

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE
A R R Ê T

n° 267.139 du 22 juin 2026

A. 238.578/XIII-9942

En cause : **M.G.**,
 ayant élu domicile chez
 M^e Romain VINCENT, avocat,
 chaussée de Bruxelles 135 A B14 boîte 3
 1310 La Hulpe,

contre :

la commune de Les Bons Villers,
représentée par son collègue communal,

Partie intervenante :

O.H.,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre-Paul RENSON, avocat,
rue de Bruxelles 118
6210 Les Bons Villers.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 6 mars 2023, la partie requérante demande l'annulation de la décision du 17 janvier 2023 par laquelle le collège communal de la commune de Les Bons Villers délivre à O.H. un permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation d'une rampe d'accès PMR en béton pour l'accès latéral de la maison et la rénovation de la devanture sur un bien sis rue Sart Haut, 62 à Rèves.

II. Procédure

Par une requête introduite le 12 avril 2023, O.H. demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 19 avril 2023.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Jean-Baptiste Levaux, premier 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 adverse et intervenante le 12 janvier 2026.

M. Jean-Baptiste Levaux, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé une note le 18 mars 2026 demandant que soit mise en œuvre la procédure organisée par l'article 14^{quinquies} de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État.

Par une lettre du 18 mars 2026, le greffe a notifié aux parties adverse et intervenante que la chambre allait statuer sur l'annulation de l'acte attaqué à moins qu'elles ne demandent, dans un délai de quinze jours, à être entendues.

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. Mise en œuvre de la procédure accélérée prévue à l'article 30, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État

L'article 30 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose, en son paragraphe 3, que la section du contentieux administratif peut annuler l'acte ou le règlement si la partie adverse ou celui qui a intérêt au règlement du litige n'introduit aucune demande de poursuite de la procédure dans un délai de trente jours à compter de la notification d'un rapport concluant à l'annulation.

Les parties adverse et intervenante n'ont pas sollicité la poursuite de la procédure et aucune des parties n'a souhaité être entendue.

L'auditeur rapporteur a en conséquence demandé la mise en œuvre de l'article 14^{quinquies} du règlement général de procédure.

À la suite de l'arrêt de l'assemblée générale n° 243.249 du 14 décembre 2018 (ECLI:BE:RVSC:2018:ARR.243.249), il revient dès lors d'apprécier si le moyen unique, qui a été considéré comme fondé par le rapport de l'auditeur

rapporteur, justifie l'annulation de l'acte attaqué. Dans l'affirmative, celui-ci pourra être annulé *via* la procédure accélérée visée à l'article 30, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

IV. Examen du moyen unique

La partie requérante prend un moyen unique de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de motivation adéquate, de l'insuffisance dans les motifs de l'acte, du principe de bonne administration et du principe du bon aménagement des lieux, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Elle résume son moyen comme suit :

« En ce que la partie adverse a délivré à Monsieur H[...] un permis d'urbanisme portant sur la régularisation d'une rampe d'accès PMR et la rénovation de sa devanture alors qu'elle avait parfaitement connaissance du fait que les constructions pour lesquelles la régularisation était demandée étaient situées sur la propriété du requérant et qu'un litige civil opposait les parties à ce sujet. Alors que, face à une telle situation, la prudence aurait commandé d'attendre l'issue du litige civil opposant le requérant à Monsieur H[...] avant de statuer sur toute demande de permis introduite par ce dernier, et ce afin de pouvoir statuer en pleine connaissance de cause. Au jour où elle a rendu sa décision, au vu des éléments en sa possession, la partie adverse aurait dès lors dû refuser le permis sollicité par Monsieur H[...]. En agissant comme elle l'a fait, la partie adverse a dès lors commis une erreur manifeste d'appréciation et n'a pas adéquatement motivé sa décision. »

Dans son rapport, l'auditeur rapporteur considère que ce moyen est fondé dans les termes suivants :

« 1. En vertu de l'article 144 de la Constitution, une contestation portant sur des droits civils relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire, de sorte qu'il n'appartient pas au Conseil d'État d'en connaître. Il est constant que les permis d'urbanisme sont, en principe, délivrés sous réserve des droits civils des tiers et qu'une contestation portant dans ce cadre sur des droits civils relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire.

Si 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, le litige de droit civil doit 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.

Cette appréciation relève cependant de l'opportunité de l'action administrative qui échappe en principe au contrôle juridictionnel. Toutefois, sur demande d'un requérant, le Conseil d'État doit vérifier que l'exercice du pouvoir discrétionnaire n'est pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. Le fait qu'un permis

d'urbanisme soit délivré sous réserve des droits civils des tiers ne dispense pas l'autorité qui l'octroie d'effectuer un examen au moins sommaire de la conformité des projets aux normes de droit civil, dans le cadre de son appréciation de bon aménagement des lieux. Il y va, en effet, de la protection élémentaire des droits des administrés sur leur territoire.

De plus, l'article D.IV.26, § 2, alinéa 1^{er}, du CoDT, dispose notamment que "la demande de permis d'urbanisme ne doit pas justifier la possibilité pour le demandeur de mettre en œuvre le permis".

