CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

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

A R R Ê T

n^o^ 263.242 du 9 mai 2025

A. 244.285/XV-6193

En cause : **la commune de Woluwe-Saint-Lambert**,
représentée par son collège des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^e^ Stéphane NOPÈRE, avocat,
avenue des Communautés, 110
1200 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^es^ Frédéric DE MUYNCK
et Lara THOMMES, avocats,
galerie du Roi, 30
1000 Bruxelles.

Partie intervenante :

la société coopérative
FONDS DU LOGEMENT DE LA
RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE,
ayant élu domicile chez
M^es^ Joël van YPERSELE
et Élise HECQ, avocats,
rue des Colonies, 56/6
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 27 février 2025, la partie requérante demande, d'une part, la suspension de l'exécution :

- de l'avis du collège d'Urbanisme du 12 septembre 2024 déclarant son recours irrecevable ;
- de la lettre du collège d'Urbanisme du 7 novembre 2024 refusant de reconsidérer cet avis sur la base de la théorie du retrait d'acte

- du permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué le 4 juin 2024 autorisant le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale à construire deux immeubles de logements pour un total de 25 appartements avec un parking en sous-sol et un équipement de centre d'hébergement pour personne adultes porteuses d'un handicap mental et à abattre 119 arbres à hautes tiges, sur un bien sis à Woluwe-Saint-Lambert, avenue Émile Vandervelde,

et, d'autre part, l'annulation de ces mêmes actes.

II. Procédure

Par une ordonnance du 7 mars 2025, le calendrier de la procédure en référé a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 6 mai 2025.

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 18 mars 2025, la partie requérante a sollicité, selon la procédure d'extrême urgence, la suspension de l'exécution « du permis d'urbanisme référence 18/PFD/1836021 octroyé tacitement par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 30 décembre 2024 visant à "construire deux immeubles de logements pour un total de 25 appartements avec parking en sous-sol, un centre d'hébergement pour personnes adultes porteuses d'un handicap mental et abattre 119 arbres à hautes tiges" ».

Le Conseil d'État, par un arrêt n° 262.714 du 21 mars 2025 (ECLI:BE:RVSCE:2025:ARR.262.714), a acté le désistement de la partie requérante de sa demande de suspension introduite selon la procédure d'extrême urgence et a réservé les dépens.

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

M. Yves Delval, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 17, § 4, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

Le rapport a été notifié aux parties.

M. Marc Joassart, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e^ Maxence Poivre, *loco* M^e^ Stéphane Nopère, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e^ Lara Thommès, avocate, comparaissant pour la partie

adverse, et M^e^ Joël van Ypersele, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves Delval, premier auditeur, 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 24 octobre 2016, le conseil communal de la partie requérante approuve un échange de biens portant sur la cession d'un terrain à l'angle des avenues Émile Vandervelde et Chapelle-aux-Champs et l'acquisition d'un immeuble de bureaux sis chaussée de Roodebeek 137 à Woluwe-Saint-Lambert, en se fondant sur la motivation suivante :

« Considérant que le Fonds du Logement de la Région bruxelloise est propriétaire d'un immeuble sis chaussée de Roodebeek 137 ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de bureaux (principalement) et que celui-ci présente de multiples avantages (affectation bureau, superficie importante, emplacements de parking, localisation, ...) pour l'implantation et la relocalisation de services communaux et para-communaux ;

Considérant que la commune est propriétaire d'un terrain à bâtir sis à l'angle de l'avenue Émile Vandervelde et de l'avenue Chapelle-aux-Champs ;

Considérant que le Fonds du Logement de la Région bruxelloise a besoin d'un terrain à bâtir lui permettant d'assurer la réalisation de ses objectifs en termes de création de logements sociaux (locatifs et acquisitifs) et que ce terrain offre les caractéristiques nécessaires pour la réalisation d'un tel projet immobilier ;

Considérant qu'il est ainsi de l'intérêt réciproque des deux parties de procéder à un échange de biens ;

Vu les estimations de ces biens établies le 11/06/2015 par M. [P.C.], géomètre-expert immobilier ;

Considérant que l'opération immobilière visée présente une soulte positive en faveur de la commune d'un montant de 154.755,30 EUR ;

Vu l'utilité publique de l'opération immobilière visée ;

Vu l'article 117 de la Nouvelle loi communale ;

Sur proposition du collège des bourgmestre et échevins du 13/10/2016 ».

