de cause, le premier moyen ne requiert pas que d'éventuelles questions de nature civile soient tranchées. Sans mettre expressément en cause des droits civils – sauf à invoquer un abus de droit en réplique, soit de manière tardive –, le requérant se limite en effet à faire grief à la partie adverse d'octroyer le permis attaqué aux termes d'une motivation insuffisante en ce qui concerne la rehausse du mur mitoyen, alors qu'il l'a clairement critiquée lors de

l'annonce de projet, et de commettre une erreur manifeste d'appréciation. Il convient dès lors de vérifier si une autorité normalement prudente et diligente, face au dossier tel que présenté par les demandeurs de permis, aurait pu, elle aussi, raisonnablement octroyer le permis litigieux et ainsi permettre de rehausser le mur mitoyen dont il s'agit de 1,20 mètre.

À cet égard, les articles 657 et 658 de l'ancien Code civil autorisent potentiellement les parties intervenantes à prendre appui sur le mur mitoyen existant et à l'exhausser, sous réserve notamment de supporter les dépenses qui y sont liées. Par ailleurs, il ressort des motifs de l'acte attaqué que son auteur a considéré qu'en soi, la rehausse du volume secondaire impacte peu la situation existante, que, d'une profondeur moindre que celle des volumes secondaires alentour, le projet s'intègre dans le contexte bâti environnant et que l'agrandissement du volume secondaire n'est pas de nature à avoir un impact significatif sur le contexte urbanistique existant. Le requérant reste en défaut de démontrer que, ce décidant, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation. Il n'appartient pas au Conseil d'État de substituer son appréciation sur ce point à celle de l'autorité émise dans le cadre de son pouvoir discrétionnaire, au sujet du bon aménagement des lieux.

22. Pour le surplus, la question de la motivation formelle de l'acte attaqué au regard de la réclamation formulée par le requérant lors de l'annonce de projet est examinée dans le cadre du second moyen.

Le premier moyen n'est pas fondé.

VI. Second moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

23. Le requérant prend un second moyen de la violation de l'article D.75 du livre I^{er} du Code de l'environnement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'absence ou de l'inexactitude des motifs de droit et de fait, et de l'erreur manifeste d'appréciation.

24. Il fait grief à la partie adverse de n'avoir pas suffisamment ni adéquatement tenu compte de ses critiques formulées au regard des objectifs énoncés à l'article D.50 du livre I^{er} du Code de l'environnement.

Il rappelle avoir fait état d'une perte d'ensoleillement dans son living et sa cuisine, compte tenu de la rehausse projetée, à concurrence de 1,20 mètre, du mur mitoyen. Il précise qu'elle porte la hauteur du mur à 3,60 mètres, ce qui va considérablement priver son habitation du soleil dont il bénéficie jusqu'à présent dans les cour, living et cuisine de son bien lorsque le soleil se déplace vers l'ouest. Il conteste qu'on puisse qualifier cet impact de limité. Il ajoute qu'indirectement, la perte de soleil qu'il dénonce induit une perte de luminosité dans les pièces concernées et, partant, une augmentation des frais de chauffage, que la rehausse en projet crée un effet d'écrasement dans la cour et les pièces susvisées et que, plus indirectement, le projet litigieux diminue la qualité du cadre de vie et est de nature à entraîner une moins-value de son bien.

Sur ce dernier point, il critique la réponse de l'autorité décidante, insistant notamment sur le fait que « la perte de valeur d'un bien résultant d'un projet réalisé dans son voisinage immédiat est tout à fait objectivable compte tenu des impacts du projet sur ce bien ». Il ajoute qu'à défaut de pouvoir recevoir un prix de vente équivalent à celui que vaut son immeuble actuellement, il ne pourra retrouver un cadre et des conditions de vie, « convenables » au sens de l'article D.50 du livre I^{er} du Code de l'environnement et semblables à celles qui étaient les siennes avant la réalisation du projet.

25. En réplique, il fait valoir que l'autorité délivrante doit tenir compte de tous les impacts du projet sur l'environnement, qu'ils aient ou non été formellement dénoncés lors de l'annonce de projet, de sorte qu'il peut, à l'appui des moyens qu'il développe en annulation, faire valoir d'autres éléments que ceux mentionnés dans sa réclamation.

