

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 261.800 du 18 décembre 2024

A. 231.456/XIII-9048

En cause :

1. **J. V.**,
2. **F. D.**,
3. **C. D.**,
ayant tous élu domicile chez
M^e Denis BRUSSELMANS, avocat,
rue Colleau 15
1325 Chaumont-Gistoux,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles,

Parties intervenantes :

1. **M. W.**,
2. **M. B.**,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e Sacha GRUBER, avocat,
avenue Louise 140
1050 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 3 août 2020, les parties requérantes demandent l'annulation de l'arrêté du 27 mai 2020 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire, d'une part, procède au retrait de sa décision de refus d'octroi du 16 avril 2020 et, d'autre part, délivre à M.W. et M.B. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien sis rue du Point du Jour et cadastré 3^{ème} division, section D, n° 570B à Genappe (Bousval).

II. Procédure

Par une requête introduite le 23 octobre 2020, M.W. et M.B. ont demandé à être reçus en qualité de parties intervenantes.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 26 novembre 2020.

Par un courrier du 27 octobre 2020, les deuxième et troisième parties requérantes ont informé le Conseil d'État de leur souhait de se désister de leur recours.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Nicolas Litvine, 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.

La première partie requérante et la partie adverse ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 13 novembre 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 12 décembre 2024.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Denis Brusselmans, avocat, comparaisant pour la première partie requérante, M^e Adrien Pironet, *loco* M^e Pierre Moërynck, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Sacha Gruber, avocat, comparaisant pour les parties intervenantes, ont été entendus en leurs observations.

M. Nicolas Litvine, auditeur adjoint, 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 8 octobre 1984, la ville de Genappe décide de supprimer la majeure partie du sentier n° 57 reliant la rue du Point du Jour au Vieux Chemin de Cérroux. Cette décision est confirmée le 18 avril 1985 par la province de Brabant.

Les propriétaires des fonds riverains du sentier supprimé (parcelles 199R et 207F, d'une part, et 208D, d'autre part) s'acquittent chacun d'une somme d'argent auprès de la ville de Genappe.

2. En 2018, les parcelles 199R et 207F, propriété des parties intervenantes, sont divisées en parcelles 570A, 570B et 570C.

La même année, les parties intervenantes vendent la parcelle 570A, où est située l'habitation existante, aux deuxième et troisième parties requérantes, de même qu'une moitié indivise de la parcelle 570C, espace de forme grossièrement trapézoïdale situé à l'intersection des trois autres parcelles.

Le premier requérant est, pour sa part, propriétaire de la parcelle 208D qu'il exploite comme prairie. À partir de 2016, lorsque naît le projet des parties intervenantes de vendre une de leurs parcelles et de construire sur le bien alors cadastré 199R, le premier requérant conteste le statut et les dimensions de la voie d'accès desservant les parcelles. À partir de 2018, il installe des obstacles sur la partie de l'ex-chemin n° 57 dont il estime être propriétaire.

3. Par une citation du 4 juin 2018, les parties intervenantes introduisent une action en réintégration à l'encontre du premier requérant. Cette citation est suivie d'un accord entre les parties, à l'issue d'un échange de courriers intervenu les 22 et 25 juin 2018, dans le cadre duquel le premier requérant s'engage à laisser temporairement libre de tout obstacle un passage de 2,80 m de large.

4. Le 24 mai 2019, les parties intervenantes introduisent auprès de la ville de Genappe une demande de permis d'urbanisme portant sur la construction d'une maison unifamiliale sur la parcelle 570B.

5. Le 19 juin 2019, les requérants adressent un courrier à la ville de Genappe dans lequel ils font référence à un avis défavorable du collège communal du 13 juin 2018 sur la demande de division ayant donné lieu à la création de la parcelle 570B. Ils indiquent que, depuis cette date, l'accès à la parcelle reste inchangé, que, sur le plan du droit de propriété, l'immeuble n° 60 a été vendu par le

demandeur de permis aux parties intervenantes, qu'un régime de copropriété pour parvenir à la parcelle 199R a été conclu et que cette copropriété ne porte que sur une largeur de 1,52 m, dont 1,20 m sont dévolus à la bande de roulement.

6. Une annonce de projet est organisée du 17 juillet au 30 août 2019. Elle donne lieu à cinq observations, parmi lesquelles figurent celles des parties requérantes.

7. Divers avis sont sollicités et émis au cours de l'instruction menée au stade du premier échelon de la procédure administrative. Ainsi en est-il de la commission communale consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM) qui, le 22 août 2019, donne un avis défavorable.

8. Par un courrier du 4 septembre 2019, les demandeurs de permis réagissent au courrier de réclamation du premier requérant, en faisant notamment valoir que « [l]e terrain est [...] bien relié, en fait, à une voie carrossable suffisamment large qui permet le passage des véhicules de secours, dans le respect de l'article D.IV.55 du [Code du développement territorial (CoDT)] », de sorte que le litige civil avec le premier requérant ne constitue pas un obstacle à l'accessibilité au terrain sur lequel est implanté le projet.

9. Le 18 septembre 2019, le collège communal de Genappe émet un avis défavorable.

10. À une date inconnue, le fonctionnaire délégué se rallie à l'avis du collège communal.

11. Le 10 octobre 2019, dans le cadre de la procédure civile pendante, le premier requérant formule une demande reconventionnelle « tendant à ce qu'il soit autorisé à clore sa parcelle cadastrée section D n° 208D sans un quelconque aménagement d'un passage vers les parcelles des défendeurs sur reconvention ».

12. Le 20 novembre 2019, le collège communal refuse de délivrer le permis sollicité.

13. Par un courrier recommandé le 8 janvier 2020 et réceptionné le 10, les demandeurs de permis introduisent contre cette décision un recours auprès du Gouvernement wallon.

