

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 221.782 du 18 décembre 2012

A. 198.436/XV-1390

En cause : **la s.p.r.l. THINK 'N TALK,**

ayant élu domicile chez
Me E. GONTHIER, avocat,
chaussée de Boitsfort 36
1050 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,

ayant élu domicile chez
Me J.-P. LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 6 décembre 2010 par la s.p.r.l. THINK 'N TALK qui demande l'annulation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 septembre 2010 lui refusant le permis de régularisation portant sur la transformation de l'arrière de l'immeuble sis rue de la Concorde 44 à Ixelles;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. P. DEBROUX, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu la notification du rapport aux parties, la demande de poursuite de la procédure de la partie adverse, et le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 1^{er} juin 2012, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 26 juin 2012 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, M. I. KOVALOVSKY, conseiller d'État;

Entendu, en leurs observations, Me E. GONTHIER, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. P. DEBROUX, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit:

La partie requérante est propriétaire d'un immeuble sis rue de la Concorde 44 à Ixelles. En 1996, le collège des bourgmestre et échevins d'Ixelles lui délivre un permis d'urbanisme autorisant des transformations en vue d'accueillir des activités de studio d'enregistrement au rez-de-chaussée de l'immeuble et du logement aux étages. En outre, ce permis autorise l'aménagement du toit de l'arrière-bâtiment en une terrasse accessible depuis le premier étage par un escalier.

Un procès-verbal d'infraction est dressé le 11 janvier 2002 par le contrôleur des travaux de la commune d'Ixelles. Il y est constaté que les travaux n'ont pas été réalisés conformément au permis d'urbanisme sur les deux points suivants: augmentation de la superficie de la terrasse sur un toit dans la partie arrière du bâtiment; placement d'un escalier métallique donnant accès à cette terrasse.

La requérante introduit alors une demande de permis de régularisation portant sur les travaux exécutés en violation du permis d'urbanisme de 1996. Il est accusé réception de cette demande le 28 juin 2002.

Une enquête publique est organisée du 28 août au 11 septembre 2002. Le 25 septembre, la commission de concertation donne, sur la demande, un avis favorable conditionnel, soulignant que des plans modificatifs devraient être déposés.

Le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel le 4 avril 2003. Saisi d'une nouvelle demande d'avis par le collège des bourgmestre et échevins, il donne un nouvel avis favorable conditionnel le 4 juin 2004, reprenant les conditions déjà émises et rappelant la nécessité d'introduire des plans modifiés.

Le 23 avril 2003, sur la base de l'article 152^{quater} de l'OPU, le collège invite la requérante à déposer des plans modifiés en vue de répondre aux objections de la

commission de concertation. La demande est réitérée le 10 septembre 2003, le 2 février 2004 et le 21 juin 2004.

Le 13 septembre 2004, le collège décide de refuser le permis.

La requérante introduit, contre cette décision, un recours auprès du Collège d'urbanisme, qui refuse le permis en date du 9 octobre 2009.

Saisi d'un recours contre la décision précitée, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale décide, le 2 septembre 2010, de refuser le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est rédigé comme suit:

« Le Gouvernement de la région de Bruxelles-capitale,
Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004 et ratifié par l'ordonnance du 13 mai 2004 qui abroge au 5 juin 2004 les dispositions à valeur légale en matière d'aménagement du territoire;

Vu l'arrêté du 3 mai 2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvant le Plan régional d'affectation du sol;

Vu le dossier administratif et notamment;

Le p.-v. de constatation d'infraction dressé le 11 janvier 2002 par la commune d'Ixelles, constatant les infractions suivantes:

"réalisation non conforme au permis d'urbanisme n° 241/95 délivré le 08.10.96:

- augmentation de la superficie de la terrasse sur un toit à l'arrière du bâtiment;

- placement d'un escalier métallique donnant accès à cette terrasse."

