numéro de répertoire
2024/
date de la prononciation
31/ 05/2024
numéro de rôle
2017/5200/A

expédition

délivrée à	délivrée à	délivrée à
le € BUR	le € BUR	le € BUR

☐ ne pas présenter à l'inspecteur

JUG-JGC
n° 115

Tribunal de première instance francophone de Bruxelles, Section Civile

Jugement

16ème chambre
affaires civiles

présenté le
ne pas enregistrer

Trouble de voisinage - mitoyenneté
Jugement contradictoire définitif

EN CAUS[redacted]

Madame S[redacted], NN : [redacted] domiciliée à 1000 Bruxelles, [redacted];

Demanderesse,

Représentée par **Me Vincent LETELLIER**, avocat à 1030 Bruxelles, rue Vanderlinden, 35 ;

Email : v.letellier@res-publica.be

CONTRE :

Monsieur G[redacted] domicilié à 1000 Bruxelles, [redacted] ;

Défendeur,

Représenté par **Me** [redacted] ;

Email : [redacted]

** ** **

En cette cause, prise en délibéré le 19 avril 2024, le tribunal rend le jugement suivant ;

Vu les pièces de la procédure et notamment :
- la citation du 14 juillet 2017 ;
- le jugement prononcé par le tribunal de céans le 27 juillet 2018 ;
- le jugement prononcé par le tribunal de céans le 9 octobre 2020 ;
- l'ordonnance rendue le 28 avril 2022 sur la base de l'article 747, §2, du Code judiciaire ;
- l'ordonnance de fixation rendue le 19 janvier 2024 sur la base de l'article 754 du Code judiciaire ;
- les conclusions et les dossiers de pièces déposés par les parties ;

Entendu les conseils des parties à l'audience publique du 19 avril 2024.

** ** **

I. Objet de la demande [redacted]

1.
Madame [redacted] demandait originairement au tribunal de :

> « condamner le défendeur à reconstruire le mur mitoyen séparant les toitures plates des numéros 118 et 120, à supprimer les passages, escaliers et terrasses érigés en infraction et remettre les lieux dans leur pristin état tel qu'il résulte du dossier photographique déposé au dossier de la procédure, et ce dans les 15 jours de la signification du jugement ;
>
> A titre subsidiaire, limiter les mesures de remise [redacted] en état à la réfection du mur séparatif des toitures des numéros 118 et 120 ;
>
> Assortir cette condamnation d'une astreinte de 30 € par jour de retard, à dater du 16e jour à compter de la signification du jugement à intervenir ;
>
> Condamner la partie citée au paiement de la somme provisionnelle de 14.520,00 €, à titre de dommages-intérêts, réserver à statuer pour le surplus,
>
> Condamner la partie citée aux frais et dépens de l'instance, en ce compris l'indemnité de procédure liquidée à la somme de 1.440 €.»

Elle concluait par ailleurs au non-fondement de la demande reconventionnelle.

2.
Monsieur C[redacted] concluait à l'irrecevabilité ou à tout le moins au non-fondement de la demande de Madame Z[redacted]

Il formait une demande reconventionnelle et demandait au tribunal de :

- l'autoriser à effectuer seul les démarches afin d'obtenir un permis d'urbanisme pour la construction du mur mitoyen entre leurs propriétés respectives ;
- condamner Madame Z[redacted] à prendre en charge la moitié des frais relatifs à la construction d'un mur mitoyen entre leurs propriétés respectives, y compris les frais relatifs à l'obtention d'un permis d'urbanisme.

3.
Par jugement prononcé le 27 juillet 2018, le tribunal a :

- déclaré les demandes recevables ;
- réservé à statuer sur les demandes dans l'attente de la décision d'octroi ou de refus du permis d'urbanisme de régularisation, celle-ci pouvant potentiellement impliquer la remise en pristin état des lieux et renvoyé la cause au rôle dans l'attente de la décision à intervenir suite à la demande de permis de régularisation introduite par Monsieur C[redacted];

- demandé d'être informé de la suite réservée par Madame Z[redacted] au courrier qui lui avait été envoyé le 22 mars 2017 par le Département Urbanisme de la Ville de Bruxelles.

