

**CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.**

**A R R E T**

n° 141.195 du 24 février 2005

A.155.251/XIII-3466

En cause : **SCHILTZ** Marie-Hélène,  
ayant élu domicile chez  
Mes Michel THIRY,  
Anne-Marie DEPREZ,  
Carine THOMAS,  
Christophe DELAIT et  
Jean-Marc CECI, avocats,  
rue d'Arlon 25  
6760 Virton,

contre :

**la Région wallonne,**  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
Me Pierre LAMBERT, avocat,  
avenue Defré 19  
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

**RICHARD** François,  
Petite rue 174  
6769 Gérouville.

-----  
--

**LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 1<sup>er</sup> septembre 2004 par Marie-Hélène SCHILTZ qui demande l'annulation "du permis d'urbanisme délivré le 7 juin 2004 par le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement, autorisant Monsieur François RICHARD et son épouse Madame Caroline VAN HECKE à construire des murs de séparation, un muret de soutènement et à procéder à l'ouverture d'une baie en façade arrière d'une habitation sise à Meix-devant-Virton (Gérouville) Petite Rue, 174, cadastrée section A, n° 14b";

Vu la demande introduite simultanément par la même requérante tendant à la suspension de l'exécution de l'acte précité;

Vu la requête introduite le 16 septembre 2004 par laquelle François RICHARD demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M<sup>me</sup> LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure et de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu la requête introduite le 7 janvier 2005 par laquelle François RICHARD demande a été reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en annulation;

Vu l'ordonnance du 24 janvier 2005, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 4 février 2005 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M<sup>me</sup> GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me S. HAWAY, loco Mes M. THIRY, A.-M. DEPREZ, C. THOMAS, Ch. DELAIT et J.-M. CECI, avocats, comparaissant pour la requérante, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et l'intervenant;

Entendu, en son avis conforme, M<sup>me</sup> LEYSEN, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Saisi d'une demande introduite par Richard FRANÇOIS, dans une affaire qui l'opposait aux consorts VENY-DEFrance, le juge de paix de Virton a, aux termes d'un jugement n° 206/93 du 30 mai 1994 :

- donné acte aux parties de ce qu'elles marquent leur accord sur le procès-verbal de l'expert Poncin du 10 juin 1993 et sur le plan y annexé, relatif à la limite de leurs propriétés sises à Meix-devant-Virton, section Gérouville, Petite Rue, n<sup>os</sup> 174 et 175, cadastrées 2<sup>e</sup> division, section A, respectivement n<sup>os</sup> 14b et 17b;
- "dit pour droit que le mur séparatif à réaliser par le demandeur à la limite des propriétés, définie ci-dessus, ne pourra dépasser une hauteur de 2 mètres à partir du niveau de la terrasse et du jardin des défendeurs; (...)".

2. Le 21 septembre 1994, les consorts VENY-DEFrance vendent leur maison d'habitation sise Petite Rue, 175 aux époux SIMONET-MARTIN.

Aux termes d'une vente publique, Marie-Hélène SCHILTZ acquière la propriété des époux SIMONET-MARTIN, le 15 novembre 2000.

3. Par jugement du 7 mars 2002, le juge de paix de Virton, saisi d'un litige opposant Marie-Hélène SCHILTZ à François RICHARD, a considéré ce qui suit :

" que, sur base du jugement d'accord de 1994, le défendeur a cru pouvoir détruire le mur dont il avait été admis qu'il était privatif; qu'il n'a pas vérifié si les précédents propriétaires avaient averti la demanderesse de cet accord qui s'est avéré non opposable à la demanderesse; Attendu que, dans ces conditions, la question des limites exactes des propriétés reste posée; Attendu qu'il apparaît que, sans l'établissement d'un plan précis reprenant cette limite sur toute sa longueur et un bornage incontestable, le conflit entre les parties restera permanent, même si le mur était déclaré mitoyen sur base des éléments présentés par la demanderesse; (...)".

En conséquence de quoi, le juge de paix a désigné un expert géomètre ayant notamment pour mission de procéder à la délimitation et au bornage provisoire des biens litigieux.

4. Entre-temps, le 14 octobre 2003, les époux RICHARD sollicitent l'autorisation de construire un muret de soutènement et des murs de séparations, outre l'aménagement d'une baie en façade arrière de leur habitation sise à Meix-devant-Virton (Gérouville) Petite Rue, 174, cadastrée section A, n<sup>o</sup> 14b.