14. Le 14 janvier 2020, le juge de paix du canton de Nivelles déclare l'action possessoire des demandeurs de permis sans objet, les obstacles empêchant

l'accès à leur parcelle ayant été retirés, et rouvre les débats en vue de statuer sur la demande reconventionnelle du premier requérant.

15. Le 15 janvier 2020, les demandeurs de permis, le fonctionnaire délégué et la commune sont invités à une audition devant la Commission d'avis sur les recours (CAR) qui est fixée le 19 février 2020.

16. Le 22 janvier 2020, le collège communal maintient son avis défavorable.

17. Le 7 février 2020, la direction juridique, des recours et du contentieux (DJRC) dresse sa première analyse du recours.

18. Le 19 février 2020, la CAR émet un avis favorable.

19. Le 16 avril 2020, le ministre de l'Aménagement du territoire refuse d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité.

20. Le 6 mai 2020, la DJRC adresse au ministre de l'Aménagement du territoire une nouvelle proposition de décision ayant pour objets, d'une part, de retirer l'arrêté du 16 avril 2020 et, d'autre part, d'adopter une nouvelle décision octroyant le permis sollicité.

21. Le 27 mai 2020, le ministre retire sa décision de refus prise le 16 avril 2020 et octroie le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

22. Le 23 juin 2020, le premier requérant adresse un courrier au ministre en vue de contester la décision du 27 mai 2020, laquelle, selon lui, « présente manifestement des erreurs factuelles et d'interprétation, et [...] anticipe sur une décision de justice dans une affaire actuellement en cours sur des éléments essentiels en relation avec l'objet de la demande de permis ».

23. Le 20 juillet 2020, le ministre lui répond en indiquant que les éléments qu'il soulève ne sont pas de nature à remettre en cause sa décision.

24. Par un jugement du 1^{er} septembre 2020, le juge de paix de Nivelles déclare les demandes respectives irrecevables, jugeant que l'assiette de l'ancien sentier n° 57 appartient en indivision aux propriétaires des fonds limitrophes et constitue une « chose commune de libre passage sur toute sa largeur ».

25. Par un jugement du 12 juillet 2022, le tribunal de première instance du Brabant wallon, statuant en degré d'appel, confirme le jugement du 1^{er} septembre 2020. Le premier requérant acquiesce à cette décision.

IV. Désistement des deuxième et troisième parties requérantes

Par un courrier du 27 octobre 2020, les deuxième et troisième parties requérantes ont informé le Conseil d'État de leur souhait de se désister du recours.

Rien ne s'y oppose.

Dans la suite de l'arrêt, les deuxième et troisième parties requérantes ne seront dénommées comme telles que lorsqu'il s'agit d'évoquer leur propriété.

V. Premier moyen

V.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Le premier moyen est pris de la violation de l'article D.IV.55 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe de bonne administration, d'une inadéquation de la motivation en fait et en droit de l'acte attaqué, d'une erreur de fait et de droit, ainsi que d'une erreur manifeste d'appréciation.

Le requérant soutient que la décision de refus du 16 avril 2020 ne comporte aucune illégalité en relation avec la prise en considération de questions de droit civil, de sorte que l'auteur de l'acte attaqué ne pouvait pas procéder à son retrait.

Il reproduit la motivation de l'arrêté litigieux et en déduit que les deux circonstances justifiant le retrait du refus sont, d'une part, la décision du juge de paix du 14 janvier 2020 et, d'autre part, le fait que le refus de permis est fondé sur des motifs de droit civil.

S'agissant du jugement du 14 janvier 2020, il estime que l'autorité délivrante procède à une analyse erronée de sa portée. Il fait valoir que le caractère temporaire et provisoire de la levée des obstacles matériels au passage des véhicules ne met pas fin au litige civil, lequel se prolonge compte tenu de sa demande

reconventionnelle de pouvoir clore sa propriété. À son estime, sont seuls clôturés l'action possessoire et son prolongement en référé, de sorte que « la question de la largeur libre pour la desserte de la parcelle des demandeurs de permis reste donc entièrement ouverte sur le plan civil ». Il déduit de ces éléments que le premier motif du retrait de la décision du 16 avril 2020 n'est fondé ni en droit ni en fait et constitue une erreur manifeste d'appréciation dans la mesure où le jugement du 14 janvier 2020 n'apporte aucune réponse définitive au fond sur les possibilités de passage existantes.

Il rappelle ensuite la jurisprudence quant à la prise en compte d'éventuels litiges de droit civil dans les décisions administratives en matière d'urbanisme. Il considère qu'en l'espèce, « les questions soulevées au civil rejoignent certaines conditions déterminantes liées à l'aménagement du territoire et à la délivrance des permis », compte tenu des termes de l'article D.IV.55, 1°, du CoDT. Il ajoute que « [l]'accès de la parcelle à une voirie publique est, sur le plan urbanistique, un élément factuel dont doit tenir compte l'autorité administrative qui statue sur une demande de permis » et que la procédure civile alors en cours portait précisément sur les modalités d'accès à ce bien.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse se réfère à la jurisprudence concluant à l'irrecevabilité d'un moyen pris, sans autre précision, du principe de bonne administration.

Elle rappelle les antécédents du dossier, en particulier la teneur de l'avis défavorable du 18 septembre 2019 du collège communal, ainsi que les motifs de l'arrêté ministériel du 16 avril 2020.

Elle reproduit ensuite le passage de l'acte attaqué qui évoque la décision du juge de paix du 14 janvier 2020 et se réfère à la jurisprudence quant à la prise en compte de problématiques de droit civil par l'autorité compétente en matière d'urbanisme.

Elle soutient que c'est au regard de cette jurisprudence que l'auteur de l'acte attaqué a revu sa décision du 16 avril 2020, en constatant qu'il ne pouvait pas conclure au rejet du permis d'urbanisme uniquement en raison d'un litige civil qui empêcherait la délivrance du permis.