4. [redacted]
Par jugement prononcé le 9 octobre 2020, le tribunal a réservé à statuer et renvoyé la cause au rôle particulier, relevant que :

« *En l'espèce, la réouverture des débats est en effet prématurée dès lors qu'un recours est actuellement pendant devant le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, dans le cadre duquel des plans modificatifs ont été déposés par Monsieur C*[redacted]

Le tribunal ignore à ce stade si une nouvelle enquête publique sera nécessaire suite au dépôt de ces nouveaux plans modificatifs et quelle sera la teneur de la décision rendue suite au recours introduit par Monsieur C[redacted] *devant le Gouvernement.*

En tout état de cause, ces plans visent à modifier la circulation intérieure de l'îlot et à rebâtir une partie du mur séparant les parcelles 118 et 120, lequel fait l'objet du présent litige. Dès lors que la situation n'est pas stabilisée, le tribunal ne peut statuer sur les demandes formulées par les parties, qui s'appuient notamment sur la nécessité d'assurer la tranquillité et l'intimité des voisins au sein de cet intérieur d'îlot, lesquelles seront envisagées différemment selon le système de circulation et d'accessibilité mis en place.

Pour autant, la situation ne peut rester indéfiniment paralysée et, en l'absence de permis d'urbanisme octroyé dans un délai raisonnable, les parties pourront revenir devant le présent tribunal afin de faire trancher leurs contestations. »

5.
Aux termes de ses dernières conclusions, Madame [redacted] demande au tribunal de :

> « condamner le défendeur à reconstruire le mur mitoyen séparant les parcelles portant les numéros 118 et 120, à supprimer les passages, escaliers, terrasses et balcons érigés en infraction et remettre les lieux dans leur pristin état tel qu'il résulte du dossier photographique déposé au dossier de la procédure, et ce dans les 15 jours de la signification du jugement à intervenir ou à se conformer dans le même délai au permis qui aurait été délivré ;
>
> Assortir cette condamnation d'une astreinte de 30 € par jour de retard, à dater du 16e jour à compter de la signification du jugement à intervenir ;
>
> Condamner la partie citée au paiement de la somme provisionnelle de 44.970 € arrêtée à la date du 4 janvier 2024 (date de l'audience), à titre de dommages-intérêts, réserver à statuer pour le surplus ».

Elle conclut par ailleurs au non-fondement de la demande reconventionnelle et postule la condamnation de Monsieur C[redacted] aux dépens de l'instance.

6.
A titre principal, Monsieur C[redacted] demande au tribunal de surseoir à statuer.

A titre subsidiaire, il conclut au non-fondement de la demande principale.

A titre infiniment subsidiaire, si le tribunal devait reconnaître [redacted] ble ou un préjudice dans le chef de Madame Z[redacted] il forme une demande reconventionnelle, ayant pour objet de :

- l'autoriser à effectuer seul les démarches afin d'obtenir un permis d'urbanisme pour la construction du mur mitoyen entre leurs propriétés respectives ;

- condamner Madame Z[redacted] à prendre en charge la moitié des frais relatifs à la construction d'un mur mitoyen entre leurs propriétés respectives, y compris les frais relatifs à l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

- Condamner Madame Z[redacted] à lui payer un montant provisionnel de 44.970 € et ordonner la compensation entre ce montant et l'éventuelle condamnation prononcée à son encontre.

Il postule la condamnation de Madame Z[redacted] aux dépens de l'instance.

II. Les faits

1.
Madame Z[redacted] est propriétaire d'un immeuble sis rue [redacted] 116 à 1000 Bruxelles.

Monsieur Camauer est propriétaire de deux immeubles sis rue [redacted] 118 et 120 à 1000 Bruxelles.

Ces deux immeubles se caractérisent par la présence d'un bâtiment avant et d'un bâtiment arrière, reliés par une annexe au niveau du rez-de-chaussée, couvrant l'ensemble de la superficie de la parcelle séparant les parties avant et arrière des bâtiments.

2.
Des travaux ont été effectués par Monsieur C[redacted] afin de modifier l'accessibilité aux différents appartements se trouvant dans les deux immeubles dont il est propriétaire.

Il a, lors de ces travaux, abattu le mur séparant l'espace entre les bâtiments avant et arrière des deux immeubles au niveau du premier étage et transformé la toiture plate de l'immeuble du 120 de la rue [redacted] en terrasse par l'apposition d'une boiserie.

L'accès aux appartements situés dans les bâtiments arrière des deux immeubles s'effectue donc à présent par un escalier menant à la toiture plate de l'immeuble situé au numéro 120 de la rue [redacted].

3.
Madame Z[redacted] a déposé plainte en date du 20 octobre 2015 auprès de la cellule Contrôle et Sécurité du Département Urbanisme de la Ville de Bruxelles.

Son conseil a adressé un courrier en date du 26 octobre 2015 au Collège des Bourgmestre et Echevins, lui demandant de dresser procès-verbal de l'infraction commise par Monsieur C[redacted]

Par courrier électronique du 3 décembre 2015, Monsieur [redacted], du Département Urbanisme de la Ville de Bruxelles, lui a répondu :

« *(...) Juste pour vous informer que le procès-verbal d'infraction à l'encontre de votre voisin a été dressé. Le PV est en cours d'expédition, ou a été expédié, en tout cas c'est fait et signé.*
Nous ne sommes pas autorisés à transmettre une copie du PV, mais au besoin, vous pouvez contacter directement le parquet. Référence : PV BR [redacted].