2. La convention d'échange précitée est conclue par acte authentique dressé en date du 20 décembre 2016.

3. Le 25 mars 2022, la partie intervenante introduit une demande de permis d'urbanisme pour la « construction de deux immeubles à appartements avec un parking en sous-sol et d'un centre d'hébergement pour personnes adultes porteuses d'un handicap mental » sur le terrain qui lui a été cédé par la partie requérante.

4. Le 9 mai 2022, le fonctionnaire délégué délivre un accusé de réception de dossier complet. Il informe la partie intervenante que la demande est soumise à une enquête publique, que différents avis sont demandés et que la durée maximum de principe de l'instruction est de 160 jours.

5. Une enquête publique se déroule du 31 août au 29 septembre 2022, durant laquelle 82 réclamations et observations sont formulées, ainsi que deux pétitions réunissant respectivement 20 et 108 signatures.

6. Le 14 octobre 2022, la commission de concertation émet un avis défavorable sur la demande de permis.

7. Le 17 octobre 2022, le Service d'Incendie et d'Aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) émet un premier avis.

8. Le 20 octobre 2022, le collège des bourgmestre et échevins de la partie requérante fait sien l'avis défavorable de la commission de concertation.

9. Par un courrier du 27 octobre 2022, le conseil de la partie intervenante informe le fonctionnaire délégué de son intention, à la suite de l'avis de la commission de concertation, de déposer des plans modifiés sur la base de l'article 177/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

10. Le 26 avril 2023, le fonctionnaire délégué accuse réception des plans modifiés et délivre l'accusé de réception de dossier complet le 25 mai 2023.

11. Le 27 septembre 2023, à la suite d'une demande d'Urban Brussels du 26 mai 2023, le SIAMU donne un avis sur le projet modifié.

12. Une nouvelle enquête publique se tient du 30 août au 28 septembre 2023, au cours de laquelle 64 réclamations et observations sont formulées, ainsi que trois pétitions rassemblant respectivement 717, 24 et 32 signatures.

13. Le 13 octobre 2023, la commission de concertation émet un nouvel avis défavorable sur la demande.

14. Par un courrier daté du 23 octobre 2023, le conseil de la partie intervenante informe le fonctionnaire délégué de son intention de déposer, à la suite de l'avis de la commission de concertation, des plans modificatifs et lui demande, en application de l'article 177/1 du CoBAT, de suspendre le délai de décision.

15. Le 26 octobre 2023, le collège des bourgmestre et échevins de la partie requérante émet un nouvel avis défavorable.

16. Le 11 mars 2024, le fonctionnaire délégué délivre l'accusé de réception de dossier complet et modifié.

17. Le 20 mars 2024, la partie intervenante informe le fonctionnaire délégué qu'elle prend acte de la qualification du bâtiment C comme équipement et lui fait part de son intention d'introduire une demande de modification de la demande de permis.

18. Le 9 avril 2024, le fonctionnaire délégué délivre l'accusé de réception de dossier complet et modifié.

19. Le 10 mai 2024, à la suite d'une demande du fonctionnaire délégué du 12 mars 2024, le SIAMU donne un nouvel avis.

20. Le 4 juin 2024, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme.

Cet acte constitue le troisième acte attaqué.

21. Par un courrier daté du 2 juillet 2024, la partie requérante introduit un recours à l'encontre de ce permis auprès de la partie adverse, en application de l'article 188/1 du CoBAT.

