

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 259.247 du 25 mars 2024

A. 232.050/XIII-9108

En cause :

J.B.,

ayant élu domicile chez
M^e Nicolas DUBOIS, avocat,
chaussée de Louvain 523
1380 Lasne,

contre :

la commune d'Orp-Jauche,
représentée par son collègue communal,
ayant élu domicile chez
M^e Christophe THIEBAUT, avocat,
avenue des Dessus de Lives 8
5101 Loyers.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 16 octobre 2020, la partie requérante demande l'annulation de la décision du 27 juillet 2020 par laquelle le collège communal d'Orp-Jauche délivre à T.B. un permis d'urbanisme ayant pour objet le rehaussement d'un mur de jardin établi en limite mitoyenne sur un bien sis à Orp-Jauche, rue Josse Willems 1.

II. Procédure

2. Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Margot Celli, auditeur adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 20 décembre 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 23 janvier 2024 et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

M^{me} Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Benjamin Reuliaux, *loco* M^e Nicolas Dubois, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Audrey Zians, *loco* M^e Christophe Thiebaut, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Geneviève Martou, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a été entendue 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 utiles à l'examen de la cause

3. Le 2 juin 2020, T.B. introduit, contre récépissé, une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet le rehaussement du mur de séparation entre deux fonds voisins, sur un bien sis à Orp-Jauche, rue Josse Willems, 1, cadastré 2^e division, section B, n° 187 M.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, adopté par arrêté royal du 28 mars 1979.

Le 16 juin 2020, le collège communal accuse réception du dossier complet.

4. Plusieurs instances sont consultées et deux avis favorables sont émis sur la demande.

5. En sa séance du 27 juillet 2020, le collège communal d'Orp-Jauche octroie le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Recevabilité *ratione temporis*

IV.1. Thèse de la partie adverse

6. La partie adverse soulève notamment une fin de non-recevoir tirée de l'irrecevabilité *ratione temporis* du recours.

Elle relève que le requérant a eu une connaissance certaine du projet dès le 20 mai 2020, date à laquelle il s'est rendu au service Urbanisme de la commune et a confirmé au bénéficiaire du permis qu'il pouvait élever le mur, que le samedi 11 juillet 2020, celui-ci l'a prévenu de l'entame des travaux « cette semaine », qu'en date du 23 juillet 2020, le mur litigieux était déjà rehaussé et qu'en date du 23 juillet 2020, le requérant s'est plaint de la mauvaise réalisation des travaux.

Observant que ce n'est que 47 jours plus tard que le requérant a sollicité une copie de l'acte attaqué, elle considère qu'il n'a pas été normalement prudent ni diligent et a passivement différé la prise de connaissance de l'acte attaqué. Elle conclut que le recours introduit le 15 octobre 2020 est tardif.

IV.2. Thèse de la partie requérante

7. Sur la recevabilité *ratione temporis* du recours, le requérant fait valoir qu'à défaut d'affichage, il n'a pris connaissance de l'acte attaqué que suite au courriel lui adressé le 8 septembre 2020 par le bénéficiaire du permis, auquel était joint l'acte attaqué, de sorte que le recours a été introduit dans le délai requis.

8. En réplique, il indique que sont sans influence sur le moment de sa prise de connaissance de l'acte attaqué, les contacts qu'il a pu avoir avec son voisin à propos du projet « depuis le 20 mai 2020 », le fait qu'il a été prévenu du début des travaux le 11 juillet 2020, soit à un moment où le permis n'était pas encore octroyé, de même que l'exécution de la rehausse du mur litigieux dès le 23 juillet 2020, soit quatre jours avant la délivrance de l'acte attaqué. Il souligne qu'il n'a été avisé de l'existence du permis d'urbanisme contesté que lors d'un entretien téléphonique avec le service Urbanisme en suite de sa demande de renseignement sur la hauteur maximale admissible d'un mur mitoyen, adressée par courriel du 3 septembre 2020, et que copie du permis lui a été communiquée par son titulaire le 8 septembre 2020.

Il considère que le courriel précité du 3 septembre 2020 démontre son ignorance totale de la délivrance du permis litigieux, à défaut d'affichage de celui-ci, qu'il n'était pas évident que les travaux réalisés nécessitaient l'octroi d'un permis et

qu'il ne pouvait avoir connaissance de l'existence de l'acte attaqué au moment de l'exécution des travaux puisque ceux-ci se sont achevés le 23 juillet 2020, soit avant la délivrance du permis. Il conteste avoir adopté une attitude passive puisqu'il a interrogé la partie adverse le 3 septembre 2020 et n'a pris connaissance de l'acte attaqué que le 8 septembre 2020. Il précise qu'il n'a pas accès à la parcelle de son voisin, de sorte qu'il ne peut procéder au constat qui s'impose pour trancher la question de la nécessité ou non, en l'espèce, d'un permis d'urbanisme.

IV.3. Derniers mémoires

9. Dans son dernier mémoire, le requérant insiste sur l'absence d'affichage, alors même qu'il constitue le principe lorsque le permis ne doit pas être notifié, et sur le fait que, malgré des « discussions difficiles avec son voisin », il ne connaissait pas ses intentions finales et actes, accomplis avant même l'octroi du permis litigieux.

Il conteste qu'on puisse lui reprocher de ne pas avoir pris contact avec la partie adverse dès le constat du début des travaux, dès lors que, le permis d'urbanisme n'étant pas encore délivré à ce moment, à défaut d'affichage et ignorant les intentions précises de son voisin, il ne lui appartenait pas de s'enquérir quotidiennement ou presque, auprès de la commune, quant à l'existence ou non d'un permis d'urbanisme, d'autant plus qu'il n'est pas domicilié à Orp-Jauche mais à La Roche-en-Ardenne.

Il souligne que l'affichage du permis est une obligation légale et qu'en l'espèce, s'il avait eu lieu en temps utile, il aurait pu savoir qu'un permis d'urbanisme avait été délivré et être à même d'introduire le recours dans le délai de soixante jours suivant l'affichage. Il concède que, pour la sécurité juridique, le délai de recours doit impérativement être respecté mais estime que le défaut de l'affichage de la décision, pourtant légalement requis, ne peut se retourner contre lui.

10. Jurisprudence à l'appui, la partie adverse répond, dans son dernier mémoire, que ce n'est pas uniquement la date de l'affichage qui détermine le point de départ de la prise de connaissance de l'existence d'un acte, qu'il peut s'agir du commencement des travaux et qu'en tout cas, il doit être tenu compte de l'ensemble des éléments de la cause – l'affichage ne prévalant pas – et de l'attitude du requérant.

Reprenant le déroulement des faits déjà évoqués ci-avant, elle maintient qu'en l'espèce, le requérant a passivement différé la prise de connaissance de l'acte

attaqué, en n'interrogeant la commune que le 3 septembre 2020 à propos du mur litigieux. Elle observe que ce n'est pas l'absence d'affichage de l'acte attaqué qui l'a empêché d'introduire son recours en temps utile mais son manque de diligence à interpellier la partie adverse lors de l'entame des travaux, ce qui lui aurait permis de savoir que l'acte attaqué, autorisant ceux-ci, était sur le point d'être délivré. À son estime, la circonstance que le requérant n'habite pas à Orp-Jauche est sans incidence puisqu'en tout état de cause, il a été informé du commencement des travaux.

IV.4. Examen

11. Selon les termes de l'article 4, § 1^{er}, alinéa 3, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État, le recours pour excès de pouvoir est prescrit soixante jours après que la décision incriminée a été publiée ou notifiée. Si elle ne doit être ni publiée ni notifiée, le délai court à dater du jour où le requérant en aura eu connaissance.

En application de cette disposition, le délai de recours contre un permis d'urbanisme qui ne doit pas être notifié est en principe de soixante jours depuis la connaissance de l'existence du permis par le requérant. Celui-ci peut toutefois interrompre ce délai en cherchant activement, dans un délai raisonnable, à prendre connaissance du contenu du permis à l'administration communale. Dans ce cas, le délai de soixante jours commence à courir le jour où il a pu exercer son droit d'en prendre connaissance ou le jour où ce droit lui a été refusé. Si on ne peut pas exiger de lui qu'il s'enquière à tout moment de l'état d'avancement d'une procédure administrative et de la délivrance ou non d'un permis d'urbanisme auprès des autorités communales, il ne peut cependant être admis qu'un requérant diffère pour un temps indéterminé la prise de connaissance de l'acte qu'il souhaite éventuellement attaquer et qu'il retarde ainsi arbitrairement cette prise de connaissance.