Elle relève que le requérant perçoit que le jugement du 14 janvier 2020 constitue le motif de retrait alors que « ce n'est pas ce que dit l'auteur de l'acte

attaqué » qui relève simplement son existence et considère qu'une nouvelle instruction du dossier, plus approfondie, s'impose.

Elle évoque enfin l'article D.IV.55 du CoDT et détaille ensuite l'appréciation portée par l'autorité délivrante sur la demande au regard de cette disposition. Elle estime en substance que les motifs de l'acte attaqué développés en lien avec le litige civil opposant le requérant et les intervenants – en ce compris son analyse du jugement du 14 janvier 2020 – concernent la motivation de la décision d'octroi et non celle portant retrait de la décision de refus.

C. Le mémoire en réplique

Le requérant estime que l'autorité doit, dans la motivation d'une décision de retrait, indiquer en quoi l'acte retiré est illégal. Il reproduit un passage de l'acte attaqué et en déduit que le jugement du 14 janvier 2020 est à l'origine du réexamen du dossier par l'autorité compétente et, dans la foulée, de sa décision de retrait du refus. Il considère qu'en l'absence de ce jugement, « une nouvelle instruction du dossier ne se serait pas imposée et une prétendue illégalité de cette décision du 16 avril 2020 n'aurait pas pu être alléguée par la partie adverse ».

Sur le plan du droit civil, il fait valoir que « [l]a seule parcelle sur laquelle les demandeurs de permis ont des droits qui permet l'accès à la parcelle 570B est la parcelle 570C », dont il considère qu'elle ne laisse qu'un passage de 1,51 m et non d'1,81m.

Il ajoute ce qui suit :

« Sur la question de l'accessibilité pour les services de secours, qui constitue le critère retenu par la partie adverse, la largeur prise en considération ne correspond pas à la largeur de l'accès sur la seule parcelle sur laquelle les demandeurs de permis ont des droits, mais sur une largeur présumée libre de minimum 3 mètres à hauteur de la parcelle 570C ; quant au retournement des véhicules de secours, il ne serait possible que sur la parcelle 570A, appartenant au propriétaire du n° 60 de la rue du Point du Jour.

La décision attaquée tient ainsi compte d'une largeur d'accès présumée sur des parcelles appartenant à des tiers et non sur la parcelle concernée par le projet, ce qui n'est évidemment pas admissible, d'autant plus que la largeur présumée de 3 mètres de l'accès fait précisément l'objet de la contestation de fond actuellement en cours d'examen par les juridictions civiles.

[...] En conséquence, les motifs de refus de permis exposés dans la décision de la partie adverse du 16 avril 2020 étaient et restent parfaitement fondés tant que la procédure civile portant sur un critère – la largeur de l'accès – déterminant selon l'article D.IV.55 du CoDT, n'est pas clôturée ».

D. Le mémoire en intervention

Les parties intervenantes soutiennent que le moyen est irrecevable en tant qu'il est pris de la violation du principe de bonne administration, à défaut de plus ample précision sur la transgression alléguée.

Après avoir fait état de la jurisprudence sur la prise en compte de litiges de droit civil par les autorités compétentes en matière d'urbanisme, elles estiment qu'en l'espèce, le litige civil auquel elles étaient parties n'avait aucun impact sur la décision à prendre en ce qui concerne l'appréciation du bon aménagement des lieux et, plus précisément, quant à l'accès à leur parcelle.

Elles développent leur raisonnement comme suit :

- « En effet, comme indiqué sous l'exposé des faits, le litige civil concernait au premier chef une action possessoire exercée par les intervenants pour faire lever les obstacles mis par le premier requérant, sur sa propriété, mais empêchant un accès aisé des intervenants à la parcelle leur appartenant.

Dans le cadre de cette action possessoire, le premier requérant (i) se défendait en pointant notamment la prétendue absence de preuve de la propriété des intervenants de la parcelle aujourd'hui cadastrée 570 C (ce qui est particulier s'agissant de se défendre d'une action possessoire ; qui ne tranche donc pas le fond du droit) et (ii) exerçait une demande reconventionnelle visant à lui permettre de clôturer son fonds, sans aucune autre précision.

Par le jugement du 14 janvier 2020, le juge de paix a constaté que la demande principale était devenue sans objet, compte tenu de la levée des obstacles mis par le premier requérant pour empêcher l'accès des intervenants à leur parcelle.

Le juge de paix a ordonné la réouverture des débats pour que :

(i) le premier requérant, demandeur sur reconvention, s'explique quant au fondement juridique de sa demande de clore son fonds ;

(ii) les intervenants justifient de manière probante de leur propriété "de la part et portion du sentier n° 57 supprimée longeant leur ancien fond cadastré ou l'ayant été section D n° 207 F", ceci permettant de justifier leur droit à contester la demande de clôture ;

(iii) soit réglée la question de la mise à la cause des acquéreurs (deuxième et troisième requérants) de la propriété des intervenants, eu égard au régime de copropriété indivise avec les intervenants, de la parcelle 570 C ».

Elles exposent par ailleurs que la question de l'accessibilité de leur bien, au sens de l'article D.IV.55 du CoDT, se résout en fait et ajoutent qu'elles sollicitaient depuis le début le passage sur l'assiette de la seule partie sur laquelle elles avaient des droits. Elles déduisent de ce qui précède qu'un refus de permis

fondé sur l'existence du litige civil pendant était illégal, de sorte que le retrait est justifié, l'autorité devant apprécier en fait l'accessibilité visée à l'article D.IV.55 du code précité.

Elles estiment que le jugement du 14 janvier 2020 est un élément d'appréciation complémentaire permettant de mieux circonscrire la portée du litige civil et d'instruire la demande de permis.