22. Le 12 septembre 2024, le collège d'Urbanisme donne l'avis suivant :

« […]

Considérant que le dossier fixé en séance le jeudi 22 août 2024 a été mis en continuation à la séance du 29 août 2024 ;

Considérant que le conseil du Fonds du Logement a transmis une note d'observations le 12 août 2024 ;

Considérant que le conseil de la commune de Woluwe-Saint-Lambert a transmis, le 21 août 2024, "un complément au courrier de recours du 2 juillet 2024 suite au courrier du 12 août 2024 de la SC Fonds du Logement de la Région bruxelloise" ;

Considérant que le conseil du Fonds du logement a transmis, le 28 août 2024, "une note reprenant le calcul du délai et une brève réplique quant à l'irrecevabilité du recours de la commune" ;

Considérant que le conseil de la commune de Woluwe-Saint-Lambert a transmis, le 28 août 2024, une note complémentaire relative à la computation des délais d'instruction de la demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que la requérante annexe à son recours […] une "délibération du collège des bourgmestre et échevins du 21 mars 2024" ; que cette délibération, qui a pour objet "la désignation d'un avocat", est rédigée comme il suit :

> "Suite au rapport du 15 mars 2024 du service des affaires juridiques, en application de la décision du conseil communal du 19 octobre 2020 donnant délégation au collège pour le choix de la procédure de passation et des conditions des marchés publics dont les dépenses relèvent du budget ordinaire, conformément à l'article 28, § 1er [...], de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics [...] et en application des articles 234, § 4, et 236 de la Nouvelle loi communale, Maître Stéphane Nopère […] est désigné afin de défendre les intérêts de la commune relativement à la demande de permis d'urbanisme introduite par le Fonds du Logement de la Région bruxelloise visant à construire un ensemble d'immeubles sur un terrain sis à l'angle des avenues Chapelle-aux-Champs et Émile Vandervelde. La dépense sera limitée à 30.000 euros HTVA" ;

Considérant que la décision dont recours a été adoptée le 4 juin 2024 par le fonctionnaire délégué et notifiée à cette date à la commune de Woluwe-Saint-Lambert ; que le recours a été introduit par la commune de Woluwe-Saint-Lambert le 2 juillet 2024 ;

Que la décision d'ester produite par la commune de Woluwe-Saint-Lambert précède dès lors, de plusieurs mois celle dont recours ;

Considérant qu'une décision d'introduire un recours "ne peut être prise en connaissance de cause que sur le vu de la décision à attaquer, et particulièrement de sa motivation, et en des termes dépourvus d'équivoque ; qu'une personne morale ne peut décider a priori d'un recours sans connaître le contenu exact de l'acte attaqué ; que décider d'un recours contre une décision qui n'est pas encore prise et dont on ignore forcément la motivation est dénué d'objet ; qu'il s'ensuit que l'introduction d'un recours contre une décision qui a été prise le 2 septembre ne pouvait valablement être décidée le 15 juin précédent ; qu'en outre, une décision qui charge un avocat d'introduire "les recours administratifs ou judiciaires qu'il jugera bon", de surcroit "s'il échet", ne peut être comprise

comme portant sur l'introduction d'un recours en annulation" (C.E., n° 189.683 du 21 janvier 2009, SA Immoel) ;

Que, par identité de motifs, l'introduction du recours contre une décision qui a été prise le 4 juin 2024 ne pouvait valablement être décidée le 21 mars 2024 ;

Considérant, en outre, que la décision du 21 mars 2024 précitée a été prise en application des dispositions de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics et d'articles de la Nouvelle loi communale relatifs à la passation des marchés publics ;

Qu'elle n'est prise ni en application de l'article 270, al. 2, de la Nouvelle loi communale ("toutes autres actions dans lesquelles la commune intervient comme demanderesse ne peuvent être intentées par le collège qu'après autorisation du conseil communal") ni en application de l'article 188/1, al. 2, du CoBAT ("le collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre de la décision du fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de celle-ci") ;

Qu'"à peine de dénaturer ses termes et sa portée, on ne peut tenir la délibération du Collège pour une décision d'ester en justice" lorsqu'elle "se borne à désigner un avocat pour élaborer le dossier et le transmettre au Conseil d'État" (C.E., n° 80.796 du 9 juin 1999, commune de Gedinne) ;

Que, par identité de motifs, la délibération du 21 mars 2024 du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Woluwe-Saint-Lambert ne peut être considérée comme une décision d'introduire un recours contre l'octroi d'un permis d'urbanisme de surcroît inexistant à cette date ;

Considérant enfin que la commune de Woluwe-Saint-Lambert est d'avis qu'"il est admis de longue date que la ratification par l'instance compétente d'une décision communale d'agir peut intervenir à tout moment de la procédure jusqu'à la clôture des débats" (note du 21 août 2024, p. 3) ;

Que ce constat est dénué d'intérêt dès lors que, d'une part, il n'existe aucune décision du collège des bourgmestre et échevins d'introduire le présent recours et que, d'autre part, une telle décision de ratification n'est pas produite ;

Considérant qu'il ressort de ce qui précède que le recours est irrecevable ».

Cet avis constitue le premier acte attaqué.

23. Par un courrier daté du 19 septembre 2024, le conseil de la partie requérante demande au collège d'Urbanisme de retirer sa décision en produisant une délibération du 13 juin 2024 par laquelle il a décidé d'intenter le recours.

24. Par un courrier daté du 7 novembre 2024, le collège d'Urbanisme répond ce qui suit au conseil de la partie requérante :

« […]

Vous sollicitez que l'avis du Collège d'urbanisme […] du 12 septembre 2024 soit retiré dès lors que le collège des bourgmestre et échevins de la commune de

Woluwe-Saint-Lambert aurait décidé, en sa séance du 13 juin 2024, d'introduire un recours à l'encontre du permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué le 4 juin 2024.

C'est la première fois que vous évoquez et communiquez cette décision d'ester.

Vous êtes d'avis que "cet élément aurait été produit devant le Collège si ce dernier en avait fait la demande ou si la demanderesse de permis avait contesté ce fait avant la veille de la tenue de la seconde audition du Collège".

Votre envoi appelle les observations suivantes :

- Premièrement, ce dossier a fait l'objet de deux auditions (l'audition du 22 août 2024 a été mise en continuation à la séance du 29 août 2024) et d'un échange de plusieurs écrits procéduraux (pour la commune de Woluwe-Saint-Lambert : un recours du 2 juillet 2024, une note d'observations du 21 août 2024 et une note complémentaire du 28 août 2024 et, pour le Fonds du logement, une note d'observations du 12 août 2024 ainsi qu'une réplique le 28 août 2024).

  En réponse à la note d'observations du Fonds du Logement, vous évoquiez déjà, en séance le 22 août 2024, pourquoi, à votre estime, vous aviez été valablement mandaté par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Woluwe-Saint-Lambert, sans faire état de la décision d'ester du 13 juin 2024.

  Force est de constater qu'il vous était donc loisible de déposer la décision d'ester précitée :
  ° en annexe à la note d'observations du 21 août 2024 ;
  ° en séance le 22 août 2024 ;
  ° en annexe à la note complémentaire du 28 août 2024 ;
  ° en séance le 29 août 2024 ;
  ° après la clôture des débats et avant la notification de l'avis le 12 septembre 2024.

- Deuxièmement, le Conseil d'État a jugé que "lorsque l'autorité publique retire un acte préparatoire, elle doit le refaire dans le solde du délai de rigueur dont elle disposait initialement, sauf à entacher d'illégalité la décision finale. Si ce délai est écoulé, elle ne peut refaire cette décision préparatoire, et un tel retrait ne peut, pratiquement, intervenir" (P. Abba, C. Molitor et E. Willemart, "L'acte créateur de droit", in *La Théorie du retrait d'acte administratif*, dir. D. Renders, Bruxelles, Larcier, 2019, p. 85, citant C.E., n° 214.201 du 27 juin 2011, Larivière).

  Le délai dont disposait le Collège d'urbanisme pour rendre son avis en application des articles 188/1 et suivants du CoBAT étant écoulé depuis le 15 septembre 2024, il n'est plus habilité à procéder au retrait sollicité.

- Troisièmement, le Gouvernement, qui est tenu de statuer de manière définitive sur le recours en application de l'article 188/3 du CoBAT, a été informé de l'existence de la décision d'ester du 13 juin 2024 et pourra décider en conséquence.

