CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^o^ 263.349 du 20 mai 2025

A. 244.346/XIII-10.670

En cause : **M. M.**,
ayant élu domicile chez
M^es^ Alexia FIEVET et Matthieu GUIOT, avocats,
chaussée de Louvain, 431F
1380 Lasne,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e^ Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne,

Partie requérante en intervention :

P. V.,
ayant élu domicile chez
M^e^ Benoit HAVET, avocat,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 10 mars 2025 par la voie électronique, la partie requérante demande, d'une part, la suspension de l'exécution de l'arrêté du 13 décembre 2024 par lequel le ministre du Territoire octroie à P.V. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un mur de soutènement et l'aménagement d'un talus sur un bien sis Chauhez, 1 à Gesves, et, d'autre part, l'annulation de cet acte.

II. Procédure

Par une ordonnance du 17 mars 2025, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 15 mai 2025.

Par une requête introduite le 4 avril 2025 par la voie électronique, P.V. a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

La note d'observations, le dossier administratif et la requête en intervention ont été déposés dans le respect du calendrier de la procédure.

M. Nicolas Litvine, auditeur adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 17, § 4, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

Le rapport a été notifié aux parties.

M^me^ Laure Demez, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e^ Alexia Fievet, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e^ Etienne Orban de Xivry, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e^ Genthsy George, *loco* M^e^ Benoit Havet, avocat, comparaissant pour la partie requérante en intervention, 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 utiles à l'examen de la cause

1. Le 17 février 2022, la partie adverse délivre à P.V. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un mur de soutènement (en pierre) et l'aménagement d'un talus sur un bien situé Chauhez, 1 à Gesves, cadastré 1^ère^ division, section D, n° 263A.

2. Le 24 avril 2022, le requérant introduit une requête en annulation à l'encontre de ce permis. Ce recours est enrôlé sous le n° A. 236.230/XIII-9626 et toujours pendant.

3. Le 4 juin 2024, P.V. introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme auprès de la commune de Gesves ayant pour objet la construction d'un mur de soutènement (en pierre) et l'aménagement d'un talus sur le même bien.

L’objet de la demande précise notamment ce qui suit :

« Demande de permis identique à celle ayant fait l’objet d’un permis d’urbanisme en date du 17/02/2022, si ce n’est qu’un garde-corps est ajouté sur les plans dudit mur ».

4. Le 24 juin 2024, le dossier de demande est déclaré complet.

5. Le 8 juillet 2024, le collège communal de Gesves refuse d’octroyer le permis sollicité.

6. Le 8 août 2024, le requérant introduit un recours administratif auprès du Gouvernement wallon contre ce refus.

7. Le 18 septembre 2024, la direction juridique, des recours et du contentieux (DJRC) communique sa première analyse du dossier.

8. Le 30 septembre 2024, la commission d’avis sur les recours (CAR) émet un avis favorable.

9. Le 25 octobre 2024, la DJRC communique au ministre du Territoire un projet de décision d’octroi du permis.

10. Le 4 novembre 2024, le ministre invite la DJRC à consulter l’Agence wallonne du patrimoine (AWaP) et le service technique provincial.

11. Le 2 décembre 2024, le service technique provincial émet un avis favorable.

12. Le 13 décembre 2024, le ministre octroie le permis sollicité.

Il s’agit de l’acte attaqué.

Il est notifié au demandeur de permis et à la commune le 23 décembre 2024.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par P.V., en sa qualité de bénéficiaire de l’acte attaqué, est accueillie.

V. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1er, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux dont l'examen se prête à un traitement accéléré et qui est susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VI. Exposé de l'urgence

VI.1. Thèses des parties

A. La demande de suspension

Le requérant allègue que la réalisation des travaux autorisés par le permis attaqué aura pour effet d'entraver l'accès à l'atelier dans lequel il exerce son activité professionnelle de garagiste.

Il expose ce qui suit :

« [Il] exerce une activité professionnelle d'entretien et de réparation de véhicules dans un atelier situé dans un volume secondaire mitoyen à son habitation.