Elles indiquent par ailleurs être « bien titulaires de droits réels (copropriété) de la parcelle 570C, et plus précisément de la portion du chemin n° 57 supprimée (80 cm, soit la moitié de l'assiette en largeur, sur 11 m) », ajoutant que « [d]ans son jugement du 1^{er} septembre 2020, le juge de paix de canton de Nivelles a été un pas plus loin, estimant que les intervenants et les requérants étaient copropriétaires de toute la largeur de la portion libérée de l'ancien sentier n° 57, les intervenants disposant donc de droits sur une partie plus large encore que celle visée par leur demande de permis ».

Elles exposent également que disposer d'un accès d'une largeur suffisante est une exigence visant à permettre le passage des véhicules de secours et considèrent que les droits de propriété respectifs sur l'assiette du passage sont irrelevants à cet égard. Elles en déduisent que la procédure pendante devant le juge de paix n'avait aucune incidence à cet égard.

V.2. Examen

1. À titre liminaire, il y a lieu de relever que le moyen est imprécis et, dès lors, irrecevable en tant qu'il est pris de la violation du principe de bonne administration, dès lors que le requérant n'indique ni la teneur du principe dont la violation est alléguée ni la manière dont il aurait été enfreint.

2. À tout le moins dans le chef des tiers riverains, le retrait d'une décision portant refus de délivrer un permis d'urbanisme modifie l'ordonnancement juridique à leur égard en affectant leur situation de manière défavorable. Ils ont donc intérêt à contester ce retrait.

Suivant les règles classiques du retrait, un acte créateur de droit ou d'avantage ne peut, en principe, être retiré que si la décision à laquelle il se rapporte est irrégulière, étant entendu que l'autorité qui y procède a l'obligation de se justifier à cet égard dès lors qu'une abrogation avec effet rétroactif constitue en elle-même une atteinte à la sécurité juridique.

Ce constat d'illégalité doit, dès lors, reposer sur des motifs qui sont à la fois exacts, pertinents et légalement admissibles et son auteur doit identifier les dispositions légales ou les principes généraux qui ont été violés et la manière dont ils l'ont été.

3. Par ailleurs, la légalité d'une décision administrative doit être appréciée au moment de son adoption.

4. Pour le surplus, les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au regard desquelles la légalité d'une demande de permis doit être examinée. Il est toutefois possible que la méconnaissance d'une règle de droit civil par le projet, indépendamment de sa conséquence en droit civil, soit la cause d'une mauvaise urbanisation. Dans ce cas, il appartient à l'autorité chargée d'instruire la demande de se prononcer sur ce point de bon aménagement des lieux. Un litige de droit civil doit donc être pris en compte par l'administration saisie d'une demande d'autorisation quand il est connu de celle-ci au moment où elle statue et qu'elle peut estimer que son enjeu est de nature à entraver la mise en œuvre d'un projet conforme au bon aménagement des lieux.

5. En l'espèce, la décision de refus adoptée le 16 avril 2020 reposait sur les motifs suivants :

- « Considérant que la demande a été soumise à une annonce de projet, du 17 juillet au 30 août 2019, conformément à l'article R.IV.40-2 § 1^{er}, 2^o du Code ; que six courriers de réclamations ou d'observations ont été introduits ; que les réclamations ou observations sont les suivantes :
- la problématique de l'accès au terrain : le terrain qui n'est pas à front d'une voirie équipée ; l'accès au terrain d'une largeur insuffisante ; le litige pendant entre propriétaires voisins ;
 - le problème de vues ;

Considérant que le Collège communal a émis un avis préalable défavorable, libellé et motivé comme suit :

- “ Considérant l'historique de la création de la parcelle objet de la demande : Les demandeurs de permis étaient propriétaires d'une maison d'habitation sise 60 rue Point du Jour à 1470 Bousval, s'étendant sur les parcelles D, 199R et 207F ; l'accès à cette habitation se fait via l'assiette d'un ancien sentier vicinal (sentier n° 57), assiette qui a été élargie au fil du temps sans qu'il n'y ait eu modification de voirie ou constat par le Conseil communal, pour présenter une largeur, variable, de fait, de +/- 2.60 m selon le plan du géomètre [B.] ; Le sentier n° 57 a fait l'objet d'une suppression partielle confirmée par la députation permanente le 18 avril 1985, de telle sorte que le sentier s'arrête 11 mètres avant la borne existante séparant les parcelles 207F, 199R, 208D ; (à noter que le plan du géomètre [B.] du 14 mai 2018 joint au dossier est inexact dans la mesure où il indique encore, en traits tillés verts, la présence du sentier communal 57 sur les 11 mètres en question et supprimés) ; Les demandeurs ont vendu la maison et la parcelle 207F, ainsi qu'une partie de la parcelle 199R (lot 1 en jaune sur le plan du géomètre [B.]) ; ils se sont

réservé le lot 2 (en bleu) et un lot 3 a été créé (rouge) qui devient une copropriété avec servitude de passage au profit des lots 1 et 2 ;

Il résulte de cette situation que l'accès à la propriété du demandeur (lot 2) a une largeur de droit au point le plus étroit de 1,52 m dont le revêtement est composé d'asphalte (+/- 1,20 m) et de pavé (+/- 0,30 m); que le Conseil [du second intervenant] estime que le droit de passage peut toutefois se réaliser sur 1,81 m ;

Attendu que le Collège communal a été saisi précédemment d'une demande de division de bien pour laquelle il a remis l'avis suivant : (avis défavorable) (...);

Considérant que, depuis cette date, la situation reste inchangée ; (...)