La demande de permis d'urbanisme, introduite le 3 mai 2002 (accusé de réception du 28 juin 2002) par la sprl THINK 'n TALK visant la régularisation de l'installation d'un escalier à l'arrière du bâtiment et la modification de l'équipement de la toiture-terrasse, rue de la Concorde 44 à Ixelles;

L'enquête publique, qui s'est tenue du 28 août 2002 jusqu'au 11 septembre 2002; il ressort du p.-v. de clôture de l'enquête publique qu'une lettre de réclamation a été introduite;

L'avis de la commission de concertation du 25 septembre 2002 est formulé comme suit:

"Considérant que l'objet de la demande se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol;

Considérant que la demande consiste en la régularisation des modifications apportées à la toiture-terrasse du premier étage ainsi que le placement d'un escalier menant du second étage à cette terrasse;

Considérant qu'une lettre de réclamation a été introduire au cours de l'enquête publique, concernant notamment les servitudes du mur commun, l'occupation totale de la parcelle en la conformité des travaux avec le permis d'urbanisme délivré;

Considérant que le permis d'urbanisme n° 241/1995, délivré en 1996, prévoyait l'aménagement de la toiture-terrasse, accessible depuis le 1^{er} étage, ainsi que le balcon situé à l'arrière du 2^{ème} étage;

Considérant que les vues sur le bien voisin sont en contradiction avec la disposition du code civil, tant pour la terrasse que pour l'escalier;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un recul de 1,90 m par rapport aux limites mitoyennes pour les parties de la toiture-terrasse non conformes au code civil et de supprimer l'escalier reliant la toiture-terrasse au 2^{ème} étage;

Considérant qu'une partie de la toiture-terrasse, actuellement totalement recouverte de lames de bois, sera réaménagée en toiture verte;

Considérant que la toiture-terrasse vient actuellement buter dans une fenêtre existante dans le mur mitoyen;

Considérant qu'aucune coupe ne présente la situation projetée au niveau de cette fenêtre;

Considérant que le permis d'urbanisme, délivré en 1996, prévoyait l'aménagement de studios d'enregistrement et locaux accessoires au rez-de-chaussée et en sous-sol (294 m² d'activités de production de biens immatériels) et un logement unifamilial aux étages (251 m² de logement);

Considérant que la carte des soldes de bureaux admissibles au plan régional d'affectation du sol marque un solde négatif pour le maillon IXE/ELS-07 (actualisée le 21 octobre 2002 - 19 796 m²) des surfaces de bureau et d'activités de production de biens immatériels qui peuvent encore être accordées au sein de zones d'habitation;

Considérant que, vu la saturation du maillon, aucune augmentation de la surface plancher des activités de production de biens immatériels ne peut être admise;

Considérant qu'uniquement l'utilisation d'une partie du logement en bureau peut être admise pour autant qu'il s'agisse d'un accessoire de la résidence principale de la personne exerçant l'activité qui nécessite le bureau et que la superficie de planchers qui y est consacrée, ne dépasse pas 75 m²;

Considérant l'existence d'une porte dans la cage d'escalier (palier/1^{er} étage), séparant le rez-de-chaussée professionnel des étages résidentiels;

AVIS FAVORABLE sur la régularisation des modifications apportées à la toiture-terrasse, sous réserve de:

- supprimer l'escalier reliant la toiture-terrasse au balcon du 2^{ème} étage;*
- prévoir un recul de 1,90 m par rapport aux limites mitoyennes pour les parties de la terrasse non conformes au code civil;*
- déplacer les balustrades en conséquence;*
- indiquer sur les plans, coupes et élévations, la fenêtre existante dans le mur mitoyen gauche;*
- présenter les plans modificatifs à la commune pour la délivrance du permis d'urbanisme;*

De plus, le bureau du 1^{er} étage, d'une superficie de planchers inférieur à 75 m², devra constituer l'accessoire de la résidence principale de la personne exerçant l'activité qui nécessite le bureau. Des plans modificatifs seront fournis précisant l'aménagement du logement unifamilial (1^e, 2^e étages et combles), avec bureaux accessoires au 1^{er} étage."