5. Par courrier du 6 novembre 2003, le conseil de la requérante informe le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Meix-devant-Virton, d'une part, qu'un litige entre sa cliente et les demandeurs de permis est pendant devant la justice de paix de Virton concernant la destruction, par François RICHARD, d'un mur de séparation existant, le caractère mitoyen ou privatif de ce mur détruit et la hauteur du mur à reconstruire et, d'autre part, que le juge de Paix a désigné un expert judiciaire.

6. Le 21 novembre 2003, le géomètre expert désigné par le juge de paix de Virton dépose un rapport d'expertise portant notamment sur la délimitation et le bornage des biens litigieux.

7. En séance du 26 novembre 2003, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Meix-devant-Virton émet un avis défavorable sur la demande.

8. Le 30 décembre 2003, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable moyennant le respect de certaines conditions parmi lesquelles, la production de nouveaux plans.

Le 12 janvier 2004, le collège informe François RICHARD de sa décision de se référer à l'avis du fonctionnaire délégué et invite en conséquence ce dernier à produire de nouveaux plans. S'ensuit un échange de courrier, chacun restant sur sa position.

9. Le 5 février 2004, François RICHARD saisit le fonctionnaire délégué de la demande de permis sur la base de l'article 118 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

10. Le 24 février 2004, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme sollicité, assorti des conditions émises dans l'avis du 30 décembre 2003.

11. Le 26 février 2004, François RICHARD introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon.

12. Le 7 juin 2004, le Gouvernement wallon délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué motivé comme suit :

" Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Considérant que Monsieur François RICHARD a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Meix-devant-Virton (Gérouville), Petite rue 174, cadastré section A n° 14B, et ayant pour objet la construction de murs de séparation, d'un muret de soutènement et l'ouverture d'une baie en façade arrière d'une habitation;

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Meix-devant-Virton n'a pas statué dans les délais prévus à l'article 117 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;

Considérant qu'en date du 5 février 2004, le demandeur a saisi le Fonctionnaire délégué;

Considérant qu'en date du 24 février 2004 le Fonctionnaire délégué a octroyé sous conditions le permis d'urbanisme;

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué a été envoyée au demandeur le 24 février 2004;

Considérant que le demandeur a introduit un recours auprès du Gouvernement en date du 26 février 2004, réceptionné le 27 février 2004; qu'il a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il est recevable;

Considérant que l'article 120 du Code précité institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code;

Considérant que les parties et la Direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine ont été invitées à comparaître à une audience devant la Commission d'avis qui a eu lieu le 29 mars 2004;

Considérant que cette Commission a transmis, en date du 30 avril 2004, l'avis suivant :

« Vu le décret du 18 juillet 2002 modifiant le CWATUP (M.B. du 21 septembre 2002);

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003 modifiant le CWATUP en ce qui concerne la Commission d'avis et l'instruction des recours auprès du Gouvernement (M.B. du 23 septembre 2003);

Compte tenu de ce que la demande a pour objet la construction de murs séparatifs, muret de soutènement et création d'une ouverture en façade arrière d'une construction située en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur et dans le périmètre d'application du règlement général sur les bâtisses en site rural;

Compte tenu de ce que le collège des bourgmestre et échevins n'a pas statué dans le délai prévu par l'article 117 du CWATUP que le demandeur a saisi le Fonctionnaire délégué; que ce dernier a, par décision du 24 février 2004 délivré un permis d'urbanisme conditionnel; que ces conditions portent sur :

" Que la cohérence soit rétablie en ce qui concerne la hauteur du mur du côté de la propriété voisine (3m20 ou 3m40 ?);  
les palissades en bois soient supprimées et remplacées par une haie vive;  
le code civil soit strictement respecté;  
l'impact du mur de soutènement côté jardin soit réduit en diminuant sa hauteur de moitié, complétée par un talus 4/4 planté d'essences feuillues régionales à basses tiges;  
les murs soient enduits dans les 5 ans suite à la délivrance du permis";

Compte tenu de ce que le demandeur s'insurge contre ces conditions;