Nous pouvons néanmoins vous communiquer l'objet du PV :
'Une terrasse, permettant l'accès aux logements arrières, a été aménagée sur la plateforme entre le bâtiment à rue et le bâtiment arrière, au niveau +1 ;
Une terrasse au niveau +2 du bâtiment arrière, impliquant des travaux structurels, a été réalisée ;
Des escaliers métalliques ainsi qu'un pallier métallique, donnant accès aux logements arrières, ont été placés dans la zone de cour et jardin.'

A partir de maintenant l'affaire est entre les mains du parquet (qui est libre de poursuivre ou pas, je préfère vous le dire franchement c'est très rare que le parquet poursuive... et c'est indépendant de notre volonté).
Désormais, en cas de « non-poursuite » du parquet, c'est la région (fonctionnaire sanctionnateur) qui reprend le PV pour infliger des amendes administratives (entre 250 et 100.000 EUR). Il y a donc des suites qui sont prévues.
Le contrevenant a déjà indiqué qu'il compte faire le nécessaire pour se mettre en ordre. Avec la pression du PV et de l'amende c'est probable qu'une demande de permis d'urbanisme suivra effectivement.

Pour le reste, les questions des vues relèvent du droit civil, et nous ne sommes pas compétents pour ce genre de différend entre voisins. Dans le pire des cas, si aucun accord n'est possible entre voisins, le juge de paix pourra être saisi du litige.
Pour votre info, la situation de votre terrasse arrière n'est peut-être pas urbanistiquement tout à fait claire, et en cas de plainte de votre voisin, il nous faudra ouvrir un dossier... bref, même une situation « ancienne» n'est pas à l'abri de (mauvaises) surprises. Je ne préjuge pas de cette possibilité, mais je vous informe qu'un retour de boomerang est possible. »

Un procès-verbal de constat d'infraction (BR/[redacted]) a été dressé le 10 décembre 2015 par l'inspecteur des services de l'urbanisme, constatant que les travaux suivants n'avaient pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme et n'avaient pas été autorisés :

- Une terrasse, permettant l'accès aux logements arrière, a été aménagée sur la plateforme entre le bâtiment à rue et le bâtiment arrière, au niveau +1 ;
- Une terrasse au niveau +2 du bâtiment arrière, impliquant des travaux structurels, a été réalisée,
- Des escaliers métalliques ainsi qu'un pallier métallique, donnant accès aux logements arrière, ont été placés dans la zone de cour et jardin.

Ce procès-verbal mentionne que l'arasement du mur mitoyen entre le n°118 et le n° 120, qui concerne deux parcelles appartenant au même propriétaire, et la réalisation d'une cour étaient dispensés de permis d'urbanisme.

Par courrier du 10 décembre 2015, le conseil de Madame Z[redacted] a é[redacted]au Procureur du Roi de Bruxelles afin de lui demander de poursuivre l'auteur de l'infraction et de prendre note de la déclaration de personne lésée de sa cliente.

Par courrier électronique du 15 décembre 2015, Monsieur K[redacted] du Département Urbanisme de la Ville de Bruxelles, a informé Madame Z[redacted] que des scellés avaient été apposés sur certaines parties des immeubles sis aux numéros 118 et 120 de la rue [redacted] mais qu'il était impossible d'en apposer sur la nouvelle terrasse et la nouvelle baie étant donné qu'il s'agissait du seul accès aux logements loués.

Par courrier du 9 mai 2016, le Parquet du Procureur du Roi de Bruxelles a informé Madame Z[redacted] que le dossier en cause de Monsieur C[redacted] avait fait l'objet d'un classement sans suite, son office laissant la liberté à l'autorité administrative compétente de se saisir des faits.

Monsieur C[redacted] a déposé une demande de permis d'urbanisme au Département Urbanisme de la Ville de Bruxelles, datée du 10 mai 2016, pour les immeubles situés [redacted] 118 et 120.

4.
Par courrier du 22 mars 2017, le Département Urbanisme de la Ville de Bruxelles a informé Madame Z[redacted] qu'il avait été constaté que les travaux suivants avaient été réalisés dans son immeuble sans permis d'urbanisme :

- le toit plat de l'annexe arrière a été transformé en terrasse ;
- une fenêtre avec allège a été remplacée par une porte fenêtre donnant accès à la terrasse ;
- la terrasse a été recouverte d'une structure en tôle ondulée translucide avec système d'écoulement d'eau.

Par ce courrier, le Département Urbanisme de la Ville de Bruxelles demandait à Madame Z[redacted] soit de remettre les lieux dans leur pristin état soit de leur faire parvenir une demande de permis d'urbanisme en vue d'une régularisation éventuelle de la situation délictueuse.

5.
Par courrier du 6 juin 2017, le conseil de Madame Z[redacted] a mis Monsieur C[redacted] en demeure de reconstruire le mur séparatif de ses deux propriétés.

Monsieur C[redacted] a répondu par courrier électronique du 21 juin 2017 qu'il s'engageait, afin d'apaiser les relations entre voisins, à placer de nouvelles parois de séparation temporaires pendant la phase d'acceptation d'un permis d'urbanisme.

La présente procédure a été introduite par citation du 14 juillet 2017.

Par courrier du 8 octobre 2017, le conseil de Monsieur C[redacted] a informé le conseil de Madame Z[redacted] que son client n'était pas opposé à reconstruire une structure en bois, comportant une porte amovible avec verrou, afin de séparer les deux immeubles dont il est propriétaire. A défaut d'acceptation de cette proposition, il suggérait l'édification d'un mur, en parpaing ou en briques, entre leurs propriétés respectives.

Ces deux propositions ont été refusées par le conseil de Madame Z[redacted] par courrier du 9 octobre 2017.

6.
En date du 13 novembre 2018, la commission de concertation de la Ville de Bruxelles a émis un avis défavorable au projet de Monsieur C[redacted] ensuite duquel ce dernier a déposé de nouveaux plans, modificatifs des premiers, en juin 2019.

Par décision du 7 novembre 2019, le Collège des Bourgmestre et échevins a refusé d'octroyer le permis d'urbanisme à Monsieur C[redacted] et a ordonné la réalisation des travaux nécessaires à la cessation de l'infraction, cette décision lui ayant été notifiée le 18 novembre 2019.

Monsieur C[redacted] a introduit un recours contre ce refus de permis d'urbanisme au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, sur la base de l'article 188/1 du CoBAT, en date du 17 décembre 2019.

Il a déposé le 31 août 2020 de nouveaux plans modificatifs, exposant que ceux-ci visent à améliorer l'habitabilité des logements en en réduisant le nombre autorisé, tout en respectant les instructions et remarques émises tant par la ville de Bruxelles que par le collège d'urbanisme.

7.
Madame Z[redacted] a par ailleurs exposé avoir retiré la plaque de tôle ondulée qui couvrait la toiture plate et avoir placé une petite rambarde devant la porte-fenêtre de manière à assurer que la toiture plate ne puisse être utilisée comme une terrasse.

8.
Par arrêté de gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 2021, le recours introduit le 17 décembre 2019 par Monsieur C[redacted] a été déclaré non fondé et le permis d'urbanisme sollicité a été refusé.

9.
Monsieur C[redacted] a introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme auprès de la Ville de Bruxelles en date du 25 avril 2022.

La commission de concertation a émis le 29 novembre 2022 un avis défavorable, indiquant qu'un avis favorable pourrait être admis à condition de :

« - *supprimer le volume du rez-de-chaussée entre les bâtiments avant et arrière du n°118 ;*
- *ne pas agrandir le bâtiment arrière n°118 ; conserver le redent existant vide de toute construction ; implanter l'escalier du bâtiment arrière dans le volume existant ;*
- *supprimer la terrasse aménagée sur la toiture plate centrale et d'aménager une toiture végétale non accessible ;*
- *dédensifier le fond de la parcelle au niveau du n°120 afin d'agrandir la terrasse du bâtiment arrière ;*
- *conserver l'escalier intérieur existant au n°118 (bâtiment principal) ;*

- *créer un local vélos au rez-de-chaussée ;*

- *supprimer les balcons en saillie au n°118 et créer des terrasses rentrantes (ou éventuellement des porte-fenêtres avec garde-corps) ;*
- *limiter l'appartement 2 à 3 chambres ; ne pas aménager de local habitable dans la pièce prévue pour la chambre 4 ;*
- *revoir le dimensionnement des fenêtres des en intérieur d'îlot [redacted]endre au respect de l'article 10 du Titre II du R.R.U. (éclairement naturel) ;*
- *revoir l'aménagement proposé pour le séjour/cuisine de l'appartement 3, afin que les meubles de cuisine ne soient pas implantés devant une fenêtre dont l'allège est de 35cm ;*
- *lors du prochain remplacement des châssis, retrouver un double ouvrant dans les fenêtres des lucarnes ; se baser sur la menuiserie d'origine (en termes de matériau, de finition, de modèle, de division, de profilage,...) ;*
- *lors de la rénovation des façades, choisir une teinte d'enduit claire, s'harmonisant mieux au style architectural des bâtiments et au cadre urbain environnant ; recréer un soubassement en pierre bleue ; préserver et restaurer les corniches en bois ;*
- *retravailler les devantures afin de les harmoniser au reste de la façade ;*
- *supprimer le sas d'entrée ou prévoir une grille dans le plan de la façade.* »

10.
Aucun permis n'a à ce jour été délivré.

III. Appréciation du tribunal

A. Quant à la demande de surseoir à statuer

1.
Monsieur C[redacted] soutient que la réouverture des débats sollicitée par Madame Z[redacted] est prématurée dès lors qu'aucune décision n'a été prise par la Ville de Bruxelles au regard de la demande de permis déposée le 25 avril 2022 et que des démarches sont encore en cours pour régulariser la situation litigieuse.

Il demande au tribunal de surseoir à statuer.

2.
Madame Z[redacted] soutient subir un préjudice en raison du maintien des travaux effectués par Monsieur C[redacted] en 2015 sans permis d'urbanisme et demande au tribunal de constater la faute commise et d'ordonner réparation de son préjudice.

3.
En l'espèce, le tribunal relève que la demande dont il est saisi a été introduite par voie de citation du 14 juillet 2017 et qu'il a été sursis à statuer par deux fois, d'une part aux termes d'un premier jugement prononcé le 27 juillet 2018, d'autre part aux termes d'un deuxième jugement prononcé le 9 octobre 2020, dans l'attente de la décision d'octroi ou de refus du permis d'urbanisme de régularisation des travaux réalisés par Monsieur C[redacted] en intérieur d'îlot en 2015.

Dans la dernière décision rendue en octobre 2020, le tribunal avait indiqué que la situation ne pouvait rester indéfiniment paralysée et qu'en l'absence de permis d'urbanisme octroyé dans un délai raisonnable, les parties pourraient revenir devant le tribunal afin de faire trancher leurs contestations.

Trois années et demie se sont écoulées depuis lors, sans que Monsieur C[redacted] n'obtienne de permis de régularisation pour les travaux effectués.

Le tribunal ne peut imposer à Madame Z[redacted] d'attendre indéfiniment le résultat de cette procédure de régularisation et doit par conséquent trancher le litige, quitte à ce que Monsieur C[redacted] obtienne par la suite un permis l'autorisant à modifier les aménagements ordonnés par le tribunal.

Il n'y a donc pas lieu de réserver à statuer.

B. <u>Quant à la demande principale</u>

1.

1.1
Madame Z[redacted] demande au tribunal de condamner Monsieur C[redacted] à reconstruire le mur mitoyen séparant les parcelles portant les numéros 118 et 120, à supprimer les passages, les escaliers, les terrasses et les balcons érigés en infraction et à remettre les lieux dans leur pristin état tel qu'il résulte du dossier photographique déposé au dossier de la procédure, et ce dans les 15 jours de la signification du jugement à intervenir ou à se conformer dans le même délai au permis qui aurait été délivré, sous peine d'astreinte.

Elle fonde sa demande sur la base des articles 1382 et 544 de l'ancien Code civil et soutient que la réalisation par Monsieur C[redacted] de travaux en infraction à la règlementation urbanistique est constitutive d'une faute, laquelle est en lien direct avec le préjudice qu'elle subit, à savoir une atteinte au caractère paisible de l'intérieur de l'îlot et à son intimité, outre que la circulation par les toitures plates engendre un risque certain pour la sécurité et la tranquillité.

Madame Z[redacted] considère que la démolition du mur mitoyen entre les bâtiments des numéros 118 et 120 de la rue [redacted] nécessitait l'octroi d'un permis d'urbanisme, de même que l'ensemble des terrasses et circulations créées.

1.2
Madame Z[redacted] postule également la condamnation de Monsieur C[redacted] au paiement de la somme provisionnelle de 44.970 € arrêtée à la date du 4 janvier 2024 à titre de dommages-intérêts.

Elle soutient que les constructions effectuées par Monsieur C[redacted] génèrent une atteinte conséquente à son cadre de vie et à son intimité et présentent un risque pour la sécurité.

Elle évalue son préjudice à 15 € par jour depuis le 20 octobre 2015, date de sa plainte auprès de la Ville de Bruxelles.

2.
Monsieur C[redacted] conteste avoir commis une faute au sens de l'article 1382 de l'ancien Code civil, en lien avec le dommage allégué par Madame Z[redacted]

Il soutient que l'article 17 de l'arrête du Gouvernement de la Région Bruxelloise du 13 novembre 2008 dispense de permis d'urbanisme les travaux visant à la démolition d'un mur sans reconstruction et considère que le tribunal de céans a déjà tranché en ce sens en page 6 du jugement prononcé le 9 octobre 2020.