L'avis du fonctionnaire délégué du 4 avril 2003, formulé comme suit:

"Considérant que le bien est situé en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol approuvé par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande consiste en la régularisation des modifications apportées à la toiture-terrasse du premier étage ainsi que le placement d'un escalier menant du second étage à cette terrasse;

Considérant qu'une lettre de réclamation a été introduite au cours de l'enquête publique, concernant notamment les servitudes du mur commun, l'occupation totale de la parcelle et la conformité des travaux avec le permis d'urbanisme délivré;

Considérant que le permis d'urbanisme n° 241/1995, délivré en 1996, prévoyait l'aménagement de la toiture-terrasse, accessible depuis le 1^{er} étage, ainsi que le balcon situé à l'arrière du 2^{ème} étage;

Considérant que les vues sur le bien voisin sont en contradiction avec la disposition du code civil, tant pour la terrasse que pour l'escalier;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un recul de 1,90 m par rapport aux limites mitoyennes pour les parties de la toiture-terrasse non conformes au code civil et de supprimer l'escalier reliant la toiture-terrasse au 2^{ème} étage;

Considérant qu'une partie de la toiture-terrasse, actuellement totalement recouverte de lames de bois, sera réaménagée en toiture verte;

Considérant que la toiture-terrasse vient actuellement buter dans une fenêtre existante dans le mur mitoyen;

Considérant qu'aucune coupe ne présente la situation projetée au niveau de cette fenêtre;

Considérant que le permis d'urbanisme, délivré en 1996, prévoyait l'aménagement de studios d'enregistrement et locaux accessoires au rez-de-chaussée et en sous-sol (294 m² d'activités de production de biens immatériels) et un logement unifamilial aux étages (251 m² de logement);

Considérant que la carte des soldes de bureaux admissibles au plan régional d'affectation du sol marque un solde négatif pour le maillon IXE/ELS-07 (actualisée le 21 octobre 2002 - 19 796 m²) des surfaces de bureau et d'activités de production de biens immatériels qui peuvent encore être accordées au sein de zones d'habitation;

Considérant que, vu la saturation du maillon, aucune augmentation de la surface plancher des activités de production de biens immatériels ne peut être admise;

Considérant qu'uniquement l'utilisation d'une partie du logement en bureau peut être admise pour autant qu'il s'agisse d'un accessoire de la résidence principale de la personne exerçant l'activité qui nécessite le bureau et que la superficie de planchers qui y est consacrée, ne dépasse pas 75 m²;

Considérant l'existence d'une porte dans la cage d'escalier (palier/1^{er} étage), séparant le rez-de-chaussée professionnel des étages résidentiels;

AVIS FAVORABLE sous réserve de:

- supprimer l'escalier reliant la toiture-terrasse au balcon du 2^{ème} étage;

- prévoir un recul de 1,90 m par rapport aux limites mitoyennes pour les parties de la terrasse non conformes au code civil;

- déplacer les balustrades en conséquence;

- indiquer sur les plans, coupes et élévations, la fenêtre existante dans le mur mitoyen gauche;

- de plus le bureau du 1^{er} étage, d'une superficie de planchers inférieur à 75 m², devra constituer l'accessoire de la résidence principale de la personne exerçant l'activité qui nécessite le bureau. Des plans modificatifs seront fournis précisant l'aménagement du logement unifamilial (1^{er}, 2^e étages et combles), avec bureaux accessoires au 1^{er} étage.

Présenter les plans modificatifs à la commune pour la délivrance du permis d'urbanisme."

L'avis du fonctionnaire délégué du 4 juin 2004 est formulé comme suit:

"Étant donné que le bien se situe au plan régional d'affectation du sol, arrêté par l'arrêté du gouvernement du 3 mai 2001, en zone d'habitation;

Considérant que la demande vise la régularisation des modifications apportées à la terrasse de couverture du premier étage et l'aménagement d'un escalier menant du deuxième étage à cette terrasse;

Considérant l'avis du fonctionnaire délégué du 4 avril 2003 et les conditions imposées;

Considérant que les plans modificatifs, réceptionnés le 20 avril 2004, diffèrent de la première demande relative à l'aménagement des combles et à la rehausse du mur mitoyen de droite;

Considérant l'occupation déjà dense de l'intérieur d'îlot;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen de droite porte préjudice aux qualités résidentielles du voisin;

Considérant qu'il vaut mieux respecter les conditions imposées par le fonctionnaire délégué;

AVIS FAVORABLE sous condition:

- de supprimer l'escalier reliant le balcon au 2nd étage;*
- de prévoir une avancée arrière de 1,90 m;*
- que le bureau du 1^{er} étage, ayant une surface plancher de moins de 75 m², soit dépendant de la demeure principale de la personne qui a besoin du bureau;*

Des plans modificatifs doivent être soumis à la commune en vue de la délivrance du permis d'urbanisme;"

La décision de refus du 13 septembre 2004 du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles, notifiée le 29 septembre 2004:

"Considérant que l'objet de la demande se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol;

Vu l'avis de la commission de concertation du 25 septembre 2002;

Vu les plans modificatifs - index 2 - du 9 mars 2004;

Vu son avis du 3 février 2003;

Considérant que l'objet de la demande se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol;

Considérant qu'un studio d'enregistrement a été aménagé au rez-de-chaussée, qu'il existe des logements aux étages et que la superficie de bureau a été aménagée au niveau 1, dont la surface plancher est de moins de 75 m², et que l'activité se trouve entièrement séparée du rez-de-chaussée par une porte de perron;

Considérant que la surface destinée aux activités de production de biens immatériels n'a pas été modifiée par rapport au permis délivré en 1996;

Considérant que la surface soi-disant habitable du logement a été aménagée au niveau 2 et qu'à l'arrière, celui-ci possède un balcon, dont le permis d'urbanisme date de 1996;

Considérant que sur la partie arrière de la parcelle un toit central en verre a été aménagé à côté du toit en verre original de gauche, afin que la régie du studio profite de lumière naturelle et des meilleures conditions de travail;

Considérant que la terrasse arrière, aménagée sur le toit du studio d'enregistrement, se trouve à environ 1,20 m au-dessus du toit du premier étage du bâtiment à front de rue;

Considérant que la nouvelle volée d'escalier de droite établit un lien pratique et direct entre le balcon du niveau 2 et la partie arrière de la parcelle;

Considérant que cet escalier de droite s'appuie sur une annexe latérale de la parcelle, en saillie d'environ 3,50 m au niveau 1 sur une profondeur de 6,50 m;

Considérant que des écrans limitant les vues en différentes zones de distances de 1,90 m sont prévus afin d'empêcher la vue sur les propriétés voisines;

Considérant que les écrans limitant les vues ne sont pas de nature à porter atteinte à l'ensoleillement ou aux conditions d'habitabilité de l'immeuble voisin, étant donné la présence de l'annexe en l'implantation côté nord des écrans relatifs à l'immeuble voisin;

Considérant que l'équipement de l'escalier et des écrans limitant les vues n'est pas perceptible depuis l'espace public, et ce face à l'ouverture d'environ 4 m du front de bâtisse de la rue Isidore Verheyden, et qu'aucun préjudice n'est porté aux caractéristiques du cadre urbain environnant;

Considérant que l'escalier et les écrans limitant les vues sont adaptés aux différentes dispositions pour les terrasses et les toits en verre;

Considérant que l'aménagement réalisé de l'intérieur de l'îlot sur le toit du studio est de qualité, et qu'il est conforme aux dispositions de l'article 0.6 du plan régional d'affectation du sol pour ce qui est de la qualité esthétique et paysagère;

Considérant que, vu tout ce qui précède, le collège a envisagé, en session du 29 mars 2004, que le projet n'était pas contraire au principe du bon aménagement des lieux;

Considérant que le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale a imposé, dans son avis du 4 juin 2004, l'introduction des plans modificatifs, conformément à l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, dans le but de:

- supprimer l'escalier reliant le balcon au 2nd étage;*
- prévoir une avancée arrière de 1,90 m;*
- rendre le bureau du 1^{er} étage, ayant une surface plancher de moins de 75m², dépendant de la demeure principale de la personne qui a besoin du bureau;*

Considérant que la commune a demandé les plans modificatifs par courrier du 21 juin 2004;

Considérant que le demandeur a signalé, le 29 juillet 2004, qu'il ne comprenait pas l'avis du fonctionnaire délégué, étant donné que les plans introduits respectent les contraintes légales en tous points;

Considérant qu'à ce jour des plans modificatifs n'ont pas été introduits auprès de la commune;

Considérant que le collège ne peut délivrer le permis qu'après avis conforme du fonctionnaire délégué, conformément à l'article 153 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire;"

Le recours introduit le 28 octobre 2004 par la sprl THINK 'n TALK auprès du Collège d'urbanisme;

La décision du collège d'urbanisme du 9 octobre 2009 rédigée comme suit:

"Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du Plan régional d'affectation du sol;

Considérant que la demande vise la régularisation d'une part, du changement d'affectation en bureau de la partie inférieure du logement existant et de l'extension de ce logement sous les combles et, d'autre part, de la construction d'un toit central en verre, d'une terrasse de service, d'une toiture verte de même que du placement d'un escalier en métal sur l'arrière du toit du studio d'enregistrement;

Considérant que le réaménagement du logement existant signifie que la cuisine, le salon et la salle à manger au premier étage créent de

l'espace pour des bureaux, que la salle à manger et les deux chambres au deuxième étage sont remplacées par une cuisine et une salle à manger spacieuse, et qu'au grenier seront aménagés un salon, un séjour et une salle de bains;

Considérant qu'un studio d'enregistrement, d'une surface totale d'environ 295 m², a été aménagé au sous-sol et au rez-de-chaussée, pour lequel un permis d'urbanisme a été délivré en 1996;

Considérant que cette activité est une activité de production de biens immatériels;

Considérant que l'accès au logement se fait par le secrétariat de cette activité professionnelle au rez-de-chaussée, et que par conséquent les bureaux sollicités au premier étage représentent une extension de l'activité de studio;

Considérant que, en vertu de l'article 0.14 du Plan communal de développement, l'extension de ce bureau ne peut être accordée, vu que la maille a été dépassée dans cette zone;

Considérant que, vu que le logement au premier étage doit être maintenu, le placement de l'escalier métallique à l'arrière à la hauteur de deuxième étage, qui fait fonction de chemin d'évacuation du logement, n'est plus justifié;

Considérant qu'il n'existe aucun motif pour accorder le permis pour la création d'un toit en verre, la terrasse de service et la toiture verte;

Le recours est recevable, mais non fondé. Le permis d'urbanisme sollicité est refusé".

Le recours au Gouvernement introduit le 27 octobre 2009 par la sprl THINK 'n TALK contre la décision du Collège d'urbanisme;

Arguments:

Le voisin de droite est d'accord avec l'escalier métallique. Ce dernier est accolé au mur et non visible de l'espace public. La sprl souhaite maintenir cet escalier pour des raisons de sécurité. En outre il constitue un élément contemporain dans l'ensemble.

La toiture-terrasse peut être réaménagée avec des plantes, en partie en toiture verte, etc.

La sprl souhaite maintenir la verrière en toiture afin d'éclairer le local de régie à la lumière du jour.

Le gérant de la sprl est domicilié dans le triplex au-dessus du studio d'enregistrement. Le bureau dont question est situé au 1^{er} étage et fait partie du logement.

Examen:

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol approuvé par arrêté du gouvernement le 3 mai 2001;

Considérant qu'au rez-de-chaussée du bâtiment un studio d'enregistrement est exploité (activité de production – activité de production de biens immatériels); Qu'un triplex est aménagé aux étages;

Considérant que la demande concerne la régularisation d'un nombre de transformations à l'arrière du bâtiment;

Considérant que le changement d'affectation d'une pièce du logement en bureau privé, accessoire au logement n'est pas soumis à permis d'urbanisme;

Considérant que les transformations à l'arrière du bâtiment ne peuvent être autorisées;

Considérant que le permis d'urbanisme du 26 août 1996 autorisait l'aménagement d'une toiture-terrasse, couverte de lames de bois sur l'arrière-bâtiment au fond de la parcelle;

Qu'un accès à cette toiture-terrasse était prévu à partir de la terrasse en bois au 1^{er} étage du bâtiment principal;

Que cet accès couvrait la verrière; Que cette verrière faisait en sorte que l'éclairage naturel pénètre dans le local de régie;

Que par conséquent il n'y avait pas de vues directes à partir du local de régie sur la toiture-terrasse et *vice versa*;

Que de plus l'aménagement de cette toiture-terrasse était conforme au code civil concernant les vues, car il prévoyait le placement de bacs à plantes et de zones de retrait aux mitoyens;

Qu'un rehaussement du mitoyen droite a été évité;

Qu'il apparaît du p.-v. de constat d'infraction que la superficie de la toiture-terrasse en bois a été agrandie; Qu'en effet la superficie totale de la toiture disponible a été aménagée comme toiture-terrasse accessible sans avoir pris en considération l'impact sur le bien voisin;

Que de plus l'accès à la toiture-terrasse n'a pas été fait au dessus de la verrière (comme autorisé par le permis), mais qu'un escalier a été prévu le long du mur de droite lequel donne accès à partir de la terrasse en bois du 1^{er} étage du bâtiment principal à la toiture-terrasse de l'arrière-bâtiment;

Que dès lors des vues directes vers le local de régie depuis la toiture-terrasse et *vice versa* sont possibles;

Que ceci est contraire aux dispositions du code civil;

Qu'il en est de même pour l'escalier métallique qui relie cette toiture-terrasse au balcon autorisé en façade arrière au niveau du 2^{ème} étage; Qu'en effet des vues directes vers le voisin de droite sont possibles;

Qu'il n'y a dès lors aucune raison d'autoriser l'escalier;

Considérant que les transformations effectuées en méconnaissance du permis d'urbanisme du 26 août 1996, ne correspondent pas au bon aménagement des lieux visé dans l'article 3 du COBAT;

Qu'en conséquence le permis d'urbanisme demandé pour les transformations à l'arrière du bâtiment est refusé;

Considérant que la requérante a demandé à être entendue; que l'audition, prévue par l'article 171 du CoBAT, a eu lieu le 15 décembre 2009;

Sur proposition du Ministre-Président qui a les Pouvoirs locaux, l'Aménagement du Territoire, les Monuments et Sites, la Propreté publique et la Coopération au Développement,

Arrête:

Article 1^{er}. Le recours introduit par la sprl THINK 'n TALK contre la décision du Collège d'urbanisme refusant la régularisation d'un nombre de transformations à l'arrière d'un bâtiment situé rue de la Concorde 44 à Ixelles est recevable mais non fondé. Le permis de régularisation demandé est refusé.

[...]»;

Considérant que la requérante prend un moyen unique de «la violation des principes de bonne administration et notamment du principe de minutie, 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 dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir»; qu'elle reproche à l'acte attaqué de refuser le permis sollicité au motif que les aménagements litigieux sont contraires aux dispositions du Code civil relatives aux vues et aux reculs d'avec les fonds voisins alors que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers, que les servitudes nécessaires ont été établies avec les voisins, que les vues créées

entre la toiture-terrasse et le local de régie ne peuvent être contraires au Code civil car elles sont situées sur le même fonds, que lors de son audition, elle a déposé, d'une part, des plans modificatifs prévoyant un recul d'1,90 m par rapport aux fonds voisins et, d'autre part, les actes relatifs aux servitudes; qu'elle estime qu'il résulte de la motivation de l'acte attaqué que les documents déposés lors de l'audition du 15 décembre 2009 n'ont pas été pris en compte; qu'elle fait valoir que la partie adverse a méconnu les dispositions du Code civil qu'elle invoque parce que ces dispositions n'interdisent pas que des vues directes soient créées entre plusieurs endroits situés sur un même fonds; qu'elle reproche à la partie adverse une erreur manifeste d'appréciation et une violation du principe de minutie en ce qu'elle n'a pas pris en compte les documents déposés qui montrent un recul par rapport au fonds voisin et l'existence de servitudes requises par les travaux effectués et en ce qu'elle interprète mal les dispositions du Code civil; qu'elle en déduit aussi une erreur dans les motifs de fait et de droit;