En ce qui concerne la perte d'ensoleillement, il critique l'étude jointe à la demande de permis qui, selon lui, contient des erreurs que révèle le reportage photographique qu'il dépose à l'appui du recours et que la partie adverse aurait dû constater, en sorte qu'il est permis de douter que la perte d'ensoleillement subie par son immeuble est limitée à une heure seulement, en juin.

Par ailleurs, il répond aux arguments développés par les parties adverse et intervenantes en ce qui concerne la perte de luminosité, l'augmentation de la facture énergétique, l'effet d'écrasement et la moins-value financière du bâtiment qu'il lie à la perte d'ensoleillement alléguée.

26. Dans son dernier mémoire, il répète que l'autorité délivrante se doit de prendre en compte tout élément qui remet directement ou indirectement en cause

les objectifs de l'article D.50 du livre I^{er} du Code de l'environnement, de sorte qu'en cas d'information manquante, il lui appartient d'inviter le demandeur à compléter la demande.

Il fait valoir que si sa réclamation ne comporte pas de contre-étude d'ensoleillement, il critiquait néanmoins les éléments essentiels de l'étude jointe à la demande, invoquant une perte d'ensoleillement plus importante que celle admise par les intervenants. Il en déduit une contestation déjà bien présente, la partie adverse ne s'y étant d'ailleurs pas trompée, puisqu'elle a retenu partiellement sa réclamation comme bien fondée. Il rappelle son reproche formulé à propos de l'importance de la rehausse autorisée, dès lors qu'elle s'ajoute à une élévation portée à 2,40 mètres, « soit une hauteur qui constituait déjà un compromis entre préservation de l'intimité des voisins et ensoleillement de l'immeuble du requérant », de sorte que l'acte attaqué conduit à une situation déraisonnable.

Pour le surplus, il conteste que les frais de chauffage et l'effet d'encaquement aient été pris en compte par la partie adverse. Il fait valoir que, si celle-ci considère que la perte de valeur immobilière est acceptable, c'est parce qu'elle estime qu'il n'y a ni perte d'ensoleillement significative ni effet d'écrasement ni perte de chaleur, alors que c'est la combinaison de ces éléments qui implique la perte de valeur immobilière, de sorte qu'il lui appartenait de s'interroger sur cette perte de valeur, *quod non*.

VI.2. Examen

27. Comme déjà précisé, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

L'autorité administrative ne doit pas, en règle, répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à l'élaboration d'un permis d'urbanisme. Toutefois, lorsque, dans le cadre d'une annonce de projet et de l'instruction de la demande, des observations précises dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier sont formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé s'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces

observations. Cependant, il faut mais il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation.

28. L'article D.75, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du livre I^{er} du Code de l'environnement dispose que « le permis et le refus de permis sont motivés en regard notamment des incidences sur l'environnement et des objectifs de l'article D.50 ».

L'article D.50 du même code dispose notamment comme il suit :

« La mise en œuvre des procédures prévues par la présente partie doit avoir principalement pour but :

- ☐ de protéger et d'améliorer la qualité du cadre de vie et des conditions de vie de la population, pour lui assurer un environnement sain, sûr et agréable ;
- ☐ de gérer le milieu de vie et les ressources naturelles, de façon à préserver leurs qualités et à utiliser rationnellement et judicieusement leurs potentialités ;
- ☐ d'instaurer entre les besoins humains et le milieu de vie un équilibre qui permette à l'ensemble de la population de jouir durablement d'un cadre et de conditions de vie convenables ;
- ☐ d'assurer un niveau élevé de protection de l'environnement et de contribuer à l'intégration de considérations environnementales dans l'élaboration et l'adoption des plans et des programmes susceptibles d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement en vue de promouvoir un développement durable ».

Ainsi, l'article D.75, § 1^{er}, du livre I^{er} du Code de l'environnement énonce que le permis est motivé relativement à toutes les incidences sur l'environnement d'un projet et aux objectifs précisés à l'article D.50 du même code. Cette motivation constitue une formalité substantielle mais doit être proportionnée à la nature du projet en question. Il faut notamment que la motivation de l'acte et les conditions qui l'assortissent permettent de s'assurer que l'autorité compétente a régulièrement vérifié que, compte tenu des aménagements prévus, les nuisances resteront dans des limites acceptables pour le voisinage.