Considérant qu'il convient d'apprécier si le lot n° 2 dispose d'un accès suffisant à une voirie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

Considérant que l'article D.IV.55 du CoDT précise en effet que 'le permis est refusé ou assorti de conditions s'il s'agit d'effectuer des actes et travaux sur un terrain ou d'urbaniser celui-ci dans les cas suivants :

1° lorsque le terrain n'a pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

2° lorsque le terrain ne répond pas aux conditions en matière d'épuration des eaux usées du Code de l'eau ; [...]' ;

Considérant que la parcelle est desservie par la rue Point du Jour, laquelle est constituée du sentier 57, dont une partie a été supprimée par une décision de la Députation permanente du Conseil provincial en date du 8 octobre 1984 ; que la partie du sentier qui a été maintenue a fait l'objet d'un plan d'alignement adopté définitivement par le Conseil communal le 9 juillet 1985 ; que les emprises relatives à ce plan d'alignement n'ont pas été réalisées ; que le Collège communal ne souhaite pas réaliser cette partie du plan d'alignement ;

Vu le plan de division parcellaire établi par le géomètre en date du 14 mai 2018 joint au dossier de demande ;

Considérant que ce plan montre un accès au lot n° 2 de 1,52 m de largeur en pleine propriété à partir de l'endroit où le sentier a été supprimé ; que cette largeur ne répond pas à la condition de 'largeur suffisante' au sens de l'article D.IV.55 du CoDT ;

Considérant que la situation de fait est toutefois différente ; que la voirie de desserte dispose en réalité d'une largeur supérieure ; qu'il existe toutefois une contestation en ce qui concerne les droits portants sur une partie de l'accès donnant vers la parcelle 199R et située sur la parcelle 208D appartenant à un autre propriétaire ;

Considérant que la jurisprudence du Conseil d'État est constante en ce qui concerne l'existence d'un litige de droit civil ; que le Conseil d'État a ainsi eu l'occasion de préciser que 'l'auteur de l'acte attaqué [...] ne pouvait pas ignorer ces litiges actuellement pendants ; que, face à ce litige, il lui appartenait d'opérer un choix sur la base de la police de l'urbanisme : ou bien délivrer le permis sous réserve des droits civils des tiers, ou bien, comme l'autorité administrative l'a fait, refuser le permis, sachant qu'elle ne peut pas trancher elle-même le litige civil, tout en constatant, de manière exacte, que les procédures civiles en cours étaient susceptibles d'empêcher la mise en œuvre du projet' ; que le Conseil d'État a également eu l'occasion de juger en ce sens que 'à défaut de titre évident, la demande de permis doit contenir une justification de la possibilité pour le demandeur de mettre en œuvre le permis qu'il sollicite' ;

Considérant qu'en l'espèce, l'autorité administrative n'est pas compétente pour trancher le litige de droit civil qui oppose les deux propriétaires ; qu'à défaut de titre évident, il n'est pas certain que la parcelle [du second intervenant] dispose d'un accès suffisant au sens de l'article D.IV.55 du CoDT

; qu'il conviendrait de rapporter la preuve d'un tel titre ; à défaut, l'existence d'un litige de droit civil est susceptible d'empêcher la mise en œuvre d'un éventuel projet urbanistique ;

Considérant que la zone de secours a remis un avis ; que cet avis a été remis dans le cadre de l'analyse de l'accessibilité de la parcelle amenée à accueillir une habitation ; que cet avis ne préjuge pas de la situation juridique des voies de desserte et du litige de droit civil existant ;

Considérant qu'en tout état de cause, cet avis indique que le bâtiment projeté doit être considéré comme inaccessible aux véhicules de secours ; que l'ensemble des autorités et personnes concernées doit être informé de cette situation, laquelle est susceptible d'avoir des conséquences sur le bon déroulement d'éventuelles interventions ; qu'il convient d'informer le maître de l'ouvrage, le propriétaire et les occupants sur le caractère inaccessible de leur habitation par certains véhicules de secours ;

Considérant qu'il importe peu de savoir si l'accès [mesure] 1,52 m ou 1,81 m ; Que la mesure de 1,81 m est à nuancer en raison du fait que ces 30 cm supplémentaires sont sur terrain meuble, proches de la construction, présentent une descente d'eau et ce qui semble être un câble d'alimentation ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments à sa disposition, le Collège communal estime que le lot 02 n'aura pas un accès à une voirie suffisamment large au sens de l'article D.IV.55 du CoDT ; qu'en tout état de cause cette parcelle est inaccessible pour les véhicules de secours ; qu'en égard au litige de droit civil opposant les propriétaires voisins, le Collège communal ne saurait remettre un avis favorable sur la demande ;

[...]

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Fonctionnaire délégué ; que son avis est défavorable ; qu'il se rallie en tous points à l'avis défavorable préalable susmentionné émis par le Collège communal ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances suivantes :

[...]

- Zone de secours du Brabant wallon : que son avis transmis le 15 juillet 2019 est favorable conditionnel ; que ledit avis mentionne notamment que l'habitation est considérée comme inaccessible aux véhicules de secours ;

[...]

- CCATM : que son avis daté du 22 août 2019 est défavorable à l'unanimité ; que cet avis précise que la question de la largeur de l'accès au bien fait l'objet d'un litige qui a été porté devant des tribunaux ; qu'il semble prématuré de donner un avis tant qu'un jugement relatif à l'accès n'a pas été prononcé ;

Considérant que le Collège communal a refusé le permis sollicité, conformément à son avis préalable susmentionné ;

Considérant que la Commission d'avis a transmis, en date du 26 février 2020, un avis favorable (voir annexe 1) ; qu'il est libellé et motivé comme suit :

“ L'architecte des demandeurs a expliqué que le projet consiste en la construction d'une maison unifamiliale sur la dernière parcelle constructible de ce quartier situé entre la rue du Point du Jour et le Vieux chemin de Céroux. Il a indiqué que l'implantation du nouveau bâtiment se fera dans la seconde moitié de la parcelle, libérant ainsi un maximum de jardin exposé au sud, sans pour autant créer de vis-à-vis avec le voisinage. Il a précisé que l'architecture sera de type pavillonnaire à toitures plates, que le rez-de-chaussée sera implanté perpendiculairement à la longueur du terrain afin de bénéficier d'une orientation SSO pour la façade principale et la terrasse et que l'étage, constitué d'une petite 'boîte' en bois comprenant deux chambres et une salle d'eau, sera disposé dans la longueur et profitera de la vue sur la vallée agricole. Il a souligné que la construction sera plutôt plate et se fera discrète dans le paysage, s'intégrant aux courbes de niveaux naturelles.

