

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE

A R R Ê T

n° 259.226 du 22 mars 2024

A. 232.361/XIII-9143

En cause : **T.L.**,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Frédéric Van Den BOSCH, avocat,  
rue du Panier Vert 70  
1400 Nivelles,

contre :

**la commune de Braine-le-Château**,  
représentée par son collège communal,

Partie intervenante :

**B.D.**,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Florent PIVIN, avocat,  
avenue de l'Hôpital français 21  
1081 Bruxelles.

---

*I. Objet de la requête*

1. Par une requête introduite le 2 décembre 2020 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation des décisions des 22 et 25 septembre 2020 par lesquelles la commune de Braine-le-Château octroie à B.D. un permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation d'un abri de jardin et la construction d'une terrasse en bois sur un bien situé rue de Nivelles, 163 à Braine-le-Château.

*II. Procédure*

2. Par une requête introduite le 28 janvier 2021, B.D. demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 4 mars 2021.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires ampliatif et en intervention ont été régulièrement échangés.

M<sup>me</sup> Margot Celli, auditeur adjoint 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 adverse et intervenante le 6 décembre 2023.

M<sup>me</sup> Margot Celli, auditeur adjoint, a rédigé une note le 23 janvier 2024 demandant que soit mise en œuvre la procédure organisée par l'article 14<sup>quinquies</sup> de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État.

Par une lettre du 1<sup>er</sup> février 2024, le greffe a notifié aux parties adverse et intervenante que la chambre allait statuer sur l'annulation de l'acte attaqué à moins qu'elles ne demandent, dans un délai de quinze jours, à être entendues.

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. Mise en œuvre de la procédure abrégée prévue à l'article 30, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État*

3. L'article 30 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose, en son paragraphe 3, que la section du contentieux administratif peut annuler l'acte ou le règlement si la partie adverse ou celui qui a intérêt au règlement du litige n'introduit aucune demande de poursuite de la procédure dans un délai de trente jours à compter de la notification d'un rapport concluant à l'annulation.

Les parties adverse et intervenante n'ont pas sollicité la poursuite de la procédure et aucune des parties n'a souhaité être entendue.

L'auditeur rapporteur a en conséquence demandé la mise en œuvre de l'article 14<sup>quinquies</sup> du règlement général de procédure.

À la suite de l'arrêt de l'assemblée générale n° 243.249 du 14 décembre 2018 (ECLI:BE:RVSC:2018:ARR.243.249), il revient dès lors d'apprécier si le deuxième moyen, qui a été considéré comme fondé par le rapport de l'auditeur

rapporteur, justifie l'annulation de l'acte attaqué. Dans l'affirmative, celui-ci pourra être annulé *via* la procédure abrégée visée à l'article 30, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

#### *IV. Examen du deuxième moyen*

4. La partie requérante prend un moyen, le deuxième de la requête, de la violation de l'article D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de motivation interne de l'acte administratif, des principes généraux de bonne administration, et plus spécifiquement du devoir de minutie, de l'erreur de droit, de l'erreur de fait, ainsi que de l'absence, de l'insuffisance et de l'inadéquation des motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Dans une première branche, elle fait valoir que les motifs des actes attaqués visent uniquement la terrasse infractionnelle, alors que la demande de permis d'urbanisme porte également sur la régularisation d'un abri de jardin, construit en dehors de toute autorisation. Elle ajoute que l'auteur des actes attaqués décide d'accorder une régularisation à la partie intervenante pour cet abri, alors qu'aucun des motifs des deux actes attaqués ne permet de comprendre pourquoi cet aménagement a pu être régularisé, si l'autorité a bien apprécié la possibilité de régulariser cet abri et si cette dernière n'a pas été influencée par le poids du fait accompli.

Elle est d'avis que, ce faisant, l'autorité délivrante a méconnu l'article D.IV.53 du CoDT, lequel impose que les permis reposent sur une motivation adéquate et se fondent sur les circonstances urbanistiques locales et les instruments applicables à la zone concernée, ainsi que son devoir de minutie, dès lors que si elle avait pris le temps d'analyser la demande de permis, elle aurait expliqué en quoi cet abri devait ou non être régularisé.

Dans une seconde branche, elle soutient que les motifs sur lesquels se fondent les actes attaqués concernant la régularisation de la terrasse sont stéréotypés, inadéquats et erronés et ne peuvent justifier la régularisation de cet aménagement. À cet égard, elle indique que l'autorité délivrante se désintéresse totalement de l'impact de l'aménagement proposé par la partie intervenante et se limite à affirmer que l'abaissement du niveau de la terrasse diminue les nuisances dans le chef de la partie requérante, sans néanmoins expliquer cette affirmation. Elle ajoute que si l'autorité délivrante l'avait contactée, elle aurait pu lui expliquer que la réduction du niveau de la terrasse n'est pas suffisante pour empêcher les vues sur son terrain et la

perte d'intimité qui en découle, de telle manière que les motifs repris dans les actes attaqués sont erronés et témoignent d'une erreur manifeste d'appréciation. Ces motifs sont également, selon elle, contradictoires dès lors que l'auteur des actes attaqués affirme d'une part qu'il convient de respecter les droits civils des tiers mais octroie, dans le même temps, la régularisation sollicitée, causant des nuisances.

Elle fait également valoir que les motifs des actes attaqués sont erronés en ce que l'autorité délivrante affirme que le projet est conforme au Guide communal d'urbanisme (GCU) applicable, alors que ce projet implique plusieurs écarts à cet instrument qui auraient dû être identifiés et analysés par l'autorité délivrante.

Elle relève, enfin, que les manquements commis par l'autorité délivrante sont d'autant plus graves qu'elle était informée du litige civil entre les parties requérante et intervenante, de telle manière que si un examen adéquat du dossier avait été réalisé, l'autorité délivrante aurait constaté que l'abaissement du niveau de la terrasse était insuffisant et ne mettait pas un terme aux nuisances subies. Elle ajoute, à ce sujet, que le permis d'urbanisation ainsi que le GCU visent à encadrer les aménagements en zone de cours et jardins, à proximité des limites mitoyennes, précisément pour limiter les nuisances pour le voisinage.

5. Dans son rapport, l'auditeur rapporteur considère que ce moyen est fondé dans les termes suivants :

« 11. L'article 14, §1<sup>er</sup> des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat dispose que "les irrégularités visées à l'alinéa 1<sup>er</sup> ne donnent lieu à une annulation que si elles ont été susceptibles d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise, ont privé les intéressés d'une garantie ou ont pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte".

Le Conseil d'Etat a, par ailleurs, jugé que "la circonstance que le voisin requérant n'a pas fait valoir ses observations dans le cadre de l'enquête publique ne le prive pas de son intérêt à soulever un moyen relatif au défaut de motivation formelle du permis d'urbanisme litigieux et à l'erreur manifeste d'appréciation quant au bon aménagement des lieux" et que "le défaut d'invoquer un grief déterminé dans une lettre de réclamation déposée dans le cadre d'une enquête publique n'engendre pas par principe une perte d'intérêt à soulever ensuite ce grief devant le Conseil d'Etat".

12. En l'espèce, le requérant a intérêt à critiquer l'absence de motivation de l'acte attaqué, quant à la régularisation de l'abri de jardin, indépendamment du fait qu'il n'a pas critiqué cet aménagement, dans le cadre de la procédure administrative préalable.

En tant que telle, l'irrégularité dont se prévaut le requérant constitue bien une garantie dont il a été privé, susceptible de conduire à l'annulation des actes attaqués, de telle manière que son intérêt au moyen n'est pas contestable.

13. D'autre part, il est de jurisprudence que "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".

Il a été jugé que "l'obligation de motivation formelle qui s'impose à l'autorité en vertu des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, doit non seulement permettre au destinataire de l'acte de comprendre les raisons qui ont amené l'autorité à adopter celui-ci, mais elle doit, en outre, permettre au Conseil d'État de contrôler l'exactitude, l'admissibilité et la pertinence des motifs exprimés dans la décision".

Par ailleurs, il est également constant que l'obligation de motivation formelle n'emporte pas une obligation d'exposer les motifs des motifs de la décision.

Tout acte administratif doit, d'autre part, reposer sur des motifs matériels exacts, pertinents et admissibles en droit.

De la même manière, le Conseil d'État a, à de multiples reprises, rappelé que "la motivation formelle d'un permis de régularisation doit permettre de vérifier que l'appréciation du bon aménagement des lieux par l'autorité n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli. Toutefois, il ne s'impose pas qu'une motivation spécifique indique comment l'appréciation de l'autorité n'est pas infléchie par le poids du fait accompli. La condition d'abstraction du poids du fait accompli signifie uniquement que la circonstance que les actes ou travaux ont déjà été réalisés ne peut constituer, en soi, un argument pour justifier la décision d'octroi d'un permis de régularisation et que la motivation formelle de cette décision doit permettre de s'assurer que tel n'a pas été le cas".

14. En l'espèce, force est de constater que la demande de permis d'urbanisme introduite porte d'une part sur la "régularisation d'un abri de jardin" et sur "une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'une terrasse".

Les actes attaqués octroient les permis sollicités en indiquant expressément "régularisation d'un abri de jardin et construction d'une terrasse en bois".

Il reste que les motifs développés par la partie adverse dans les deux actes attaqués n'ont trait qu'au volet du projet relatif à la construction de la terrasse. Il ne ressort ainsi pas de la motivation de ceux-ci que la partie adverse a examiné la demande de régularisation de l'abri de jardin et a apprécié la compatibilité de cet aménagement par rapport au bon aménagement des lieux. L'absence de motivation laisse supposer que la partie adverse a été infléchie par le poids du fait accompli, les travaux étant d'ailleurs terminés.

Dans un tel contexte et à la lecture des actes attaqués, la partie requérante n'est pas en mesure de comprendre les raisons de fait et de droit qui ont amené la partie adverse à accorder à la partie intervenante un permis de régularisation pour la construction de son abri de jardin.

Le moyen, en sa première branche, est fondé. ».

6. Les parties adverse et intervenante n'ont pas demandé la poursuite de la procédure dans le délai imparti et se sont abstenues de déposer un dernier

mémoire pour contester le point de vue développé dans le rapport de l'auditeur. Elles n'ont pas non plus demandé à être entendues.

7. Au vu de ces éléments, il y a lieu de se rallier à la position exposée dans le rapport de l'auditeur rapporteur.

Le deuxième moyen est fondé en sa première branche. Il justifie l'annulation de l'acte attaqué en application des articles 30, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État et 14<sup>quienes</sup> du règlement général de procédure. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner la seconde branche du deuxième moyen ni les premier et troisième moyens.

#### *V. Indemnité de procédure*

8. La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

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

#### **Article 1<sup>er</sup>.**

Sont annulées les décisions des 22 et 25 septembre 2020 par lesquelles la commune de Braine-le-Château octroie à B.D. un permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation d'un abri de jardin et la construction d'une terrasse en bois sur un bien situé rue de Nivelles, 163 à Braine-le-Château.

#### **Article 2.**

Une indemnité de procédure de 700 est accordée à la partie requérante, à la charge de la partie adverse.

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 adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 200 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 22 mars 2024, par la XIII<sup>e</sup> chambre du  
Conseil d'Etat, composée de :

Colette Debroux,  
Simon Pochet,

président de chambre,  
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Simon Pochet

Colette Debroux