29. Par ailleurs, les lacunes d'un dossier de demande de permis ou les erreurs entachant les documents qui l'accompagnent ne sont de nature à affecter la légalité du permis délivré que si l'autorité a été induite en erreur ou n'a pas pu se prononcer en pleine connaissance de cause du fait de ces lacunes ou de ces erreurs. Ces défauts n'entraînent en principe l'annulation de l'autorisation que si celle-ci a été accordée en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant été complètement et exactement informée ni par le dossier de demande ni d'une autre manière. Les inexactitudes ou carences éventuelles d'un dossier de demande peuvent en effet être palliées par d'autres informations. En principe, il revient à celui qui dénonce les lacunes susvisées de rendre vraisemblable que ces défauts ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande et qu'en leur absence, elle aurait pu être amenée à prendre une décision différente.

30. En l'espèce, le requérant expose quatre griefs qui, à son estime, ont été exposés dans sa réclamation déposée lors de l'annonce de projet et établissent une méconnaissance des objectifs visés à l'article D.50 du livre I^{er} du Code de l'environnement, à savoir une perte d'ensoleillement, une augmentation des frais de chauffage, un effet d'écrasement ou d' « encaquement » et une perte de valeur immobilière.

31. À propos de la plainte, reproduite ci-avant dans le cadre du premier moyen, qui porte sur la perte d'ensoleillement causée par l'exhaussement du mur mitoyen de 1,20 mètre, le dossier de demande contient une étude d'ombrage en situations existante et projetée, pour les solstices d'été et d'hiver, à différentes heures du jour.

Cette étude expose les conclusions suivantes :

- ☐ pour le solstice d'été (juin), « un impact d'ombrage au n° 32 aux alentours de 15 h 00 durant environ 1 h 00 avec un épaississement du triangle d'ombre relevé uniquement sur la partie basse de la haute baie vitrée voisine du corps de logis principal au niveau du 1^{er} étage » ;
- ☐ pour le solstice d'hiver (décembre), « un impact d'ombrage au n° 32 aux alentours de 14 h 00 durant environ 1 h 00 avec un épaississement du triangle d'ombre relevé uniquement sur la moitié de la haute baie vitrée voisine du corps de logis principal au niveau du 1^{er} étage » ;
- ☐ enfin, de manière générale, « on peut constater des projections d'ombres impactant aussi bien sur les unes que les autres habitations voisines dans la typologie constructive de bâti d'intérieur d'îlot. Il est ici constaté, lors de l'étude, que l'impact est minime par rapport à la situation existante donnée ».

Les attestations d'architectes et le reportage photographique, déposés à l'appui de la requête en annulation, ne permettent pas de conclure que cette étude d'ombrage est inexacte et a induit la partie adverse en erreur.

D'une part, les documents dont il s'agit sont produits postérieurement à l'acte attaqué, de sorte que l'autorité ne pouvait en tenir compte. D'autre part, les attestations susvisées ne remettent pas expressément en cause la validité de l'étude d'ombrage et ne constituent pas non plus une contre-étude. Le reportage photographique, quant à lui, ne permet pas de s'assurer que toutes les photographies

ont été prises le samedi 14 septembre 2019 entre 14 h 30 et 15 h 00 et les angles de prises de vue ne coïncident pas totalement. Il ne permet pas une comparaison probante avec l'étude d'ombrage précitée ni de la remettre en cause, sachant que l'analyse de celle-ci porte sur les solstices d'été et d'hiver, tandis que le reportage photographique a été pris lors de l'équinoxe de septembre.

32. Observant que le mur mitoyen avec l'habitation du requérant est effectivement exhaussé d'environ 1,20 mètre, l'auteur de l'acte attaqué considère que cette rehausse du volume secondaire en projet impacte peu la situation existante, en matière de perte d'ensoleillement, mais refuse la prolongation du mur mitoyen, censée limiter les vues, parce qu'elle augmente l'ombre portée sur la parcelle voisine.

