

**CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF**

**XV<sup>e</sup> CHAMBRE**

**A R R Ê T**

n° 247.040 du 12 février 2020

A. 219.092/XV-3085

En cause : **de VINCENS de CAUSANS** Juliette,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Charlotte GANHY, avocat,  
rue Dejoncker 51/16  
1060 Bruxelles,

contre :

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

Partie intervenante :

**DETRY** Jean (décédé),  
ayant élu domicile chez  
M<sup>es</sup> Michel KAROLINSKI  
et Samy KHOUANI, avocats,  
galerie du Roi 30  
1000 Bruxelles.

---

*I. Objet de la requête*

Par une requête introduite le 23 avril 2016, Juliette de VINCENS de CAUSANS demande l'annulation du « permis d'urbanisme 36-38 rue Jean d'Ardenne délivré à Monsieur Jean Detry le 27 juillet 2015 notifié par lettre officielle à [son] avocat le 7 mars 2016 ».

*II. Procédure*

Par une requête introduite le 10 juin 2016, Jean DETRY demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie provisoirement par une ordonnance du 14 juillet 2016.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Raphaël BORN, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une lettre du 9 octobre 2019, le conseil de la partie intervenante a informé le Conseil d'État du décès de son client.

Il ressort d'un extrait de la banque de données des actes de l'état civil du 16 octobre 2019 que la partie intervenante est décédée à Uccle le 2 mars 2018.

Les parties requérante et adverse ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 13 janvier 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 11 février 2020 à 9 heures 30.

M<sup>me</sup> Pascale VANDERNACHT, président de chambre, a exposé son rapport.

M<sup>me</sup> Caroline DE LEMOS ESTEVES, conseiller adjoint, comparaissant pour la partie adverse a été entendue en ses observations.

M. Yves DELVAL, auditeur au Conseil d'État, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

### *III. Faits*

1. Le 12 mars 2015, Jean Detry introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet le « renforcement d'un mur mitoyen en fond de jardin situé entre les parcelles sises rue Souveraine 69 et Jean d'Ardenne 36/38 ».

2. Jean Detry est le propriétaire du fonds sis à cette dernière adresse, tandis que la partie requérante affirme être copropriétaire du bien sis rue Souveraine 69 à Ixelles.

Le mur mitoyen litigieux borde, en outre, également le bien sis rue Souveraine, 67, qui appartient à Marc Rifflet.

3. Ce mur menace, à l'époque de la demande de permis, de s'effondrer.

Depuis le début des années 2000, ce mur de séparation est l'objet d'un contentieux judiciaire qui oppose Jean Detry et Marc Rifflet, ainsi que la partie requérante et ses parents, Philippe Malo et Tatiana Boteva, alors propriétaires de la parcelle sise rue Souveraine, 69, mais depuis lors divorcés.

Jean Detry demande, dans le cadre de ce litige, que les personnes précitées soient condamnées à faire réparer le mur litigieux.

4. Le 20 juin 2013, le Juge de paix du canton d'Ixelles a accueilli l'essentiel de ses prétentions.

5. Le 26 mai 2014, le Tribunal de première instance francophone de Bruxelles a, pour sa part, débouté les appelants de la plupart de leurs prétentions.

La note explicative jointe à la demande de permis d'urbanisme mentionne que « les travaux seront exécutés conformément au jugement exécutoire [de la Justice de Paix du canton d'Ixelles] confirmé par le Tribunal de première instance francophone de Bruxelles en date du 26 mai 2014, dont copie au présent dossier ».

6. Le 27 avril 2015, la commune d'Ixelles accuse réception du dossier complet de demande de permis.

7. Entre les 15 et 29 avril 2015, une enquête publique relative au projet est organisée. Aucune réclamation n'est déposée au cours de celle-ci.