Il considère que Madame Z[redacted] ne rapporte pas la preuve qu'elle subit un dommage en lien causal avec les infractions urbanistiques constatées dans le procès-verbal du 10 décembre 2015 et qu'elle n'en démontre pas l'étendue.

Monsieur C[redacted] conteste que les travaux réalisés portent atteinte à l'équilibre entre les fonds voisins au sens de l'article 544 de l'ancien Code civil.

Il estime que la demande de remise des lieux en *pristin* état est constitutive d'un abus de droit dans le chef de Madame Z[redacted] au sens de l'article 1.10 du Code civil, en ce que l'avantage qu'elle obtiendrait serait manifestement disproportionné par rapport au préjudice causé, la remise en état impliquant des frais très importants.

Monsieur C[redacted] conteste également la demande de condamnation sous astreinte.

3.

3.1
Contrairement à ce que soutient Monsieur C[redacted] le tribunal de céans n'a pas tranché la question de la nécessité ou non de l'obtention d'un permis d'urbanisme pour la démolition d'un mur sans reconstruction, la page 6 du jugement prononcé le 9 octobre 2020 reprenant uniquement, dans la rubrique des faits, les conclusions du procès-verbal de constat d'infraction du 10 décembre 2015, sans qu'aucune décision ne soit prise sur ce point.

3.2
Le tribunal rappelle que seuls sont dispensés de permis d'urbanisme les actes et travaux visés par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des Monuments et des Sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte.

3.3
Monsieur C[redacted] soutient que la démolition du mur séparatif des parcelles 118 et 120 ne nécessitait pas l'obtention d'un permis d'urbanisme en application de l'article 17 de cet arrêté de gouvernement, considérant que le terme « annexe » doit être compris au sens de « constructions accessoires » et qu'il n'a donc commis aucune faute.

3.4 [redacted]
L'article 17 de l'arrête de gouvernement du 13 novembre 2008 dispose : [redacted]

« *Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, la démolition sans reconstruction d'annexe(s) est dispensée de permis d'urbanisme pour autant :*
a) que la démolition n'implique la solution d'aucun problème de stabilité des constructions maintenues ;
b) que le ragréage des éventuels murs découverts soit assuré ;
c) que leur superficie de plancher soit inférieure à 100 m2 ;
d) qu'elles soient remplacés par des espaces de cours et jardins ;
e) qu'elles ne soient pas visibles depuis les espaces publics. »

Un mur de séparation entre deux constructions ne peut rentrer dans la catégorie des « annexes » visées par cette disposition dès lors qu'il s'agit de constructions ayant une superficie de plancher, soit une surface au sol.

3.5
L'article 22 dudit arrêté dispense, pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, de l'avis du fonctionnaire délégué ou, en cas de demande introduite conformément à l'article 175 du CoBAT, de l'avis de la commune :
« (...) *3° la construction d'un mur de séparation entre deux propriétés;* ».

L'article 23 prévoit que le concours d'un architecte n'est pas obligatoire pour :
« (...) *2° l'édification de clôtures ou d'un mur de séparation entre deux propriétés*; ».

Les dispenses prévues par ces deux articles ne visent d'une part que la construction d'un mur de séparation entre deux propriétés et non sa démolition, d'autre part ne dispense pas ces travaux de l'obtention d'un permis d'urbanisme.

4.
Monsieur C[redacted] a procédé à de nombreux travaux d'aménagement des immeubles des numéros 118 et 120 de la rue [redacted], créant notamment un espace de circulation au niveau des premier et deuxième étages en intérieur d'ilot afin de permettre l'accès aux bâtiments arrières par l'extérieur du bâtiment, en intérieur d'îlot, au niveau des étages, plutôt que par l'intérieur du bâtiment avant, en rez-de-chaussée.

La création de cet espace de circulation au niveau des étages est de nature à perturber la tranquillité de l'intérieur de l'îlot, lequel n'est pas conçu pour permettre l'accès aux logements par des personnes venant de l'extérieur, et compromet la sécurité des lieux.

Il n'est pas contesté que des infractions urbanistiques ont été commises lors de la réalisation de ces travaux et, malgré l'écoulement du temps (soit 8 ans depuis la première demande de permis d'urbanisme), Monsieur C[redacted] n'a pas réussi à obtenir un permis d'urbanisme de régularisation pour ceux-ci.

La faute de Monsieur Camauer sur la base de l'article 1382 de l'ancien Code civil est par conséquent établie, et se trouve en lien causal avec le préjudice subi par Madame Z[redacted] soit une atteinte à la tranquillité et à la sécurité en intérieur d'îlot.

Le tribunal ne peut se substituer à l'autorité administrative pour ce qui concerne la régularisation des travaux exécutés sans permis et sur la manière dont l'intérieur d'îlot doit se trouver aménagé.

Il doit cependant pouvoir ordonner le rétablissement de l'équilibre entre les fonds et ordonner la mise en place de solutions de nature à supprimer ou à réduire le préjudice subi par Madame Z[redacted].

La solution consistant à remettre les lieux en *pristin* état est la plus évidente mais se trouve excessivement lourde dans l'attente d'un permis de régularisation et des travaux qui s'en suivent.

Dès lors que les espaces de circulation trouvent leur place entre le bâtiment avant et arrière du numéro 120 de la rue [redacted], la reconstruction du mur se trouvant entre les fonds des numéros 118 et 120 et l'enlèvement du balcon construit au niveau du deuxième étage du bâtiment arrière du numéro 118 est une solution moins préjudiciable dans l'attente d'un permis de régularisation et répond au nécessaire besoin de Madame Z[redacted] de tranquillité, d'intimité et de sécurité.

Etant donné que Monsieur Camauer n'a toujours pas obtenu de permis de régularisation huit ans après sa première demande, chacune de ses propositions ayant été à ce jour refusées, la condamnation est prononcée sous astreinte de 30 € par jour de retard, commençant à courir le premier jour du septième mois suivant la signification de la présente décision, l'astreinte étant plafonnée à 30.000 €.

5.
Le tribunal condamne par conséquent Monsieur C[redacted] à reconstruire le mur qui existait au niveau du premier étage entre les numéros 118 et 120 de la rue [redacted] à 1000 Bruxelles dans l'espace entre les bâtiments avant et arrière et à supprimer le balcon se trouvant sur le bâtiment arrière du numéro 118 de la rue [redacted] à tout le moins jusqu'à ce qu'un permis d'urbanisme soit délivré pour la régularisation urbanistique de l'intérieur de l'îlot, sous peine d'une astreinte de 30 € par jour de retard, commençant à courir le premier jour du septième mois suivant la signification de la présente décision, l'astreinte étant plafonnée à 30.000 €.

6.
L'existence d'un préjudice dans le chef de Madame Z[redacted] consistant en une atteinte à sa tranquillité et à son intimité en raison des travaux réalisés sans permis d'urbanisme par Monsieur Camauer, est établie par les pièces du dossier.

Madame Z[redacted]ne démontre cependant pas le montant qu'elle réclame, soit une somme de 15 € par jour depuis le mois d'octobre 2015.

A défaut d'éléments plus précis pour chiffrer le préjudice subi, le tribunal évalue celui-ci *ex aequo et bono* et considère que la somme forfaitaire de 3.000 € est de nature à indemniser adéquatement et intégralement celui-ci.

Le tribunal condamne par conséquent Monsieur C[redacted] à payer à Madame Z[redacted] la somme de 3.000€ à titre de dommages et intérêts.

C. Quant à la demande reconventionnelle

1. [redacted]
A titre infiniment subsidiaire, si le tribunal devait reconnaître un trouble ou un préjudice dans le chef de Madame Z[redacted] Monsieur C[redacted] forme une demande reconventionnelle, ayant pour objet de :

- l'autoriser à effectuer seul les démarches afin d'obtenir un permis d'urbanisme pour la construction du mur mitoyen entre leurs propriétés respectives ;

- condamner Madame Z[redacted] à prendre en charge la moitié des frais relatifs à la construction d'un mur mitoyen entre leurs propriétés respectives, y compris les frais relatifs à l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

- condamner Madame Z[redacted] à lui payer un montant provisionnel de 44.970 € et ordonner la compensation entre ce montant et l'éventuelle condamnation prononcée à son encontre.

Il fonde sa demande sur la base de l'article 663 de l'ancien Code civil.

2.
Madame Z[redacted] demande au tribunal de rejeter la demande reconventionnelle.

3.
L'article 663 de l'ancien Code civil, aujourd'hui abrogé, disposait :

« *Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs, à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins assis ès dites villes et faubourgs: la hauteur de la clôture sera fixée suivant les règlements particuliers ou les usages constants et reconnus; et, à défaut d'usage et de règlements, tout mur de séparation entre voisins, qui sera construit ou rétabli à l'avenir, doit avoir au moins trente-deux décimètres 1[...] de hauteur, compris le chaperon, dans les villes de cinquante mille âmes et au-dessus, et vingt-six décimètres 1[...] dans les autres.* ».

4.
En l'espèce, il ne peut être fait droit à la demande de Monsieur C[redacted] tendant à la construction d'un mur mitoyen entre ses propriétés, situées aux numéros 118 et 120 de la rue [redacted] et la propriété de Madame Z[redacted] située au numéro 116 de ladite rue.

Ces propriétés sont en effet séparées par des murs au niveau du rez-de-chaussée, lequel est bâti des deux côtés, et il ne peut être question d'autoriser la construction d'un mur mitoyen entre les propriétés au niveau du premier étage dès lors qu'une telle édification aurait pour effet d' « emmurer » totalement la propriété de Madame Z[redacted]

Le bâtiment du numéro 116 est en effet celui marquant l'angle de l'ilot intérieur et l'édification d'un mur au niveau du premier étage, au-dessus du bloc construit reliant les bâtiments avant et arrière, aurait pour conséquence de priver complètement le logement de lumière, notamment en raison de son étroitesse.

Il n'y a donc pas lieu de faire droit à la demande reconventionnelle en ce qu'elle vise l'édification, à frais partagés, d'un mur mitoyen au niveau du premier étage entre les propriétés situées aux numéros 116 et 118 de la rue [redacted]

5.
Monsieur C[redacted] soutient en outre que, si le tribunal reconnaît que Madame Z[redacted] subit un préjudice du fait des vues engendrées par la reconfiguration des lieux, il convient de reconnaître qu'il subit le même préjudice et sollicite qu'un montant identique à celui qui est accordé à Madame Z[redacted] lui soit octroyé, soutenant que leurs préjudices sont similaires.

En l'espèce cependant, aucune faute n'est ni reprochée à Madame Z[redacted] ni établie dans son chef, seul Monsieur C[redacted] étant à l'origine de la modification de l'aménagement de l'intérieur d'îlot.

Monsieur C[redacted] n'établit par ailleurs aucunement l'existence d'un préjudice dans son chef.

6.
La demande reconventionnelle est par conséquent non fondée.

D. <u>Les dépens</u>

Monsieur C[redacted] étant la partie succombante, il doit être condamné aux dépens de Madame Z[redacted] que celle-ci liquide au montant de 7.500 €, soit l'indemnité de procédure maximale pour les litiges dont l'enjeu se situe entre 40.000,01 € et 60.000,00 €.

Elle soutient que le comportement procédural de Monsieur C[redacted] a impliqué une complexification de l'affaire et a généré des coûts qui rendent la situation manifestement déraisonnable.

Monsieur C[redacted] considère que les critères de complexité de l'affaire et de comportement manifestement déraisonnable ne sont pas rencontrés en l'espèce de sorte qu'il n'y a pas lieu de majorer l'indemnité de procédure.

Dès lors que Madame Z[redacted] succombe partiellement dans sa demande et que l'affaire ne présentait pas de complexité particulière – quoiqu'il ait été réservé à statuer dans l'attente de la délivrance d'un permis de régularisation-, il n'y a pas lieu de majorer l'indemnité de procédure, qui est liquidée à son montant de base.

** ** **

Par ces motifs,

Le tribunal,

Vu les dispositions de la loi du 15 juin 1935, sur l'emploi des langues en matière judiciaire,

Statuant contradictoirement, en premier ressort ;

Déclare la demande principale fondée comme suit :

Condamne Monsieur C[redacted] à reconstruire le mur qui existait au niveau du premier étage entre les numéros 118 et 120 de la rue [redacted] à 1000 Bruxelles dans l'espace entre les bâtiments avant et arrière et à supprimer le balcon se trouvant sur le bâtiment arrière du numéro 118 de la rue [redacted] à tout le moins jusqu'à ce qu'un permis d'urbanisme soit délivré pour la régularisation urbanistique de l'intérieur de l'îlot, sous peine d'une astreinte de 30 € par jour de retard, commençant à courir le premier jour du septième mois suivant la signification de la présente décision, l'astreinte étant plafonnée à 30.000 € ;

Condamne Monsieur C[redacted] à payer à Madame Z[redacted] la somme de 3.000 € à titre de dommages et intérêts ;

Déboute Madame Z[redacted] du surplus de sa demande ;

Déclare la demande reconventionnelle non fondée ;

En déboute Monsieur C[redacted] ;

Condamne Monsieur C[redacted] aux dépens de Madame Z[redacted], liquidés dans son chef à la somme de 337,96 € (frais de citation) et 3.750 € (indemnité de procédure de base).

Ainsi jugé et prononcé à l'audience publique de la 16e chambre du tribunal de première instance francophone de Bruxelles le 31 mai 2024, par Mme Ch. Soumeryn-Schmit, juge unique, avec l'assistance de Mme N. Delaet, greffier délégué.

N. DELAET **Ch. SOUMERYN-SCHMIT**