Ce décidant, l'autorité est restée dans les limites de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire et n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en estimant que la partie la plus impactante du projet – la terrasse et la prolongation en profondeur du mur mitoyen – devait être refusée mais que l'autre partie du projet – la rehausse du mur mitoyen – était admissible puisqu'elle impacte peu la situation existante et que cet impact limité est acceptable pour le voisinage au regard du contexte bâti.

Une telle motivation est suffisante et adéquate. Elle permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité a retenu partiellement la réclamation du requérant et s'en est écartée pour le surplus.

Compte tenu de ce qui précède, l'autorité de recours était suffisamment éclairée sur la problématique de l'ensoleillement, qu'elle ne nie pas, et il ne peut être conclu qu'elle a statué en méconnaissance de cause.

33. Par ailleurs, lors de l'annonce de projet, le requérant n'a pas soutenu que le projet aura un impact négatif sur sa consommation de chauffage ni évoqué un effet d'écrasement résultant, selon la requête, de la rehausse du mur mitoyen. Dès lors que la motivation du permis au regard des exigences de l'article D.50 du livre I^{er} du Code de l'environnement doit être proportionnée à la nature du projet examiné, l'autorité décidante n'avait pas, en l'espèce, à se soucier d'incidences du projet sur l'immeuble voisin, dont l'occupant propriétaire lui-même n'évoquait pas l'éventuelle existence.

En tout état de cause, il ressort de ce qui précède que l'autorité a pu, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, considérer que la perte partielle

d'ensoleillement induite par le projet – qu'elle ne nie pas – constitue une nuisance demeurant acceptable pour le voisinage, de sorte que, de manière implicite mais certaine, elle en a décidé de même pour les éventuels impacts indirects qui y sont liés.

À cet égard, il est utile de rappeler que le projet concerne un bien sis en zone d'habitat, « principalement destinée à la résidence ». Les riverains n'ont pas de droit au maintien en l'état des parcelles voisines de leur propriété, ni au maintien d'une absence de vis-à-vis dans ces parcelles. Une telle affectation en zone d'habitat implique la possibilité de bâtir, agrandir ou transformer un bien immobilier et ne garantit pas à un requérant riverain de pouvoir conserver indéfiniment les avantages dont il dit bénéficier d'un espace donné, notamment en termes d'ensoleillement et de vue.

34. Enfin, dans la réclamation formulée dans le cadre de l'annonce de projet, le requérant fait valoir, sans développement précis, la « perte d'une plus-value » pour son bien immobilier.

L'acte attaqué contient notamment la considération suivante :

« • Perte de valeur des biens voisins :

Considérant qu'aucun élément dans le dossier ou la réclamation ne permet d'objectiver ce point ; que la valeur immobilière d'un bien et son attractivité sont des notions subjectives qui ne sont pas de nature à influencer l'analyse urbanistique d'un projet ; que la réclamation n'est pas retenue ;

[...]

Considérant que suite à l'analyse des situations existante et projetée, du contexte urbanistique et des réclamations, il apparaît que l'agrandissement du volume secondaire n'est pas de nature à avoir un impact significatif sur le contexte urbanistique existant ; que l'impact paraît limité pour le voisinage ».

À nouveau, la partie adverse n'exclut pas en soi l'éventualité d'une moins-value immobilière mais, à défaut de tout élément concret quant à son étendue, elle l'estime acceptable pour le voisinage. Elle précise, en effet, que l'agrandissement du volume secondaire n'est pas de nature à avoir un « impact significatif sur le contexte urbanistique existant ». Ce décidant, elle est restée dans les limites de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire et n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation. La motivation de l'acte attaqué permet de comprendre pourquoi l'autorité n'accueille pas l'argument du requérant relatif à une possible diminution de la valeur immobilière de son bien. Elle est suffisante et adéquate, d'autant qu'il n'appert d'aucun élément auquel le Conseil d'État peut avoir égard qu'il entre dans les intentions du requérant de vendre son bien.

35. Le second moyen n'est pas fondé.

VII. Indemnité de procédure

36. La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la partie adverse, à la charge de la partie requérante.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 500 euros, sont mis à la charge de la partie requérante, à concurrence de 200 euros, et à la charge des parties intervenantes, à concurrence de 150 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 26 février 2024, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,
Céline Morel,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux