

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LA PRÉSIDENTE DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n° 265.985 du 12 mars 2026

A. 246.904/XV-6431

En cause : 1. J.W.,
 2. S.L.,
 ayant tous les deux élu domicile chez
 M^{es} Jean-Pierre VERGAUWE
 et Philippe DELMARCELLE, avocats,
 avenue Louise, 363, bte 12
 1050 Bruxelles,

contre :

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

Partie intervenante :

N.V.,
ayant élu domicile chez
M^{es} Gilles CARNOY
et Sahar ASIF, avocats,
rue de l'Aurore, 4
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 30 décembre 2025, les parties requérantes demandent, d'une part, la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 7 octobre 2025 par la commune d'Auderghem à N.V. pour transformer et agrandir une maison familiale sise rue du Moulin à Papier, n° 90 (référence 002/07/10/2025/B/0050/dossier 19027) et, d'autre part, l'annulation de ce permis.

II. Procédure

Par une ordonnance du 6 janvier 2026, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 3 mars 2026.

La requête en intervention a été déposée dans le respect du calendrier de la procédure.

La partie adverse n'a déposé ni note d'observations ni dossier administratif.

M. Jean-Baptiste Levaux, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 17, § 4, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

Le rapport a été notifié aux parties.

M^{me} Joëlle Sautois, conseillère d'État, présidente f.f., a exposé son rapport.

M^e Philippe Delmarcelle, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et M^e Sahar Asif, avocate, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-Baptiste Levaux, 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. Absence de dossier administratif

En vertu des articles 17, § 4, alinéa 5, et 21, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, lorsque, comme c'est le cas en l'espèce, la partie adverse ne transmet pas le dossier administratif dans le délai fixé par le calendrier de la procédure, les faits cités par la partie requérante sont réputés prouvés, à moins que ces faits soient manifestement inexacts.

À défaut de dossier administratif, l'exposé succinct des faits qui suit se fonde sur la requête en annulation, les pièces qui y sont annexées et sur celles déposées par les parties requérantes et intervenante à la suite des mesures d'instruction mises en œuvre par l'auditeur rapporteur en application de l'article 12, alinéa 2, du règlement général de procédure.

IV. Faits

1. Les parties requérantes déclarent être les propriétaires d'une maison d'habitation située rue du Moulin à Papier, 88 à Auderghem.

2. Le 9 juillet 2024, la partie intervenante introduit une demande de permis d'urbanisme pour un bien situé au numéro 90 de la même rue et ayant pour objet :

- « - la création d'une extension en façade arrière, sur deux niveaux 2^e et 3^e étages ;
- la réalisation d'une extension en façade arrière sur le versant avant de la toiture ;
- agrandissement de la baie de l'extension existante du rez-de-chaussée ;
- l'isolation de la façade avant ;
- la restructuration des espaces internes et l'aménagement des combles ;
- le remplacement des menuiseries en façade avant ;
- l'isolation et le remplacement de la toiture ».

Le bien faisant l'objet de la demande est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol (PRAS).

Cette demande déroge au Titre I^{er} du règlement régional d'urbanisme (RRU) sur les points suivants : article 3 (implantation d'une construction mitoyenne § 1^{er} – alignement § 2 – mitoyenneté) et article 6 (toiture – hauteur et lucarnes).

3. Une enquête publique a lieu du 12 au 26 septembre 2024, au cours de laquelle les parties requérantes introduisent une réclamation aux termes de laquelle elles dénoncent l'impact du projet sur leur habitation.

4. Le 10 octobre 2024, la commission de concertation rend un avis favorable conditionnel, indiquant notamment ce qui suit :

- « Considérant que la façade arrière serait rehaussée d'un étage ; que le versant arrière de la toiture serait remplacé par une toiture plate ;

Considérant que cette extension serait alignée tant en profondeur qu'en hauteur au profil construit du mitoyen de droite (n° 92) ;

Considérant que le mur mitoyen avec le voisin de droit n° 88 serait rehaussé de 6 m et le plan de la façade arrière avancé de 1,21 m par rapport au sien ;

Considérant que cette extension est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du n° 88 ; que la luminosité de sa véranda serait réduite et les vues vers l'intérieur de l'îlot partiellement obturées ;

Considérant que ce préjudice résulte principalement de l'extension du mur mitoyen de 1,21 m et de sa rehausse (6 m) ;

[...]

Avis favorable aux conditions suivantes :

[...]

- Supprimer l'extension en profondeur prévue aux 2^e et 3^e étages (maintenir la profondeur existante) ».

5. Le 21 décembre 2024, la partie intervenante introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme pour le même bien. Le projet est adapté de manière à ne plus impliquer les dérogations au RRU de la première demande.

La demande est déclarée complète le 24 mars 2025.

6. Selon l'avis du collège des bourgmestre et échevins du 3 juin 2025, tel que reproduit dans l'acte attaqué, l'objet de la demande est le suivant :

« - l'extension en profondeur du premier niveau arrière avec élévation de la façade arrière ;
- le remplacement de la corniche arrière ;
- la création de deux lucarnes, avant et arrière avec modification partielle du versant de toiture arrière ;
- le remplacement de la porte d'entrée et de garage ;
- le remplacement des châssis ;
- la suppression des volets ;
- le réaménagement intérieur ;
- la modification de la zone de recul ».

Cet avis est favorable conditionnel et indique ce qui suit en ce qui concerne la façade arrière :

« Considérant que la demande vise à transformer le bien en une maison 4 chambres, soit 2 par niveau, deux salles de bain et un bureau (au premier étage avant) ;

Considérant que la demande consiste à étendre vers l'arrière le premier et second niveau de façon d'une part à agrandir la chambre arrière du premier niveau avec salle de bain et d'autre part à créer une chambre supplémentaire arrière sous toiture ;

Considérant que deux lucarnes sont créées en toiture, l'une à l'avant et l'autre à l'arrière ; que la façade arrière est légèrement rehaussée entraînant également la modification de la pente de la toiture initiale ;

[...]

Considérant que les interventions portent également sur la création d'une lucarne arrière relativement profonde avec élévation du volume de toiture arrière adjacent posé sur la rehausse de la façade arrière (85 cm) ; qu'une nouvelle corniche arrière est ainsi créée ;

Considérant que les interventions cumulées permettent de créer une grande chambre arrière avec salle de bain attenante ;

Considérant que ces interventions restent conformes au règlement régional d'urbanisme mais emportent un impact en toiture trop important pour le voisin du n° 88 ; qu'il ne s'agit pas là d'un bon aménagement des lieux apprécié *in concreto* ;

Considérant que le projet engendre une rehausse du mitoyen de 3 m au point le plus haut du côté du n° 88 ; qu'une ombre pourrait être partiellement portée sur la verrière du rez-de-chaussée voisin modifiant ainsi sensiblement sa situation ;

Considérant qu'il conviendrait en conséquence de minimiser cette rehausse en redescendant le niveau de la corniche arrière au niveau préexistant, c'est-à-dire, aligné sur le voisin mitoyen du n° 88, tout en maintenant une pente de toiture parallèle à celle du n° 88 ;

Considérant que, dans un même ordre d'idées, il conviendrait de reculer la lucarne en toiture arrière de minimum 70 cm afin d'en minimiser l'impact pour intérieur d'îlot ; qu'en effet, actuellement, cette lucarne est située dans le plan de la façade arrière elle-même avancée par rapport au plan existant ;

Considérant que cette lucarne s'aligne sur la façade arrière du n° 92 qui est elle-même la façade arrière la plus profonde de l'îlot pour les maisons unifamiliales ;

[...]

Avis favorable aux conditions suivantes :

- redescendre le niveau de la corniche arrière au niveau préexistant (aligné sur le voisin mitoyen du n° 88) et maintenir une pente de toiture arrière parallèle à celle du n° 88 ;

- reculer la lucarne en toiture arrière de minimum 70 cm ;

[...] ».

7. À la suite de cet avis, la demanderesse de permis introduit, le 23 septembre 2025, des plans modificatifs datés du 19 septembre. Selon les pièces déposées par la partie intervenante, ce dépôt fait suite à une réunion avec les services de la commune d'Auderghem du 17 juin, à la suite de laquelle son architecte a envoyé, le 10 juillet, un courrier électronique discutant l'avis du collège, évoquant différentes options et comprenant notamment, en annexe, des simulations d'ensoleillement correspondant aux différentes options envisagées.

8. Le 7 octobre 2025, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Auderghem décide d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité.

Cette décision constitue l'acte attaqué.

Selon l'intervenante, l'avis de délivrance du permis a été affiché sur le bien à compter du 2 novembre 2025. Les parties requérantes indiquent en avoir pris connaissance le 31 octobre 2025.

V. Intervention

En tant que bénéficiaire du permis attaqué, N.V. a un intérêt suffisant à intervenir dans le cadre de la présente procédure. Il y a en conséquence lieu d'accueillir sa requête en intervention.

VI. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux dont l'examen se prête à un traitement accéléré et qui est susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VII. Moyen unique

VII.1. Thèse des parties requérantes

Sous un titre III intitulé « Les moyens » les parties requérantes ne prennent formellement qu'un seul moyen de « la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur de fait ».

Dans les brefs développements qu'elles y consacrent, elles font valoir, en substance, que l'acte attaqué maintient l'extension en profondeur et en hauteur et que les travaux autorisés impliquent un empiètement sur leur propriété au niveau du pignon. Elles affirment que c'est en contradiction avec l'avis de la commission de concertation du 10 octobre 2024 que la partie adverse considère que les conséquences du projet sur l'ensoleillement et la luminosité des propriétés voisines n'excéderont pas les charges normales que doit souffrir tout propriétaire. Elles lui reprochent, à cet égard, un défaut dans la motivation du permis ou des erreurs d'appréciation. Elles produisent une étude d'ensoleillement qu'elles ont commandée pour comparer l'impact du projet sur la situation existante. Selon elles, l'acte attaqué ne permet pas de vérifier si la commune a demandé ou pris connaissance d'une étude d'ensoleillement ou si elle a procédé à une appréciation *in abstracto* pour arriver à la conclusion d'un préjudice réduit. Elles en déduisent que le permis est entaché d'une erreur de fait qui a pu empêcher la partie adverse de statuer en connaissance de cause.

VII.2. Appréciation

1. 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 notamment permettre au destinataire d'une décision de comprendre les raisons qui ont amené l'autorité à l'adopter, de vérifier que celle-ci s'est livrée à un examen complet et détaillé des circonstances de l'affaire et d'apprécier l'opportunité et, le cas échéant, la manière d'exercer les recours dont il peut disposer.

Par ailleurs, le principe général de la motivation interne ou matérielle d'un acte administratif, qui se déduit notamment de l'exigence de motivation formelle « adéquate », impose que cet acte repose sur des motifs exacts, pertinents et admissibles, qui doivent résulter du dossier administratif sur la base duquel le Conseil d'État doit être en mesure d'exercer le contrôle de légalité qui lui incombe.

Le contrôle exercé par le Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. Le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

2. En l'espèce, le bien concerné par le projet que l'acte attaqué autorise est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS. Conformément à la prescription 1.1. du PRAS, « ces zones sont affectées au logement ».

La demande de permis d'urbanisme sur laquelle porte l'acte attaqué a été précédée d'une première mouture, qui prévoyait la rehausse du mur mitoyen de 6 mètres sur une profondeur de 1,21 mètre et dérogeait sur ces points au règlement régional d'urbanisme. C'est ce projet qui a fait l'objet de la réclamation des parties requérantes ainsi que de l'avis de la commission de concertation dont elles se prévalent dans les développements de leur moyen.

L'acte attaqué, qui fait suite à une nouvelle demande de permis d'urbanisme, et repose sur des plans modificatifs déposés dans le cadre de l'instruction de la demande, est formellement motivé comme suit en ce qui concerne l'extension arrière projetée :

« Considérant que les plans modificatifs du 23/09/2025 [lire : datés du 19 septembre 2025 et introduits le 23 septembre 2025] prévoient un recul de la lucarne en toiture arrière de 35 cm ; que trop de recul aurait finalement pu préjudicier à la vue et dès lors à l'éclairement depuis cette lucarne ;

Considérant que ce recul cumulé à la modification de la pente de toiture permet de maintenir une hauteur de 2,30 m pour la chambre arrière (avec une lucarne de 2 m de hauteur, conforme au RRU) ;

Considérant que les modifications entreprises peuvent être considérées comme acceptables étant donné qu'elles minimisent l'impact de la modification de toiture sur le voisin du n° 88 et permettent un aménagement intérieur, certes minimalisé mais conforme au RRU ; que, pour rappel, cette lucarne arrière est positionnée avec un retrait latéral de plus de 2 m par rapport à la mitoyenneté du n° 88 ;

Considérant que les conséquences du projet sur l'ensoleillement et la luminosité des propriétés voisines n'excéderont pas, en l'espèce, les charges normales que tout propriétaire d'un terrain situé en zone d'habitat doit souffrir en cas de construction sur le terrain voisin ;

Considérant, par conséquent, que l'intervention arrière projetée ne serait pas de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ; ».

Il découle de cette motivation que l'autorité a accordé une attention particulière à la question de la mitoyenneté et des qualités résidentielles du voisinage, en imposant deux révisions du projet dans le sens de la réduction.

Ainsi, le projet autorisé prévoit une rehausse de la mitoyenneté de trois mètres – et non plus de six mètres – sur une profondeur de 1,21 mètre, correspondant au deuxième étage. En ce qui concerne l'extension du troisième étage, il prévoit un recul par rapport à la mitoyenneté, mais aussi en profondeur.

Il en résulte que l'affirmation des parties requérantes, selon laquelle les travaux autorisés « maintiennent l'extension en profondeur et en hauteur » par rapport à l'avis de la commission de concertation du 10 octobre 2024, est contredite par les éléments du dossier et manque donc en fait.

Par ailleurs, c'est sur la base de cette instruction de la demande de permis et notamment des modifications du projet, que la partie adverse a estimé que « les modifications entreprises peuvent être considérées comme acceptables étant donné qu'elles minimisent l'impact de la modification de toiture sur le voisin du n° 88 » et que « les conséquences du projet sur l'ensoleillement et la luminosité des propriétés voisines n'excéderont pas, en l'espèce, les charges normales que tout propriétaire d'un terrain situé en zone d'habitat doit souffrir en cas de construction sur le terrain voisin ».

En outre, *prima facie*, la partie adverse a pu fonder cette appréciation sur une étude d'ensoleillement communiquée par la demanderesse de permis dans le cadre de l'instruction de la demande de permis, ce dont les parties requérantes conviennent d'ailleurs à l'audience.

Les parties requérantes n'établissent pas qu'une telle appréciation serait *prima facie* manifestement erronée ou serait fondée sur une erreur de fait ou de droit.

L'étude d'ensoleillement qu'elles produisent, qui conclut que « [l'] impact quant à l'ensoleillement de la maison voisine est important » et qu' « [u]n manque de soleil et de lumière naturelle dans plusieurs pièces de vie va modifier la qualité de vie à l'intérieur de la maison », si elle atteste d'une appréciation différente de l'auteur d'étude, ne modifie pas cette conclusion. Cette appréciation ne porte d'ailleurs pas, comme le soutiennent les parties requérantes, sur la question de savoir si les pertes d'ensoleillement et de luminosité constatées excèdent les charges normales que doit souffrir tout propriétaire.

Enfin, les parties requérantes affirment que le projet empiète sur leur propriété, mais ne proposent pas de le démontrer. Au contraire, *prima facie*, les plans du projet autorisé ne montrent pas un tel empiètement et les parties requérantes ne soutiennent pas que la partie adverse aurait commis, au regard de cet empiètement, une erreur manifeste d'appréciation du bon aménagement des lieux.

Il s'ensuit que le moyen unique n'est pas sérieux.

VIII. Conclusion

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut.

La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par N.V. est accueillie dans la présente procédure.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé, à Bruxelles, le 12 mars 2026, par la XV^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Joëlle Sautois,
Frédéric Quintin,

conseillère d'État, présidente f.f.,
greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Frédéric Quintin

Joëlle Sautois