Le conseil des demandeurs a tout d'abord expliqué que le terrain est considéré comme un lot de fond par l'autorité communale qui indique que la constructibilité n'y est en principe pas envisagée par le schéma de développement communal afin de maintenir la tranquillité et l'intimité des intérieurs d'îlots. À ce propos, il a précisé que le terrain est la seule parcelle de l'îlot qui n'est pas construite et que l'architecte a obtenu un avis favorable du Collège communal préalablement au dépôt de la demande de permis d'urbanisme et portant sur le caractère constructible du terrain dont objet.

Le conseil des demandeurs a indiqué, ensuite, que le principal problème dans ce dossier porte sur l'accès à la parcelle des demandeurs. Il a précisé que la voirie publique carrossable (rue du Point du Jour) suit le tracé du sentier vicinal n° 57 sur une assiette plus large, en fait, que ledit tracé puisque présentant jusqu'à 3,35 m et 3 m en moyenne sur toute sa longueur alors que le tracé du sentier fait 1,60 m. Il a ajouté que ce sentier a été supprimé par l'autorité publique en 1984 à partir du niveau de l'habitation des [deuxième et troisième requérants] et de la pâture [du premier requérant], laquelle fait face à la parcelle desdits [deuxième et troisième requérants] et à la parcelle du projet. Il a souligné que cette bande résiduelle de terrain de 11 m sur 1,60 m a été rachetée par les propriétaires riverains précités. Il a ajouté que la distance séparant l'immeuble des [deuxième et troisième requérants] de l'axe central du sentier, soit la largeur de la bande appartenant en copropriété aux demandeurs, va de 1,81 m au coin sud de l'immeuble à 3,40 m au coin nord de celui-ci. Il est à noter que, depuis 1984, les demandeurs et leurs voisins se sont accordé une tolérance mutuelle de passage sur les propriétés respectives, offrant dès lors un accès largement suffisant vers la parcelle du projet. Cependant, [le premier requérant] ne souhaitant plus faire perdurer cette situation, a fait installer des obstacles physiques matérialisant sa propriété. Une action en réintégration a été introduite par les demandeurs en 2018, ainsi qu'une action en référé en 2019, pour contester cette voie de fait. À la suite de ces actions, [le premier requérant] a supprimé cette voie de fait en déplaçant sa barrière 1,2 m plus au Nord que le coin sud de l'habitation des [deuxième et troisième requérants], laissant un passage libre d'environ 2,20 m à cet endroit et de près de 3 m audit coin sud. En substance, l'autorité communale a refusé le permis d'urbanisme au motif d'un accès insuffisant au sens de l'article D.IV.55 du CoDT, du caractère inaccessible de la parcelle pour les véhicules de secours et de l'existence d'un litige civil avec [le premier requérant].

Le conseil des demandeurs a poursuivi son exposé en réfutant les arguments du Collège communal (voir note argumentaire datée du 8 janvier 2020).

Un membre de la Commission se rallie à la position du Collège communal et est défavorable au projet étant donné l'existence d'un litige civil avec [le premier requérant].

Trois membres de la Commission considèrent, au regard du contexte (dernière parcelle constructible au sein de l'îlot, existence dans l'îlot de deux parcelles construites en arrière-zone), qu'il est opportun de venir terminer le tissu bâti en urbanisant la parcelle des demandeurs. Par ailleurs, ils soulignent que l'implantation du nouveau bâtiment est pertinente par rapport aux orientations, n'engendre aucun problème d'intimité, maintient le caractère paysager de la zone et n'empiète pas sur la zone agricole. Ils estiment donc que le projet s'intègre favorablement dans son contexte et n'est pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales.

La Commission émet, par trois voix pour et une voix contre, un avis favorable".

[...]

Considérant, cependant, que l'autorité compétente constate que le litige civil est toujours pendant et ne permet pas en l'état d'accorder le permis d'urbanisme sollicité dès lors que ce litige vise l'accessibilité de la parcelle ».

Il ressort de la motivation de cette décision que le motif de refus est fondé sur l'existence d'un litige de droit civil en cours qui empêche l'autorité de déterminer si la parcelle en cause dispose d'un accès à une voirie suffisamment large. Cette appréciation est également partagée par la commune, le fonctionnaire délégué et la CCATM.

6. L'acte attaqué, qui retire la décision de refus du 16 avril 2020 et octroie le permis d'urbanisme sollicité, repose notamment sur les motifs suivants :

« Considérant que la demande a été soumise à une annonce de projet, du 17 juillet au 30 août 2019, conformément à l'article R.IV.40-2 § 1^{er}, 2^o du Code ; que six courriers de réclamations ou d'observations ont été introduits ; [...]

[...]

Considérant que le Collège communal a émis un avis préalable défavorable, libellé et motivé comme suit :

[...]

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du fonctionnaire délégué ; que son avis est défavorable ; qu'il se rallie en tous points à l'avis défavorable préalable susmentionné émis par le Collège communal ;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances suivantes :

[...]

Considérant que le Collège communal a refusé le permis sollicité, conformément à son avis préalable susmentionné ;
Considérant que la Commission d'avis a transmis, en date du 26 février 2020, un avis favorable (voir annexe I) ; qu'il est libellé et motivé comme suit :

[...]