Considérant que la partie adverse répond que même si les permis sont octroyés tous droits des tiers saufs, les autorités peuvent se préoccuper des règles de droit privé, particulièrement celles relatives aux jours et vues qui ne sont pas totalement étrangères au bon aménagement des lieux, que si les autorités doivent exercer un examen objectif sur les demandes sans intervenir dans un contentieux administratif entre voisins et donc sans pouvoir tenir compte d'un éventuel accord manifesté par les voisins, les propriétaires ou occupants du bien visé étant destinés à changer au cours du temps, elle a pu tenir compte des jours et des vues, qui constituent des éléments à mettre en perspective sous l'angle du bon aménagement des lieux; qu'elle conteste l'interprétation civiliste que fait la requérante des dispositions invoquées dans l'acte et soutient qu'elle devait tenir compte des vues directes créées entre deux parties d'un même immeuble qui sont occupées par des personnes différentes pour apprécier que cette situation est contraire au bon aménagement des lieux; qu'à titre surabondant, elle soutient que les dispositions du Code civil doivent connaître une interprétation dynamique si bien que la caractéristique pertinente à prendre en compte est le voisinage, qu'il convient de ne pas confondre avec contigüité; qu'elle se réfère à cet égard à un arrêt de la cour d'appel de Bruxelles du 24 janvier 1997, qui, selon elle, rapproche davantage la notion de voisinage avec celle de proximité suffisante pour qu'un événement ou une situation puisse avoir une répercussion directe; qu'elle soutient qu'une interprétation des dispositions civiles qui prendrait en compte les voisins sur des propriétés contiguës et exclurait les propriétaires ou occupants sur une même parcelle constituerait une discrimination au sens des articles 10 et 11 de la Constitution et propose qu'une question soit posée à la Cour constitutionnelle; que, s'agissant des plans modificatifs déposés lors de l'audition, elle relève l'attitude de la requérante qui

a refusé de satisfaire aux demandes de la commune d'Ixelles d'appliquer l'article 152^{quater} de l'OPU si bien que les autorités saisies des recours n'ont pas fait usage de l'article 191 du CoBAT et qu'en l'espèce, elle a pu ne pas avoir pris les nouveaux plans en considération parce qu'il s'agit d'un dépôt tardif, que les nouveaux plans sont présentés de manière sommaire sans avoir été communiqués à la commune et que ceux-ci ne répondent pas, à une exception près, aux demandes émises par le fonctionnaire délégué;

Considérant qu'il n'est pas contesté que lors de l'audition du 15 décembre 2009, la requérante a déposé des plans modificatifs et que les amendements portés au projet tendent à modifier l'aménagement de la terrasse pour en réduire la superficie et prévoir des reculs de 1,90 m par rapport aux biens voisins; qu'il est constant que la partie adverse n'a pas pris ces plans modificatifs en considération; que l'article 191 du CoBAT vise à indiquer, conformément à la jurisprudence, la mesure dans laquelle les plans de la demande peuvent être modifiés suite à l'instruction du dossier sans obliger le demandeur à réintroduire une nouvelle demande; que cette disposition contient trois conditions cumulatives, la première selon laquelle les modifications ne peuvent pas affecter l'objet de la demande, la deuxième selon laquelle elles ne peuvent qu'être accessoires, et la troisième étant qu'elles doivent viser à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux; que la motivation de l'acte attaqué ne fait aucune référence aux plans modifiés et n'énonce pas les motifs pour lesquels l'autorité refuse de se prononcer sur la demande telle qu'elle a été modifiée; qu'en particulier, la partie adverse n'établit ni que les modifications ne seraient pas accessoires ni qu'elles affecteraient l'objet de la demande ni qu'elles ne tendraient pas à répondre, fût-ce partiellement, aux objections suscitées par les plans initiaux; que le moyen est fondé en ce qu'il reproche à l'autorité de s'être prononcée sur les plans initiaux sans indiquer les raisons pour lesquelles elle n'a pas pris en considération les modifications y apportées par la requérante; que, par ailleurs, il n'y a pas lieu d'examiner le moyen pour le surplus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 septembre 2010 refusant à la s.p.r.l. THINK 'N TALK le permis de régularisation portant sur la transformation de l'arrière de l'immeuble sis rue de la Concorde 44 à Ixelles.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le dix-huit décembre deux mille douze par :

M.	Ph. QUERTAINMONT,	président de chambre,
M.	J. VANHAEVERBEEK,	président de chambre,
M.	I. KOVALOVSKY,	conseiller d'Etat,
M.	R. GHODS,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

R. GHODS

Ph. QUERTAINMONT