Pour ces raisons, et s'il regrette que la décision d'ester précitée ne lui ait pas été spontanément communiquée au regard notamment des griefs soulevés par le Fonds du Logement, le Collège d'urbanisme ne peut donner suite à votre demande ».

Ce courrier constitue le deuxième acte attaqué.

25. Par un courrier de son conseil daté du 29 novembre 2024, la partie intervenante adresse une lettre de rappel en vue de faire débuter un nouveau délai de décision de 30 jours en application des alinéas 2 et 3 de l'article 188/3 du CoBAT.

26. Par un courrier du 18 février 2025, la partie adverse écrit à la partie requérante ce qui suit :

« Dans le cadre du recours au Gouvernement repris sous rubrique, le Fonds du Logement a introduit en date du 29 novembre 2024 une lettre de rappel, conformément à l'article 188/3 du CoBAT.

Je vous informe qu'en vertu de ce même article, le délai de trente jours imparti au Gouvernement pour rendre sa décision est à présent dépassé. L'avis du Collège d'Urbanisme stipule que le recours est irrecevable. C'est donc la décision du fonctionnaire délégué qui tient lieu de décision.

Le permis d'urbanisme est octroyé.

[…] ».

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la société coopérative Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, bénéficiaire du permis qui constitue le troisième acte attaqué, est accueillie.

V. Recevabilité

V.1. Thèses des parties

La partie requérante soutient que son recours en suspension est recevable tant *ratione personae* que *ratione temporis*.

Elle fait valoir, en ce qui concerne la recevabilité *ratione personae*, qu'elle dispose d'un intérêt direct à contester les premier et deuxième actes attaqués. Elle rappelle que, par l'avis du 12 septembre 2024, le collège d'Urbanisme a déclaré irrecevable le recours administratif qu'elle avait introduit contre la décision du fonctionnaire délégué du 4 juin 2024. Elle indique qu'en date du 7 novembre 2024, le collège d'Urbanisme a refusé de reconsidérer cet avis. La partie requérante expose qu'un rappel a été adressé au Gouvernement le 29 novembre 2024 et que, conformément à l'article 188/3 du CoBAT, l'absence de décision dans les trente jours fait en sorte que l'avis du collège d'Urbanisme « tient lieu de décision ». Elle

soutient que cette situation confirme le caractère décisoire des actes du collège qui la privent de son droit à voir son recours administratif instruit légalement. Elle en déduit qu'elle dispose d'un intérêt personnel et direct à solliciter l'annulation de ces actes, dès lors qu'ils contribuent à entériner une décision défavorable qu'elle avait initialement contestée.

S'agissant du troisième acte attaqué, elle invoque sa qualité d'autorité publique compétente pour veiller au bon aménagement du territoire communal, à la sécurité et à la salubrité. Elle fait valoir que le projet concerné s'inscrit sur le territoire de la commune et qu'elle est donc fondée à agir contre tout acte affectant cet aménagement, conformément à la jurisprudence du Conseil d'État. Elle insiste sur le fait qu'elle entend faire respecter les prescriptions légales en matière d'urbanisme et l'opportunité du projet au regard de l'environnement bâti local.

En ce qui concerne la recevabilité *ratione temporis*, elle rappelle que l'avis du collège d'Urbanisme est devenu une décision exécutoire en date du 30 décembre 2024, faute de réponse du Gouvernement dans le délai prévu par l'article 188/3 du CoBAT. Elle indique que le caractère définitif des décisions attaquées ne lui a été communiqué que par un courrier du 18 février 2024, reçu le 20 février. Elle soutient dès lors que le recours, introduit dans les soixante jours de cette date, respecte le délai prévu à l'article 4 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État. Elle conclut à la recevabilité *ratione temporis* de sa demande de suspension.

La partie adverse soutient que le deuxième acte attaqué ne constitue pas un acte administratif au sens de l'article 14 des lois coordonnées sur le Conseil d'État. Elle fait valoir qu'il s'agit d'un simple courrier par lequel le collège d'Urbanisme informe la partie requérante de son impossibilité de faire droit à sa demande de reconsidération de son avis du 12 septembre 2024, concluant à l'irrecevabilité du recours. Selon elle, ce courrier ne contient aucune décision nouvelle, mais se limite à énoncer des constats. En conséquence, elle estime que le recours dirigé contre cet acte est dépourvu d'objet. Elle se fonde, par analogie, sur la jurisprudence issue des arrêts du Conseil d'État n° 237.143 du 25 janvier 2017 et n° 238.377 du 31 mai 2017.