Le délai de recours commence donc à courir à partir du moment où le voisin, tiers à la procédure de délivrance du permis, peut, en étant normalement diligent et prudent, acquérir du permis une connaissance suffisante. Dès lors qu'il est avéré que le requérant avait à une date déterminée une connaissance suffisante et certaine de l'existence et de la portée de l'acte attaqué, encore qu'il n'eût pas disposé de la copie de celui-ci, le recours introduit plus de soixante jours après cette date est tardif.

12. La preuve de l'exception de tardiveté incombe à celui qui s'en prévaut. Celle-ci peut s'établir par présomption mais il appartient à cette partie d'apporter des éléments concrets, précis et concordants en vue d'établir la date et, le cas échéant, la tardiveté de cette prise de connaissance. La détermination de la date de cette prise de connaissance est une pure question de fait. Il s'impose de tenir compte, le plus exactement possible, des circonstances de l'espèce et de l'attitude du requérant. Ainsi, notamment, l'existence d'un permis peut se déduire généralement, soit de l'affichage d'un avis sur les lieux, soit du commencement des travaux.

13. En l'espèce, l'acte attaqué ne devait être ni publié ni notifié au requérant. C'est donc la prise de connaissance qui a fait courir le délai de recours au Conseil d'État.

À cet égard, si cela n'a pas, en soi, d'incidence sur la prise de connaissance de l'existence du permis attaqué ni, partant, sur la prise de cours du délai de soixante jours pour introduire un recours en annulation, il ressort du dossier administratif que le requérant n'ignorait rien du projet de rehaussement du mur concerné souhaité par le bénéficiaire du permis, puisque, par un courriel du 20 mai 2020, non argué de faux, il a indiqué à son voisin avoir eu les informations utiles via l'administration communale et qu'il « [pouvait] élever le mur ». Le dossier administratif établit aussi qu'il a constaté personnellement la fin des travaux, dont il se plaint de la qualité dans le courriel précité du 23 juillet 2020, et qu'auparavant, il a été avisé par T.B. du commencement prochain du rehaussement projeté par un courriel du 11 juillet 2020.

Dès le 27 juillet 2020, date de la délivrance du permis litigieux, et dès lors qu'il avait constaté la réalisation effective du rehaussement du mur de séparation au plus tard le 23 juillet 2020, le requérant pouvait raisonnablement supposer l'existence du permis d'urbanisme présentement attaqué, voire en connaissait, dès ce moment, la portée concrète. S'il souhaitait s'informer de sa teneur, il était tenu d'agir activement, dans un délai raisonnable, sous peine d'en différer artificiellement et arbitrairement la prise de connaissance. Or, en l'espèce, il a laissé s'écouler plus d'un mois, soit 38 jours après l'octroi du permis, avant de s'adresser, le 3 septembre 2020, à la partie adverse pour obtenir des informations sur la légalité de la construction critiquée. Le doute allégué quant à la nécessité de l'obtention d'un permis d'urbanisme pour les travaux projetés n'est pas de nature à l'exonérer du devoir d'être normalement diligent et prudent pour acquérir, auprès de l'administration communale ou du bénéficiaire du permis, une connaissance suffisante de l'acte ayant autorisé l'exécution des travaux mis en œuvre par son voisin.

14. Il résulte de ce qui précède que le recours en annulation, introduit par un pli recommandé du 16 octobre 2020, est tardif et, partant, irrecevable.

V. Indemnité de procédure

15. La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 770 euros.
Il y a lieu de faire droit à sa demande.

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

Article 1^{er}

La requête est rejetée.

Article 2

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la partie adverse, à la charge de la partie requérante.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 25 mars 2024, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,
Thierry Blanjean,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Thierry Blanjean

Colette Debroux