8. Le 13 mai 2015, la commission de concertation rend un avis unanime favorable au projet.

9. Le 6 juillet 2015, la partie adverse délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué qui repose sur les motifs suivants :

« - attendu que la demande tend à renforcer le mur mitoyen en fond de jardin entre les parcelles sises rue Souveraine 67-69 rue Jean d'Ardenne 36-38;

- attendu qu'aucune réclamation n'a été introduite au cours de l'enquête publique;
- vu l'avis favorable unanime de la Commission de concertation du 13 mai 2015;
- vu l'article 126, § 6, alinéas 2 et 3, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire; qu'en l'espèce, l'avis de la Commission de concertation étant favorable unanimement, ce en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable; que dans ce cas, l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme;
- attendu que l'immeuble faisant l'objet de la demande est situé au Plan Régional d'affectation du Sol en zone d'habitation;
- vu le jugement exécutoire du 20 juin 2013 et confirmé par le Tribunal de première instance francophone de Bruxelles le 26 mai 2014 sur la remise en état du mur mitoyen entre les propriétés des parties;
- considérant que le mur de jardin en fond de parcelle entre les deux propriétés est en train de s'écrouler;
- que la solution approuvée par le jugement est de créer trois fouilles blindées d'une profondeur de 4,55 m sur la propriété du n° 69 rue Souveraine et des butoirs côté rue Jean d'Ardenne;
- considérant que cette solution s'intègre au cadre environnant, n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux et ne porte pas atteinte à l'intérieur de l'îlot ».

10. Jean Detry semble avoir pris connaissance de l'acte attaqué le 30 juillet 2015.

11. La partie requérante indique avoir été informée de l'existence du permis d'urbanisme par Jean Detry, le 7 mars 2016.

12. Dans son mémoire en intervention, Jean Detry indique que, le 18 août 2016, le bourgmestre de la partie adverse a pris un arrêté de police ordonnant la démolition et la reconstruction du mur litigieux, en raison de sa dangerosité. Cet arrêté de police a notamment été communiqué à la partie requérante et à Jean Detry.

#### *IV. Intervention*

Par un courrier du 9 octobre 2019, le conseil de Jean Detry a signalé au Conseil d'État le décès de son client et l'absence de volonté de la part de ses héritiers de reprendre la présente instance. Les services de la commune d'Uccle, interrogés par le greffe du Conseil d'État, ont transmis un extrait de la banque de données des actes de l'état civil dont il ressort que Jean Detry est décédé à Uccle le 2 mars 2018. En conséquence, il n'y a plus lieu de statuer sur la demande d'intervention.

## V. Recevabilité

### V.1. Thèses des parties

La partie adverse s'interroge sur l'intérêt à agir de la partie requérante. Elle relève que cette dernière est domiciliée en France et qu'elle ne peut, dès lors, se prévaloir de la qualité de voisin immédiat du projet autorisé par l'acte attaqué.

Elle émet également des réserves quant à la qualité en laquelle la partie requérante agit dans le cadre de la présente procédure, ainsi qu'au sujet de la recevabilité *ratione temporis* de la requête en annulation. Elle relève, à ce sujet, que la partie requérante soutient n'avoir eu connaissance de l'acte attaqué que le lendemain de la réception du courrier par lequel cet acte lui a été transmis, soit le 8 mars 2016. Or, elle estime que, dès 2013, la partie requérante savait que des travaux de réfection devaient être réalisés et qu'un permis d'urbanisme allait être nécessaire pour ce faire. Elle lui reproche dès lors un manque de diligence pour ne pas s'être enquis plus tôt et d'initiative de l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme et de la délivrance de celui-ci.

Dans son dernier mémoire, elle n'aborde plus la question de la recevabilité *ratione temporis* du présent recours.

Dans son mémoire en réplique, la partie requérante explique qu'elle est copropriétaire du bien situé rue Souveraine 69 à Ixelles et qu'elle a un projet de vie en Belgique même si elle réside actuellement en France. Par ailleurs, elle dépose également d'autres documents desquels il apparaît qu'elle supporte certains frais liés à ce bien dont l'assurance incendie et le précompte immobilier.

Dans son dernier mémoire, elle conteste toute perte d'intérêt dans son chef du fait de l'accord qui est intervenu entre elle et les héritiers de Jean Detry, dont il a été donné acte par un jugement du 5 septembre 2019 du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles. Selon elle, cet accord est sans incidence sur le présent recours dès lors que les parties à la cause ne sont pas les mêmes, seule la commune d'Ixelles étant impliquée dans le présent litige et qu'elle-même n'avait agi qu'en intervention volontaire devant le juge judiciaire alors qu'elle est ici requérante. Par ailleurs, elle estime que l'accord précité ne concerne pas le permis d'urbanisme qui est en cause lequel n'a pas fait l'objet d'un retrait de la part de la partie adverse. Elle souligne également que cet accord a été signé pour « avoir la paix et ne pas précariser davantage [sa] situation économique ». Sur ce point, elle fait état des frais qui ont été exposés à l'occasion des litiges qui ont eu lieu avec Jean Detry ainsi que

des dégâts subis dans son jardin mettant en cause l'inaction de la partie adverse et l'irrégularité du permis attaqué.

## V.2. *Appréciation*

Sur la recevabilité *ratione temporis* du recours en annulation, la jurisprudence du Conseil d'État est établie en ce sens que, lorsqu'un permis d'urbanisme ne doit être ni publié ni notifié, c'est la connaissance effective de l'acte qui fait courir, pour les tiers, le délai du recours en annulation devant le Conseil d'État.

En pareil cas, c'est à celui qui conteste la recevabilité *ratione temporis* du recours qu'il appartient de prouver que la partie requérante a eu connaissance de l'acte attaqué plus de soixante jours avant l'introduction du recours, de simples présomptions ne suffisant pas à cet égard. Il n'appartient pas au voisin requérant de justifier la date à laquelle il a reçu l'information de l'existence du permis d'urbanisme litigieux, de sorte que ce n'est pas à lui de produire le récépissé de la commune.

En l'espèce, la partie adverse ne prouve pas que la partie requérante avait une connaissance suffisante de l'acte attaqué plus de soixante jours avant l'introduction de son recours. La circonstance que cette dernière devait savoir que des travaux allaient être entrepris sur ce mur, ne suffit pas à établir la condition ainsi requise.

Il s'ensuit que le recours en annulation est recevable *ratione temporis*.

Sur l'intérêt au recours, en vertu de l'article 19 des lois coordonnées sur le Conseil d'État, tout requérant qui introduit un recours en annulation doit justifier d'un intérêt à agir. Celui-ci est admis à deux conditions. Il faut, d'une part, que l'acte attaqué cause au requérant un inconvénient personnel, direct, certain, actuel, légitime et, d'autre part, que l'annulation lui procure un avantage personnel et direct, même minime.

Il ressort des pièces jointes à la requête, que la partie requérante a bénéficié d'une donation de sa mère, le 21 octobre 2013, obtenant ainsi 1/3 de la nue-propriété du bien situé au n° 69 de la rue Souveraine. Cette circonstance justifie qu'elle puisse se prévaloir d'un intérêt personnel au recours.

S'agissant de l'intérêt actuel, il doit non seulement exister au moment de l'introduction du recours mais également perdurer jusqu'à la clôture des débats. Pour être considéré comme suffisant, l'intérêt doit être notamment direct et procurer à la

partie requérante un avantage en lien avec la finalité d'une annulation, à savoir la disparition de l'acte attaqué de l'ordonnancement juridique. Est en conséquence insuffisant pour obtenir l'annulation de la décision attaquée, l'intérêt d'une partie requérante qui a évolué au cours de la procédure d'annulation et qui se limite au seul intérêt d'entendre déclarer illégale ladite décision afin de faciliter l'octroi d'une indemnité par les tribunaux de l'ordre judiciaire, qui peuvent à cet effet constater eux-mêmes la faute éventuelle de l'autorité.

Il ressort du jugement du 5 septembre 2019 du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles que celui-ci a entériné un accord intervenu entre les héritiers de Jean Detry et les parents de la partie requérante ainsi qu'elle-même et Marc Rifflet. Les parties ont ainsi exprimé leur souhait « de mettre fin définitivement à l'ensemble des litiges et demandes les ayant opposés » et se sont mises d'accord :

« Pour considérer que, relativement au nouveau mur érigé par Jean-Pascal DETRY à ses seuls frais à l'arrière de l'immeuble sis à 1050 Bruxelles, rue Jean d'Ardenne 36-38, sur ce bien et propriété de ce seul bien, les autres parties intervenantes aux présentes conclusions, dont Mesdames BOTEVA-de CAUSANS ne s'en verront pas réclamer le coût;

Quant à une renonciation par les parties les unes à l'égard des autres à toute prétention concernant ce mur dans l'avenir et absence de toute réclamation de quelque nature que ce soit par aucune des parties (réparations, préjudice etc...);

[...];

Pour considérer que les parties précitées n'ont plus aucune revendication à faire valoir l'une à l'égard des autres, pour quelque cause que ce soit, le jugement à intervenir mettant définitivement fin à tout litige né ou à naître entre elles à la suite des faits ayant donné lieu à aux (sic) procédures précitées et à toutes celles les entourant, conformément à l'article 2044 et suivants du code civil;

Pour compenser les dépens chaque partie conservant ceux exposés par elle;

Constater l'accord des parties pour considérer que le présent accord s'effectue sans reconnaissance préjudiciable concernant la propriété des anciens murs séparatifs 36-38 rue Jean d'Ardenne, 67/69 rue Souveraine et concernant leurs causes de dégradations, de la part des parties.  
[...] ».

Il ressort clairement de ce jugement que la partie requérante a bien signé cet accord par le biais de son conseil mais elle prétend, dans un courrier du 7 octobre 2019, maintenir son intérêt au présent recours en raison :

- des dangers auxquels les travaux de construction du mur ont exposé sa maison;
- de l'impossibilité d'en jouir sereinement;
- de la confirmation par l'expert judiciaire de « tous les motifs et faits mentionnés par mes soins »;

- du fait que la commune d'Ixelles n'aurait pas dû laisser faire les travaux sans le concours d'un ingénieur-architecte, ni sans suivi ou « affichage adéquat alors que le mur en 2015 avait été ébranlé par les travaux sans permis de 2013 et qu'il ne correspondait pas aux schémas soumis »;
- du souhait de voir ses dépens remboursés, soit une « petite somme que je n'aurai pas perdue puisque je rembourse dorénavant plus de cent mille euros de crédit ayant dû acheter à ma mère, au lieu de recevoir une donation, pour qu'elle puisse rembourser ses dettes », outre les frais de réfection de son propre jardin, les frais de recherche et le temps passé durant dix-neuf ans de litiges.

Au vu des circonstances de la présente affaire, les éléments invoqués de la sorte ne permettent plus de justifier d'un intérêt actuel suffisant à l'annulation de l'acte attaqué dans le chef de la partie requérante.

En effet, il y a lieu de constater que le mur litigieux a été complètement démoli et reconstruit à la suite de la mise en œuvre de l'arrêté de police pris, le 18 août 2016, par la partie adverse. Cet arrêté n'a pas été attaqué par la partie requérante alors qu'elle en était un des destinataires. Dès lors qu'elle a autorisé les travaux sur sa parcelle, il y a lieu de considérer qu'elle a acquiescé à ceux-ci. Il ressort également de cet arrêté qu'un permis de régularisation devra être demandé à l'issue des travaux de démolition et de reconstruction du mur de sorte que le permis attaqué accordé en 2015 n'a plus aucune raison d'être. Par ailleurs, il ressort du jugement du Tribunal de première instance de Bruxelles du 5 septembre 2019 que la partie requérante ainsi que les autres parties ont convenu de ne plus avoir « aucune revendication à faire valoir l'une à l'égard des autres, pour quelque cause que ce soit, le jugement à intervenir mettant définitivement fin à tout litige né ou à naître entre elles à la suite des faits ayant donné lieu aux procédures précitées ».

Elle ne peut, dès lors, justifier d'un intérêt actuel et légitime au présent recours résultant des mêmes faits que ceux ayant donné lieu aux procédures judiciaires. De même, elle ne peut pas chercher à obtenir, par le biais de la présente annulation, une forme d'indemnisation du ou des préjudice(s) subi(s) puisque ledit accord stipule également qu'elle renonce « à toute prétention concernant ce mur dans l'avenir » et s'abstient de « toute réclamation de quelque nature que ce soit par aucune des parties (réparations, préjudice, etc.) ».

L'intérêt à l'annulation d'un acte ne peut se justifier par le seul souhait d'obtenir les dépens dus en raison de l'introduction du recours en annulation.

En conséquence, le recours en annulation est irrecevable.

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

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

Il n'y a plus lieu de statuer sur la requête en intervention introduite par Jean Detry, en l'absence de reprise d'instance.

**Article 2.**

La requête en annulation est rejetée.

**Article 3.**

La partie requérante supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV<sup>e</sup> chambre, le douze février deux mille vingt, par :

Pascale VANDERNACHT,  
Diane DÉOM,  
Marc JOASSART,  
Caroline HUGÉ,

président de chambre,  
conseiller d'État,  
conseiller d'État,  
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Caroline HUGÉ

Pascale VANDERNACHT