La partie intervenante soutient que la requête est irrecevable en raison de l'absence d'un intérêt légitime.

Elle fait valoir que l'intérêt invoqué par la commune est dénué de légitimité, dans la mesure où il ne repose pas sur une contestation des

caractéristiques urbanistiques du projet attaqué, mais traduit plutôt une volonté de remettre en cause une situation contractuellement établie. Elle rappelle que la partie requérante lui a cédé le terrain concerné dans le cadre d'un échange d'immeubles et que cette cession reposait sur la constructibilité de la parcelle ainsi que sur des conventions authentiques définissant les caractéristiques du projet. Elle ajoute que le projet actuellement contesté est conforme à celui envisagé lors de la cession. En conséquence, elle soutient que la partie requérante ne peut revenir sur les engagements pris, en prétendant aujourd'hui s'opposer à la constructibilité du terrain.

Elle souligne que la volonté de la partie requérante de requalifier la zone en espace vert, telle qu'annoncée dans son programme politique 2024-2030, traduit une opposition de principe, déconnectée des réalités urbanistiques concrètes du projet litigieux. Elle estime qu'une telle attitude vise soit à maintenir une situation irrégulière, soit à poursuivre un objectif contraire à l'exécution de bonne foi des conventions, ce qui constitue une circonstance répréhensible au sens de la jurisprudence du Conseil d'État, notamment dans les arrêts n° 247.324 du 13 mars 2020 et n° 259.563 du 19 avril 2024.

Elle invoque en outre une violation du principe de confiance légitime. Elle fait valoir que, dans le cadre de l'échange de terrains, la partie requérante lui a donné des assurances précises quant aux caractéristiques urbanistiques du site et à son potentiel constructible. Elle soutient que ces assurances ont fondé les concessions qu'elle a acceptées, notamment la modification de ses plans, et nourri des espérances légitimes quant à la réalisation du projet. Elle considère que la position actuellement adoptée par la partie requérante, consistant à s'opposer au projet malgré ces engagements, méconnaît ce principe de légitime confiance.

Partant, elle conclut que la commune ne dispose pas d'un intérêt légitime à agir et que son recours est irrecevable.

V.2. Appréciation

Il n'est pas indispensable de se prononcer à ce stade sur les exceptions soulevées par les parties adverse et intervenante. Une appréciation de celles-ci ne serait nécessaire que si les conditions requises pour qu'il soit fait droit à la demande de suspension sont remplies, ce qui n'est pas le cas, comme cela ressort de l'examen effectué ci-dessous.

VI. 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.

VII. Exposé de l'urgence

VII.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante fait valoir que le projet autorisé par le troisième acte attaqué prévoit la construction de trois bâtiments massifs de plus de trois étages, comportant 41 logements, sur un terrain actuellement recouvert de végétation. Elle estime que l'impact du projet sur le site est tel qu'en cas d'annulation, la remise en état des lieux serait hypothétique et particulièrement difficile, causant un préjudice grave et difficilement réparable, en se référant à l'arrêt n° 226.770 du 17 mars 2014. En outre, elle évoque le risque environnemental lié à la présence potentielle d'espèces protégées, notamment d'amphibiens, dont l'existence sur le terrain n'aurait pas été prise en compte dans la procédure d'autorisation. Elle insiste également sur le caractère exécutoire du permis délivré, ce qui rend d'autant plus pressante la nécessité de suspendre l'exécution des actes attaqués avant qu'un préjudice irréversible ne se réalise.