Comme le démontre le reportage photographique (pièce 3), la construction du mur de soutènement est projetée jusqu'à la borne fixant la limite de propriété, laquelle est située au milieu de l'accès à l'atelier du requérant.

Le mur sera donc construit au milieu de l'accès du requérant à son atelier.

L'angle d'accès ainsi créé par la construction de ce mur aura pour effet d'entraver très fortement, voire rendre impossible, l'accès du requérant à son atelier, notamment lors des manœuvres avec des véhicules de plus grand gabarit ou équipés d'une remorque.

Dès lors, le projet querellé va irrémédiablement porter atteinte à l'activité d'entretien et de réparation de véhicules du requérant ».

Il ajoute que « [l]e bénéficiaire de l'acte attaqué est susceptible de mettre en œuvre le permis d'urbanisme octroyé à tout moment, en raison de son caractère exécutoire » et que, dans cette hypothèse, « la durée de la procédure en annulation ne permettrait pas de prévenir le préjudice craint ».

B. La note d'observations

La partie adverse relève qu'est demandée la suspension des effets de l'acte attaqué, mais pas celle des effets du précédent permis délivré par le Gouvernement wallon le 17 février 2022, lequel fait l'objet d'une requête en annulation.

Se référant au recours administratif du demandeur de permis, elle indique que celui-ci pouvait introduire une demande portant sur le même objet qu'un permis déjà délivré, en répondant aux critiques formulées contre celui-ci devant le Conseil d'Etat. Après avoir évoqué l'article D.IV.93, § 1er, alinéa 2, du CoDT et les termes du recours administratif du demandeur de permis, elle conclut qu'il est manifeste que celui-ci n'a pas entendu renoncer aux effets du permis délivré en 2022 et en déduit que le requérant ne justifie pas d'un intérêt à demander la suspension des effets de l'acte attaqué sans solliciter la suspension des effets du permis de 2022.

Elle se réfère aux motifs de l'acte attaqué relatifs à la propriété du terrain où sont projetés les travaux et à l'impact du projet sur l'accessibilité de l'atelier du requérant.

Elle analyse le procès-verbal de constat d'huissier des 5 et 7 mars 2025 déposé par le requérant et y relève que ce n'est que lorsqu'une remorque à double essieu a été attelée à son pick-up que le requérant n'a pu faire entrer celle-ci en marche arrière complètement dans son atelier sans heurter son propre muret ou le repaire figurant le bout du mur projeté litigieux. Elle en déduit que « si un véhicule ou des matériaux sont transportés dans la remorque, celle-ci se trouvant déjà pour partie dans le garage, il est donc possible de retirer aisément ce qui se trouve sur la remorque dans ce garage » et ajoute que le demandeur « ne soutient pas qu'il est indispensable que cette remorque (dont les dimensions ne sont pas reprises) puisse être complètement entreposée dans le garage ».

C. La requête en intervention

L'intervenante admet le recours à la procédure en suspension ordinaire « compte tenu du caractère exécutoire du permis » mais conteste l'existence d'un inconvénient d'une gravité suffisante, se référant au rapport établi par le géomètre L. en date du 16 mai 2022. Elle reproduit différents passages de ce rapport relatifs à l'accessibilité du garage du requérant, qui indiquent que celui-ci sera accessible sans empiètement sur sa propriété et que cette accessibilité ne sera pas affectée par le mur projeté.

Elle ajoute que « le procès-verbal de constat d'huissier, produit pour les besoins de la cause, vient finalement confirmer que l'accès est possible, tant avec son véhicule seul qu'accompagné d'une remorque et ce, même en marche arrière ».

Elle en déduit que l'inconvénient allégué n'est pas suffisamment démontré et ne présente pas le degré de gravité requis pour qu'il y ait urgence.

VI.2. Examen

1. Aux termes de l'article 17, § 1er, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation. L'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain. Elle ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire dans l'attente de l'issue de la procédure au fond.