Vu la proposition de décision de la DGATLP qui précise que : "le demandeur est en litige avec sa voisine de gauche depuis des années en ce qui concerne notamment la limite de propriété; qu'il verse au dossier un jugement de 1994 et un extrait du rapport d'expertise déposé dans le cadre d'une affaire actuellement pendante devant la justice de Paix du Canton de Virton; que l'expert propose une solution au litige qui doit être acceptée par le juge de Paix; qu'en l'état de ce dossier, il est prématuré de prendre position sur le projet"; que la DGATLP propose au Ministre d'octroyer le permis d'urbanisme "uniquement pour les travaux qui ne sont pas situés le long de la limite de propriété gauche (côté de Mme SCHILTZ) et jusqu'à une distance de 50 cm de la limite mitoyenne présumée (3.23.25.11. sur le plan de l'expert joint au dossier), à la condition suivante : dans les 3 ans de la délivrance du présent permis, les murs seront recouverts (des deux côtés pour le mur de droite) d'un enduit lisse de même type et de même teinte que l'enduit recouvrant l'habitation du demandeur";

Compte tenu de ce que la Commission partage pleinement les motifs avancés par la DGATLP dans sa proposition de décision;

La Commission émet un avis favorable dans les mêmes conditions que celles émises par la DGATLP et reprises ci-dessus»;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur du Sud-Luxembourg, approuvé par Arrêté royal du 27 mars 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le règlement général sur les bâtisses en site rural est applicable sur le territoire où est situé le bien en vertu de l'Arrêté ministériel du 23 décembre 1987;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que la demande vise le dégagement de la façade arrière de l'habitation du requérant par la réalisation d'une cour intérieure ainsi que la pose d'une clôture en limite de propriété et l'ouverture d'une baie en façade arrière;

Considérant que le demandeur est en litige avec sa voisine de gauche depuis des années en ce qui concerne notamment la limite de propriété; qu'il verse au dossier un jugement de 1994 et un extrait du rapport d'expertise déposé dans le cadre d'une affaire actuellement pendante devant la Justice de Paix du Canton de Virton; que le jugement de 1994 doit être considéré comme coulé en force de chose jugée;

Considérant, dès lors, que les travaux peuvent être acceptés;

DECIDE :

Article 1<sup>er</sup>. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur François RICHARD est octroyé.

(...)"

13. Par jugement du 9 décembre 2004, le juge de paix de Virton constate que le mur qui est démoli et que l'intervenant veut reconstruire et rehausser, est mitoyen même s'il a été construit à la limite des deux fonds sur la propriété du défendeur, ordonne le bornage des propriétés conformément au plan annexé au rapport de l'expert et dit, entre autres, que l'intervenant reconstruira à ses frais le mur mitoyen, à cheval sur la limite des propriétés, d'une épaisseur de 20 centimètres au moins et 25 centimètres au plus, lequel aura une hauteur maximum de 2 mètres mesurée à partir du niveau du sol de la cuisine de la requérante;

Considérant que, par requêtes introduites les 16 septembre 2004 et 24 janvier 2005, François RICHARD demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette intervention;

Considérant que l'intervenant soulève une exception d'irrecevabilité ratione temporis du recours; qu'il soutient que la requérante a eu connaissance de l'existence

du permis dès le 15 juin 2004 en sorte que le délai du recours en annulation commençait à courir à partir de cette date; qu'il estime que dès que la connaissance de la décision est acquise, la date à laquelle cette décision est notifiée à son destinataire est sans incidence; qu'il ajoute qu'il appartenait à la requérante de faire diligence pour prendre connaissance de son contenu;

Considérant que lorsqu'un permis d'urbanisme ne doit être ni publié ni notifié, c'est sa connaissance qui fait courir le délai de recours en annulation; que le requérant doit en avoir eu une connaissance suffisante; qu'il lui appartient cependant de faire diligence pour avoir cette connaissance dès qu'il en a appris son existence; qu'en l'espèce, le permis a été délivré le 7 juin 2004; que, dès le 15 juin 2004, la requérante a demandé à l'administration communale de Meix-devant-Virton la communication du permis d'urbanisme dont elle écrit qu'elle a eu vent; que ce n'est que par un courrier daté du 12 juillet 2004 que l'administration a confirmé la délivrance dudit permis et a autorisé la requérante à en obtenir copie auprès d'elle; que, dès lors, le recours introduit le 1<sup>er</sup> septembre 2004 est bien recevable *ratione temporis*; que l'exception doit être rejetée;