Vu la décision n° 2073483 adoptée le 16 avril 2020, refusant le permis sollicité par les demandeurs, au motif que "le litige civil est toujours pendant et ne permet pas en l'état d'accorder le permis d'urbanisme sollicité dès lors que ce litige vise l'accessibilité de la parcelle" ;

Considérant qu'il ressort des éléments mis en exergue par le conseil juridique des demandeurs suite à la réception de la décision du 16 avril 2020 que le litige relaté dans cette dernière a fait l'objet d'une décision du juge de paix en date du 14 janvier 2020 ; que sur la base de cet élément une nouvelle instruction du dossier s'impose à la lumière de cet élément et compte tenu des éléments ci-dessous ;

Considérant, comme notamment rappelé le Conseil d'État, dans un arrêt n° 243.916, du 8 mars 2019, *Thille et crts*, que :

“ Les permis d'urbanisme sont, en principe, délivrés sous réserve des droits civils des tiers et une contestation portant sur des droits civils relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire en vertu de l'article 144 de la Constitution.

Les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au regard desquelles la légalité d'une demande de permis doit être examinée. Il est toutefois possible que la méconnaissance d'une règle de droit civil par le projet, indépendamment de sa conséquence en droit civil, soit la cause d'une mauvaise urbanisation. Dans ce cas, il appartient à l'autorité chargée d'instruire la demande de se prononcer sur ce point de bon aménagement des lieux, un litige de droit civil doit donc être pris en compte par l'administration saisie d'une demande d'autorisation quand il est connu de celle-ci au moment où elle statue et qu'elle peut estimer que son enjeu est de nature à entraver la mise en œuvre d'un projet conforme au bon aménagement des lieux".

Considérant que, comme indiqué ci-dessous, la demande tient compte, depuis le début de la procédure administrative d'octroi du permis, d'un passage sur la seule parcelle sur laquelle les demandeurs ont des droits ; Que ces droits ne sont ni contestables, ni contestés ; qu'au vu des motifs énoncés ci-dessous, et au vu de la jurisprudence du Conseil d'État, le permis ne pouvait pas être refusé en se fondant sur la base d'un litige civil empêchant la délivrance du permis ;

Considérant qu'il en va d'un vice de légalité susceptible de conduire à l'annulation par le Conseil d'État ;

Considérant que, comme le reconnaît en effet le Conseil d'État, dans sa jurisprudence constante, un acte administratif individuel créateur de droits irrégulier peut être retiré pendant le délai de recours devant le Conseil d'État, si l'erreur est imputable au premier chef à l'administration (not. C.E., n° 123.480, du 25 septembre 2003, Mobistar) ;

Considérant que l'erreur d'appréciation commise justifie qu'il soit procédé à un retrait de cet acte et qu'un nouvel acte soit repris, qui tienne compte de la situation concrète des lieux telle qu'énoncée ci-dessous ;

Considérant la situation de fait et de droit ;

Considérant que l'article D.IV.55 du CoDT dispose que "le permis est refusé ou assorti de conditions s'il s'agit d'effectuer des actes et travaux sur un terrain ou d'urbaniser celui-ci dans les cas suivants :

1 ° lorsque le terrain n'a pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux (...)"

Considérant donc que la problématique dont traite cette disposition se résout en fait, au regard de la situation concrète des lieux ;

Considérant, tout d'abord, que le terrain est facilement raccordable aux régies nécessaires, qui se sont déjà positionnées favorablement tenant compte de la situation existante, et que la dernière chambre de visite de l'égouttage est, elle aussi, facilement accessible puisque installée sur le domaine privé ;

Considérant que, comme indiqué dans le recours, les demandeurs et les propriétaires du n° 60 de la rue du Point du Jour (parcelle 570 A, qui appartenait auparavant aux demandeurs) se sont consentis des servitudes mutuelles "permettant le passage d'un bien sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone) servant à l'un ou l'autre bien, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci, et plus particulièrement les conduites d'adduction d'eau qui se trouvent le long du pignon Est de la maison, et de la citerne à mazout enfouie dont la taque d'accès semble se situer à la limite des deux parcelles", tel que cela résulte de l'acte de vente du 10 juillet 2018 ;

Considérant qu'il n'y a donc pas de problème au niveau des impétrants, ni pour les poubelles, la boîte-aux-lettres et un édicule pour les compteurs (voir avis des sociétés distributrices) ;

Considérant que, en ce qui concerne la largeur d'accès, comme les plans le mentionnent, la voirie publique carrossable suit le tracé du sentier n° 57, sur une assiette toutefois plus large, en fait, que ledit tracé, puisque présentant jusqu'à 3,35 m, et 3 m en moyenne sur toute sa longueur (alors que le tracé du sentier fait 1,60 m) ;

Considérant qu'une largeur en fait de 3 m permet le passage d'un camion de secours (2,50 m de largeur d'essieu), peu important les droits de propriété

respectifs de l'assiette du passage ; Que toute la partie arrière de la parcelle 570A, sur laquelle est implanté le car-port, peut servir d'aire de manœuvre (rebroussement, notamment) pour les services de secours ;

Considérant que l'accès à la parcelle est suffisant au regard de l'article D.IV.55 ;
Considérant que, en ce qui concerne le litige civil mis en avant par l'autorité de première instance, le sentier 57 a été supprimé, en 1984, à partir du niveau de l'habitation du numéro 60 (appartenant aux [deuxième et troisième requérants]) et de la pâture appartenant au [premier requérant], l'autorité publique abandonnant ainsi une bande résiduelle de 11 m de long sur 1,60 m de large, rachetée par les propriétaires riverains et appartenant aujourd'hui :