Elle souligne que certains moyens invoqués dans sa demande de suspension critiquent le fait que les actes attaqués – en particulier le deuxième et le troisième – ont été adoptés en méconnaissance de son droit à former un recours contre le projet. Elle estime que le fonctionnaire délégué n'était plus compétent *ratione temporis* pour délivrer l'autorisation d'urbanisme concernée et relève que ses moyens de fond n'ont jamais été examinés, son recours ayant été déclaré irrecevable. Elle fait valoir que, selon la jurisprudence du Conseil d'État, un moyen relatif à l'incompétence de l'auteur de l'acte peut justifier la suspension, dans la mesure où le préjudice invoqué résulte directement de cette illégalité, notamment si l'acte est pris dans le cadre d'une procédure de réformation transférant indûment une compétence de l'autorité communale au Gouvernement, comme l'a jugé l'arrêt n° 139.996 du 1er février 2005.

VII.2. Appréciation

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 la partie requérante 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 partie requérante supporte la charge de la preuve de la gravité de l'inconvénient qu'elle 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 permettre d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner. Cet exposé ne se confond pas avec celui des moyens, l'urgence étant une condition distincte.

En l'espèce, il convient d'observer que c'est la partie requérante elle-même qui a cédé le terrain sur lequel les actes et travaux autorisés par le troisième acte attaqué doivent être réalisés. L'acte de cession a été approuvé par son conseil communal pour le motif que la partie intervenante « a besoin d'un terrain à bâtir lui permettant d'assurer la réalisation de ses objectifs en termes de création de logements sociaux (locatifs et acquisitifs) et que ce terrain offre les caractéristiques nécessaires pour la réalisation d'un tel projet immobilier » en se référant à un rapport établi par un géomètre-expert immobilier qui a préalablement estimé que « le terrain pourrait accueillir environ 3.690 m² à 4.160 m² de surfaces constructibles ». Dans ces conditions, la réalisation d'un projet tel que celui autorisé par le troisième acte attaqué, qui correspond à l'objectif ayant motivé la cession du terrain par la partie requérante, ne peut être considéré comme présentant à son égard une gravité suffisante pour justifier l'urgence au sens de la disposition précitée.

En ce qui concerne l'atteinte éventuelle à des espèces protégées, la partie se limite à se référer à la présence hypothétique d'amphibiens sur le site, spécialement de tritons alpestres. Le terrain concerné par le troisième acte attaqué ne se situe pas dans une zone spéciale de conservation au sens de l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature et il n'est pas contesté qu'il ne comporte aucun point d'eau. Selon le rapport d'évaluation des incidences sur

l'environnement, « les habitats terrestres des tritons ne sont généralement pas éloignés de plus de quelques centaines de mètres des points d'eau utilisés pour la reproduction ». Après avoir constaté qu'aucune espèce d'amphibien n'a été observée sur le site, ce rapport conclut que : « Les enjeux relatifs aux amphibiens peuvent être considérés comme faibles pour l'ensemble du site. Cependant, il n'est pas exclu que des amphibiens soient présents en hivernage ou déplacement sur la zone d'étude ». En conséquence, le rapport recommande une vérification complémentaire de l'absence d'amphibiens, laquelle a été effectuée et a confirmé cette absence. La partie requérante n'apporte aucun élément nouveau contredisant ce rapport ou permettant d'établir la présence de tritons alpestres ou d'autres amphibiens sur le terrain concerné par le troisième acte attaqué.

Enfin, en ce qui concerne l'urgence qui résulterait d'une éventuelle atteinte à la compétence communale en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, il convient d'observer que la demande de permis concerne des actes et travaux visés à l'article 1er, 1°, f), de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 déterminant la liste des actes et travaux d'utilité publique pour lesquels les certificats d'urbanisme et les permis d'urbanisme sont délivrés par le fonctionnaire délégué. Par conséquent, il n'est pas question, en l'espèce, de l'usurpation par le Gouvernement d'une compétence communale attribuée au collège des bourgmestre et échevins par le CoBAT puisqu'il s'agit dès l'origine d'une compétence régionale.

Par conséquent, l'urgence n'est pas établie.

VIII. Conclusions

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1er, 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 la société coopérative Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé, à Bruxelles, le 9 mai 2025, par la XV^e^ chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Marc Joassart,	conseiller d'État, président f.f.,
Frédéric Quintin,	greffier.

Le Greffier,	Le Président,
Frédéric Quintin	Marc Joassart