Considérant que la requérante prend un moyen, le premier de la requête, de la violation de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'absence ou l'insuffisance des motifs et de l'excès de pouvoir; qu'elle estime que dès lors qu'elle est en litige avec l'intervenant en ce qui concerne la limite de propriété, le caractère mitoyen et la hauteur du mur qui sépare leurs deux propriétés, il appartenait à la partie adverse, qui était informée de l'existence de ce litige, d'en tenir compte dans sa décision et, si elle décidait de ne pas en tenir compte, d'indiquer les motifs et considérations de droit et de fait guidant sa décision; qu'elle constate que l'arrêté attaqué se contente d'indiquer que le demandeur est en litige avec sa voisine de gauche depuis des années en ce qui concerne notamment la limite de propriétés et de relever l'existence d'un jugement de 1994 "considéré comme coulé en force de chose jugée" et d'un extrait du rapport d'expertise déposé dans le cadre d'une affaire pendante devant la Justice de Paix du canton de Virton; qu'elle fait valoir que l'arrêté ne précise pas en quoi le jugement de 1994 et l'extrait du rapport d'expertise déposé dans le cadre d'une affaire judiciaire pendante lui permet de conclure que les travaux peuvent être acceptés et, dès lors, que le permis d'urbanisme peut être octroyé;

Considérant que la partie adverse répond que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers et que, pour le surplus, la requérante n'établit pas que la motivation de l'acte attaqué serait inadéquate ou insuffisante et ne contiendrait pas l'ensemble des considérations de droit et de fait qui ont servi de fondement à son adoption;

Considérant que l'intervenant estime que la requérante n'a pas d'intérêt au moyen, dans la mesure où c'est elle qui voulait qu'il obtienne ce permis; qu'il fait observer qu'un jugement est intervenu le 9 décembre 2004 qui, selon lui, confirme celui du 30 mai 1994 en ce qui concerne les limites de propriété;

Considérant qu'il n'appartenait pas à la partie adverse de s'immiscer dans le litige pendant devant le juge de paix de Virton en ce qui concerne la limite des fonds et le caractère mitoyen du mur de séparation et, partant, de motiver sa décision à cet égard; que, pour le surplus, le jugement du 9 décembre 1994 qui fixe la limite des fonds et détermine l'endroit où devra être implanté le nouveau mur, ne peut avoir d'incidence sur la solution du présent recours, le Conseil d'Etat devant apprécier la légalité d'un acte administratif au moment de son adoption; que, cependant, s'il est exact que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers, il n'en demeure pas moins que l'autorité administrative reste tenue de motiver ses décisions de manière suffisante et adéquate; qu'en l'espèce, la partie adverse n'expose pas les motifs pour lesquels elle considère que le projet, qui vise le dégagement de la façade arrière de l'habitation du demandeur par la réalisation d'une cour intérieure ainsi que la pose d'une clôture en limite de propriété et l'ouverture d'une baie en façade arrière, est comme tel, acceptable au regard du bon aménagement des lieux; que la motivation de l'acte attaqué ne permet par ailleurs pas de comprendre pour quelle raison la partie adverse a estimé que les conditions assortissant le permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué pouvaient être supprimées; que ces conditions portaient sur le rétablissement de la cohérence en ce qui concerne la hauteur du mur du côté de la propriété voisine (3m20 ou 3m40?), la suppression des palissades en bois et leur remplacement par une haie vive, le strict respect du Code civil, la diminution de moitié de la hauteur du mur de soutènement côté jardin, complétée par un talus 4/4 planté d'essences feuillues régionales à basses tiges, le recouvrement des murs d'un enduit dans les 5 ans de la délivrance du permis; qu'il ressort du dossier administratif que les parties sont en désaccord, notamment sur la hauteur du mur de séparation des propriétés; que la partie adverse n'expose pas les motifs pour lesquels elle considère que le projet, qui prévoit une hauteur de 3m40 pour ce mur situé juste à côté de la façade arrière de la propriété de la requérante, est conforme au bon aménagement des lieux; que le premier moyen est manifestement fondé,

## **D E C I D E :**

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

La requête en intervention introduite par François RICHARD est accueillie.

**Article 2.**

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 7 juin 2004 par le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement, autorisant Monsieur François RICHARD à construire des murs de séparation, un muret de soutènement et à procéder à l'ouverture d'une baie en façade arrière d'une habitation sise à Meix-devant-Virton (Gérouville) Petite Rue, 174, cadastrée section A, n° 14b.

**Article 3.**

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

**Article 4.**

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 175 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le vingt-quatre février deux mille cinq par :

|                           |                                    |
|---------------------------|------------------------------------|
| M <sup>mes</sup> GUFFENS, | conseiller d'Etat, président f.f., |
| SCHMITZ,                  | greffier.                          |

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. SCHMITZ.

S. GUFFENS.