- pour moitié [au premier requérant] (soit 11 m x 0,80 m ou 8,8 m²) ;
- pour moitié, en copropriété, aux [deuxième et troisième requérants] et aux demandeurs de permis (11 m x 0,80 m ou 8,8 m² également) ; cette partie étant l'actuelle parcelle 570 C ;

Considérant qu'il résulte des informations communiquées à l'autorité, et notamment d'un jugement de la Justice de Paix de Nivelles du 14 janvier 2020, qu'une action en réintégration (action possessoire), a été exercée par les demandeurs, en 2018, pour faire lever des obstacles, mis par [le premier requérant] sur sa propriété, mais empêchant ou rendant plus compliquée l'utilisation de la parcelle 570 C et l'accès à la parcelle des demandeurs ;

Considérant que [le premier requérant] a levé ces obstacles, à la suite d'un accord entre les parties du mois de juin 2018, pris à la suite d'une première audience en Justice de Paix ; que ces obstacles ont brièvement été remis en juillet 2019, mais enlevés à la suite de l'introduction d'une action en référé devant le Tribunal de première instance du Brabant wallon ;

Considérant que ces obstacles n'ont plus été remis depuis lors et que le juge de paix, dans son jugement du 14 janvier 2020, a donc constaté et dit pour droit que cette demande était donc devenue sans objet, invitant pour autant que de besoin les parties, et plus spécifiquement [le premier requérant], à respecter l'accord intervenu ;

Considérant, ceci précisé, que la demande tient compte, depuis le début de la procédure administrative, d'un passage sur la seule parcelle sur laquelle les demandeurs ont des droits ;

Considérant que selon les demandeurs, et comme en attestent les plans, la distance séparant l'immeuble du n° 60 de l'axe central du sentier n° 57, soit la largeur de la "bande" appartenant en copropriété aux demandeurs, va de 1,81 m au coin sud de l'immeuble à 3,40 m au coin nord ;

Considérant que, selon l'acte de vente précité, les demandeurs et les propriétaires actuels du n° 60 se sont concédés, de façon générale, "toutes les servitudes et communautés établies sur un bien au profit d'un autre que révélera l'usage des lieux" ;

Considérant qu'une telle largeur permet l'accès au terrain, à pied, en moto, à vélo et avec un véhicule petit ou moyen ;

Considérant que, pour autant que de besoin et pour faciliter la réalisation des travaux nécessaires à la construction, les demandeurs se sont accordés avec les propriétaires concernés pour la réalisation d'un accès provisoire au chantier via des parcelles voisines (199H2 et 199D2) et la propriété située Vieux Chemin de Cérourx ;

Considérant, en ce qui concerne l'accès au site pour les camions ou camionnettes de livraison, ainsi que pour les camions de ramassage des ordures ménagères, les contraintes seront identiques à celle de l'habitation du n° 60 ;

[...]

Considérant que l'autorité compétente constate que pour l'endroit concerné par la présente demande, le projet n'est pas de nature à compromettre un objectif d'urbanisme contenu dans le schéma de développement communal ; que l'autorité de recours estime que la construction en lot de fond à cet endroit précis est admissible comme l'indiquent les trois membres de la Commission d'avis ».

7. La lecture des motifs précités de l'acte attaqué ne permet pas d'identifier clairement l'irrégularité affectant la décision de refus qui justifie le retrait de celle-ci.

Il semble que la prise en compte du jugement du juge de paix du 14 janvier 2020 constitue l'élément qui a déclenché la nouvelle instruction du dossier mais la partie adverse, dans son mémoire en réponse, conteste elle-même que cette décision judiciaire constitue l'irrégularité justifiant le retrait.

Quoi qu'il en soit, tel qu'il en est rendu compte dans l'acte attaqué, ce jugement n'est pas de nature à invalider l'appréciation émise alors par le ministre – et partagée par la commune, le fonctionnaire délégué et la CCATM – selon laquelle à défaut de titre évident, l'existence d'un litige de droit civil en cours empêche l'autorité de déterminer si la parcelle en cause dispose d'un accès à une voirie suffisamment large.

D'une part, l'autorité délivrante ne mentionne pas que ce jugement est définitif sur la question de l'accès à la voirie. D'autre part, le juge de paix rouvre les débats sur la demande reconventionnelle du requérant tendant à ce qu'il soit autorisé à clore sa parcelle n° 208 D « sans un quelconque aménagement d'un passage vers les parcelles » des parties intervenantes.

Ces deux éléments ne permettent pas de considérer, comme le fait l'auteur de l'acte attaqué, que l'appréciation prudente portée sur cette problématique dans la décision de refus était erronée et, partant, irrégulière.

8. En conclusion, la motivation de l'arrêté ministériel du 27 mai 2020 n'établit pas l'irrégularité de la décision du 16 avril 2020.

Il s'ensuit que l'acte attaqué est irrégulier en tant qu'il opère le retrait de celle-ci et, en conséquence, en tant qu'il délivre le permis d'urbanisme sollicité.

9. Dans la mesure qui précède, le premier moyen est fondé.

VI. Indemnité de procédure

La première partie requérante 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}.

Il est donné acte du désistement des deuxième et troisième parties requérantes.

Article 2.

Est annulé l'arrêté du 27 mai 2020 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire, d'une part, procède au retrait de sa décision de refus d'octroi du 16 avril 2020 et, d'autre part, délivre à M.W. et M.B. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien sis rue du Point du Jour et cadastré 3^{ème} division, section D, n° 570B à Genappe (Bousval).

Article 3.

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

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 adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 900 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 200 euros, des deuxième et troisième parties requérantes, à concurrence de 200 euros chacune, et des parties intervenantes, à concurrence de 150 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 18 décembre 2024, par la XIII^e chambre
du Conseil d'État, composée de :

Luc Donnay,
Lionel Renders,
Laure Demez,
Céline Morel,

conseiller d'État, président f.f.,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Luc Donnay