L'article D.IV.77 du même code dispose, quant à lui, ce qui suit :

" Le permis d'urbanisme et le permis d'urbanisation définitif confèrent à leur titulaire, pour l'application du Code, des droits acquis sous réserve des dispositions du présent Titre et sans préjudice des droits civils des tiers".

Par ailleurs, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Ainsi, lorsqu'elle est saisie d'une demande de permis de régularisation, l'autorité doit veiller à ce que son appréciation ne soit pas infléchie par le poids du fait accompli. La motivation de sa décision doit être particulièrement scrupuleuse, afin de permettre de vérifier que cette condition est remplie. Toutefois, la condition d'abstraction du poids du fait accompli signifie uniquement que la circonstance que les actes ou travaux ont déjà été réalisés ne peut constituer, en soi, un argument pour justifier la décision d'octroi d'un permis de régularisation et que la motivation formelle de cette décision doit permettre de s'assurer que tel n'a pas été le cas. De même, il ne s'impose pas qu'une motivation spécifique indique comment l'appréciation de l'autorité n'est pas infléchie par le poids du fait accompli.

2. Il ressort de l'exposé des faits et des pièces auxquelles le Conseil d'Etat peut avoir égard que, à tout le moins depuis la réalisation, sans permis d'urbanisme préalable, de la rampe d'accès litigieuse, la question de la propriété du terrain sur lequel le projet se situe a fait l'objet d'une attention particulière des parties. Ainsi, elle a suscité l'intervention de trois géomètres-experts, ainsi que celle de la commune de Les Bons Villers dont un représentant s'est rendu sur place. Dans ces circonstances, il y a lieu de considérer qu'il y a bien, en l'espèce, un litige portant sur l'existence de droits civils qui pourraient s'avérer contraires à la réalisation du projet.

En effet, le "litige" se définit comme suit :

" 1. Contestation donnant matière à procès. Arbitrer un litige.
2. Contestation. → dispute. Question en litige, controversée".

Il ressort de cette double acception que la notion de litige ne requiert nécessairement pas la saisine d'un juge. Il en va d'autant plus ainsi que l'acte attaqué reconnaît l'existence d'un litige portant sur la propriété du terrain litigieux. Sur ce point, l'acte attaqué indique en effet ce qui suit :

" Considérant que la demande a été soumise d'initiative à une annonce de projet conformément à l'article D.VIII. 13 du Code ; que celle-ci a eu lieu du 23 novembre 2022 au 13 décembre 2022, conformément aux articles D.VIII.6

et suivants du Code ; que celle-ci a donné lieu à 1 réclamation qui peut être résumée comme suit :

(...)

- Aménagement réalisés sur la propriété de tiers - litige toujours en cours ;

(...)

Considérant que les actes et travaux ont notamment été remis en cause compte tenu du litige existant concernant la propriété du terrain sur lequel ils ont été réalisés ; qu'en tout état de cause, un permis d'urbanisme est délivré sans préjudice et sous réserve des droits civils des tiers dont le respect incombe au demandeur ; qu'il n'y a dès lors pas lieu de revenir sur ce point (...)"

Dans un tel cas, il appartenait à la partie adverse d'examiner de manière au moins sommaire la conformité des projets aux normes de droit civil, dans le cadre de son appréciation de bon aménagement des lieux, afin d'éviter une mauvaise urbanisation. Ainsi, il a déjà été reconnu que l'autorité n'avait pas correctement exercé son pouvoir d'appréciation du bon aménagement des lieux, dans un cas où un plan de géomètre indiquait que les limites entre deux fonds sont incertaines, sans s'être assurée de l'étendue exactes du terrain en cause avant de délivrer un permis pour l'agrandissement d'une annexe.

Or la motivation formelle de l'acte attaqué démontre que l'autorité, en l'espèce, a expressément renoncé, alors qu'elle reconnaît l'existence d'un litige portant sur le droit de propriété du terrain litigieux, à se prononcer sur cet aspect de bon aménagement des lieux.

En tout état de cause, la motivation formelle sur ce point n'est, dans ces circonstances, pas adéquate.

Le moyen unique est fondé ».

Les parties adverse et intervenante n'ont pas demandé la poursuite de la procédure dans le délai imparti et se sont abstenues de déposer un dernier mémoire pour contester le point de vue développé dans le rapport de l'auditeur. Elles n'ont pas non plus demandé à être entendues.

Au vu de ces éléments, il y a lieu de se rallier à la position exposée dans le rapport de l'auditeur rapporteur.

Le moyen unique est fondé. Il justifie l'annulation de l'acte attaqué en application des articles 30, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État et 14^{quiquies} du règlement général de procédure.

V. Indemnité de procédure

La 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}.

Est annulée la décision du 17 janvier 2023 par laquelle le collège communal de la commune de Les Bons Villers délivre à O.H. un permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation d'une rampe d'accès PMR en béton pour l'accès latéral de la maison et la rénovation de la devanture sur un bien sis rue Sart Haut, 62 à Rèves.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la 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 24 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 200 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 22 juin 2026, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Lionel Renders,
Céline Morel,

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

Le Greffier

Le Président,

Céline Morel

Lionel Renders