La condition de l'urgence présente deux aspects : une immédiateté suffisante et une gravité suffisante. La loi n'exige pas l'irréversibilité de l'atteinte, mais permet que la suspension évite de sérieuses difficultés de rétablissement de la situation antérieure au cas où l'autorisation serait annulée après la mise en œuvre de tout ou partie de celle-ci. Pour apprécier la gravité des inconvénients allégués, il y a lieu d'avoir égard aux caractéristiques particulières des lieux et du projet.

Le requérant supporte la charge de la preuve de la gravité de l'inconvénient qu'il allègue. Il lui revient ainsi d'identifier *ab initio* et *in concreto* dans sa requête, pièces à l'appui le cas échéant, les circonstances qui justifient concrètement l'urgence, le Conseil d'État ne pouvant avoir égard à des éléments produits après le dépôt de la demande de suspension. Cette démonstration de l'urgence ne peut se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents ou encore tenir en des considérations générales, mais doit contenir les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner pour le requérant.

2. La note déposée par la partie requérante le 7 mai 2025 n'est pas prévue par le règlement de procédure. N'ayant pas la qualité de pièce de procédure, elle ne requiert pas de réponse formelle et vaut uniquement à titre informatif, en sorte qu'elle est écartée des débats. Le Conseil d'État ne pouvant avoir égard à des

éléments produits après le dépôt de la demande de suspension, la pièce produite à l'appui de cette note est déposée tardivement. En tant qu'elle est utilisée pour appuyer la démonstration de la condition de l'urgence, elle est également écartée des débats.

3. S'agissant de l'inconvénient grave allégué par le requérant, à savoir la complication significative de l'accès à son atelier avec les véhicules relativement volumineux utilisés pour son activité professionnelle de garagiste, dans les motifs de l'acte attaqué, la partie adverse rappelle que « les plans transmis par le demandeur comprennent un plan de bornage permettant d'établir clairement (sans empiètement) l'implantation de la fondation et de la partie arrière du mur (orienté côté Ouest) » et que « ces plans démontrent que les travaux projetés sont situés sur la propriété du demandeur (parcelle 263A) et ne modifient pas l'assiette du sentier ». Elle y relève en outre que « la distance entre la borne fixant la limite (avant droite) de propriété entre la parcelle du demandeur (263A) et la parcelle voisine (239D3) et l'immeuble sis sur cette dernière parcelle, est de +/- 6,25 m » et que « cette distance est suffisante pour effectuer une manœuvre avec un véhicule de type camionnette, pour entrer dans l'atelier sis sur cette parcelle, compte tenu de la largeur de la baie donnant accès à cet atelier, et ce au vu du reportage photographique joint aux plans ».

La partie intervenante produit un rapport de géomètre expert du 16 mai 2022 portant sur « la problématique des entrées-sorties du garage situé sur la parcelle voisine » après réalisation du projet litigieux. Ce rapport indique notamment ce qui suit :

« J'ai représenté les rayons de braquage des différents types de véhicules qui pourraient entrer dans le garage sur les trois plans annexés à la présente (voiture, camionnette et voiture avec remorque). Le tracé a été calculé à l'aide du logiciel de conception de voirie Covadis V17.
Il ressort de mon analyse que :
- le garage situé sur la parcelle 239V3 est accessible sans aucune difficulté avec une voiture ou une voiture avec remorque, sans aucun empiétement sur votre propriété. Il le demeurera donc lorsque le mur sera construit ;
- l'accès est également possible avec une camionnette sans empiéter sur votre propriété. Celui-ci nécessite toutefois une certaine agilité dans le chef du conducteur. L'accès nécessite des manœuvres. Le garage demeurera donc accessible également pour ce type de véhicule, une fois le mur réalisé ;
- J'ai tenu compte de la présence d'un muret-terrasse sur la parcelle dans mon analyse (représenté par un double-trait sur les plans annexés à la présente). C'est la présence de ce muret-terrasse sur la propriété cadastrée 239V3 qui est à l'origine du caractère plus délicat de l'accès à l'entrée du garage à partir de cette seule parcelle (cadastrée 239V3). Le démontage de 50 cm^2 de ce mur-terrasse permettrait un accès totalement aisé, quel que soit le type de véhicule utilisé, sans qu'il soit nécessaire de passer sur votre propriété ».

Il ressort de ce rapport que c'est le muret-terrasse érigé sur la propriété du requérant qui est à l'origine du caractère « plus délicat » de l'accès à l'entrée de son garage à partir de sa seule parcelle, sans passage par la parcelle de la partie intervenante, et que le démontage de 50 cm² de ce mur-terrasse permettrait un accès « totalement aisé », quel que soit le type de véhicule utilisé, sans qu'il soit nécessaire de passer sur la propriété de la partie intervenante.

Le requérant dépose, quant à lui, un procès-verbal de constat d'huissier rédigé les 5 et 7 mars 2025 qui, en plus d'être postérieur à la délivrance de l'acte attaqué, confirme que l'accès à l'atelier est possible, tant avec le véhicule seul qu'accompagné d'une remorque et ce, même en marche arrière. L'huissier indique que le requérant s'est mis au volant de son pick-up et qu'il est rentré en marche-avant dans son garage. Il constate ensuite ce qui suit :

> « Au volant de son pick-up tractant sa remorque, [le requérant] m'a sollicité pour constater qu'il était difficile voire impossible de faire entrer la remorque en marche-arrière à l'intérieur de son garage.
> En tentant de faire passer sa remorque entre le muret et la poubelle, [le requérant] a quasiment heurté son muret avec sa remorque (photos 9, 10 et 11). Après plusieurs manœuvres, il a réussi à faire passer la remorque entre son muret et la poubelle. Cependant, il n'est pas parvenu à faire entrer complètement sa remorque dans le garage sans heurter ni la poubelle, ni son propre muret (photo n° 12) ».

Il ressort de ce procès-verbal que l'huissier constate qu'il est compliqué mais pas impossible de rentrer en marche-arrière avec le pick-up tractant une remorque dans le garage mais que le requérant n'est pas parvenu à faire entrer complètement sa remorque dans le garage sans heurter ni la poubelle (placée sur la borne de délimitation) ni son propre muret.

En plus de relever que c'est le requérant, lui-même, qui est au volant de ce pick-up lors de ces essais et que ceux-ci ont été réalisés, non pas avec une petite remorque, mais avec une remorque à double essieu – dont les dimensions ne figurent toutefois pas dans le constat d'huissier –, il résulte de ces constats que, si un véhicule ou des matériaux sont transportés dans la remorque, il est possible de la décharger, celle-ci se trouvant déjà partiellement dans le garage. L'huissier ne manque pas, non plus, de souligner que la difficulté d'accès n'est pas uniquement liée à la présence de la borne de délimitation du mur litigieux, mais résulte également de la présence du muret érigé sur la propriété du requérant, ce que le géomètre expert avait déjà relevé en suggérant un démontage partiel de celui-ci.

L'inconvénient d'une certaine gravité dont la présence est requise pour justifier de l'urgence à statuer doit avoir pour cause l'exécution immédiate de l'acte attaqué lui-même. Tel n'est pas le cas en l'espèce dès lors que ce n'est pas le projet

litigieux, en soi, qui est à l'origine de l'inconvénient allégué mais que celui-ci découle déjà, dans une large mesure, de la situation actuelle du mur-terrasse érigé sur la propriété du requérant qui restreint l'accès à son atelier sans passage par la parcelle de la partie intervenante et que l'implantation du mur autorisée par l'acte attaqué ne modifiera pas substantiellement cet accès via la propriété de la partie intervenante, sans qu'il soit nécessaire de passer sur la propriété de la partie intervenante.

Il résulte de ce qui précède que le requérant n'établit pas que la mise en œuvre de l'acte attaqué sera de nature à lui causer un inconvénient d'une gravité suffisante de nature à justifier la suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

L'urgence n'est pas établie.

VII. Conclusions

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1er, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par P.V. est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 20 mai 2025, par la XIII[e] chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Laure Demez,	conseiller d'État, président f.f.,
Simon Pochet,	greffier.

Le Greffier,	Le Président,
Simon Pochet	Laure Demez