CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LA PRÉSIDENTE DE LA XV^e^ CHAMBRE

A R R Ê T

n^o^ 265.617 du 30 janvier 2026

A. 236.259/XV-5048

En cause : 1. **M. W.**,
2. **W. W.**,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e^ Luca CECI, avocat,
chaussée de La Hulpe, 177/8
1170 Bruxelles,

contre :

la commune d'Etterbeek, représentée
son collège des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^e^ Jacques SAMBON, avocat,
boulevard Reyers, 110
1030 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 28 avril 2022, par la voie électronique, les requérants demandent l'annulation de « la décision de la partie adverse du 17 février 2022 octroyant à Madame [M.D.] un permis d'urbanisme "tendant à modifier le PU 10058 en ce qui concerne le placement de deux ascenseurs dans deux immeubles mixtes contigus comprenant six logements au total" pour deux immeubles situés à 1040 Bruxelles, rue Général Leman, n° 8-10 ».

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^me^ Louise Ernoux-Neufcoeur, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Par une ordonnance du 25 novembre 2025, les parties ont été convoquées à l'audience du 16 décembre 2025 et le rapport leur a été notifié.

M^me^ Élisabeth Willemart, conseillère d'État, présidente f.f., a exposé son rapport.

M^e^ Charlotte Delhaye, *loco* M^e^ Luca Ceci, avocate, comparaissant pour les requérants, et M^e^ Jacques Sambon, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Louise Ernoux-Neufcoeur, auditeur, a été entendue 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 9 septembre 2016, est introduite une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation, l'agrandissement et la rénovation des étages de deux immeubles contigus sis rue Général Leman, n° 8-10 à Etterbeek, afin d'y aménager six logements.

2. Le 5 juillet 2017, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Etterbeek décide d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité.

3. Le 6 mai 2021, la demanderesse de permis signe une nouvelle demande afin de modifier le permis d'urbanisme du 5 juillet 2017, en vue de placer deux ascenseurs dans les immeubles concernés.

4. Le 31 mai 2021, la commune délivre un accusé de réception de dossier incomplet, en demandant, notamment, de compléter la notice explicative et d'« indiquer clairement en quoi le permis d'urbanisme 10058 délivré en 2017 est toujours valable et notamment que les travaux n'ont pas été interrompus plus d'un an (le permis modificatif vient se greffer au permis initial en matière de délai) ».

5. Le 16 juin 2021, la demanderesse de permis complète le dossier. La note explicative mentionne notamment ce qui suit :

« Explication du projet

Le projet de rénovation et extension a été approuvé par la décision du Collège d'Etterbeek le 5 juillet 2017.

Pour le moment, le gros œuvre du bâtiment est terminé.

Les châssis ont été placés.

L'installation de l'électricité et des cloisons va commencer dans les plus brefs délais.

Le propriétaire a décidé de mettre des ascenseurs dans les bâtiments.

Pour réaliser le placement des cages d'ascenseurs, il est nécessaire de faire des ouvertures dans les hourdis et de prévoir des murs porteurs et des fondations en béton supplémentaires.

Comme ce sont des travaux qui affectent la stabilité, une demande de permis de construire est soumise.

Le placement des ascenseurs a une influence limitée sur la disposition des locaux.

Il s'agit de déplacer quelques cloisons non porteuses autour de la cage d'ascenseur.

Au rez-de-chaussée commercial, il est prévu de faire des ouvertures de passage dans les murs existants entre les deux bâtiments. ».

6. Le 11 octobre 2021, après plusieurs accusés de réception de dossier incomplet et plusieurs compléments, la commune délivre un accusé de réception de dossier complet.

7. Le 25 octobre 2021, le Service d'Incendie et d'Aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) émet un avis favorable conditionnel.

8. Le 2 décembre 2021, le collège des bourgmestre et échevins de la partie adverse émet un avis favorable sous réserve de se conformer aux directives du SIAMU.

9. Par un courrier daté du 7 décembre 2021, le collège des bourgmestre et échevins invite la demanderesse de permis à modifier la demande, sur la base de l'article 191 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), afin de respecter les conditions de l'avis du SIAMU.

10. Le 16 décembre 2021, la demanderesse de permis dépose des plans modifiés.

11. Le 17 février 2022, le collège des bourgmestre et échevins de la partie adverse décide d'octroyer le permis modificatif sollicité. L'objet de la demande est défini comme suit : « vu la demande [...] tendant à modifier le PU 10058 en ce qui concerne le placement de deux ascenseurs dans deux immeubles mixtes contigus comprenant 6 logements au total ».

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Débats succincts

L'auditeur rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts, étant d'avis que le recours est manifestement irrecevable, pour les motifs suivants :

« 28. Dans son courrier du 23 septembre 2025 en réponse à la mesure d'instruction diligentée par l'auditeur rapporteur, la partie adverse a, par l'intermédiaire de son conseil, informé le Conseil d'État de l'évolution de la situation depuis le dépôt du mémoire en réponse le 14 juillet 2022.

Elle expose que le chantier a été mis à l'arrêt "à la mi-juin 2022 et ce pendant plus d'une année", entraînant la péremption du permis.

Elle indique que, le 21 décembre 2023, la bénéficiaire des permis octroyés les 5 juillet 2017 et 17 février 2022 a introduit une demande de renseignements urbanistiques pour les deux immeubles concernés par ces permis et que, le 16 janvier 2024, la commune a délivré les renseignements urbanistiques sollicités, lesquels précisent notamment ce qui suit :

"Observations complémentaires :

Un permis visant à transformer, agrandir et rénover les étages de deux immeubles afin de passer de deux à six logements a été octroyé en 2017. Les travaux commencés il y a plusieurs années ont été interrompus plus d'un an et le permis a expiré. De ce fait, de nombreux éléments ne correspondent pas à la situation de droit (utilisation inexistante, retrait d'éléments de la façade, construction de lucarnes en cours, …).

Pour régulariser la situation, il convient de déposer une nouvelle demande de permis d'urbanisme afin de reprendre la rénovation des bâtiments n° 8 et n° 10".

Elle précise que cette constatation de la péremption du permis d'urbanisme du 5 juillet 2017 n'a pas été contestée par la bénéficiaire des permis, qui sollicitait les renseignements urbanistiques, mais qu'au contraire, le 8 octobre 2024, celle-ci a introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme visant à couvrir l'ensemble des actes et travaux déjà exécutés et projetés dans les biens, dont la note explicative reconnaît l'interruption des travaux pendant plusieurs années.

Elle ajoute que, dans le cadre de l'instruction de cette nouvelle demande de permis, la commission de concertation a, le 3 juin 2025, émis un avis mentionnant notamment ce qui suit :

"Considérant : […]

6. Le permis d'urbanisme (PU 10058) notifié le 12/07/2017 visant à transformer, agrandir et rénover les étages de deux immeubles afin de passer de deux à six logements ;

7. Le permis d'urbanisme (PU 11312) notifié le 22/02/2022 visant à modifier le PU 10058 en ce qui concerne le placement de deux ascenseurs dans deux immeubles mixtes contigus comprenant 6 logements au total ; que cette demande visait également à modifier ce permis d'urbanisme en ce qui concerne la forme de la rehausse de toiture ;

8. que le PU 10058 n'a été que partiellement exécuté et les travaux interrompus plus d'un an ; que ce permis n'est donc plus valide ; que le permis 11312 fait l'objet d'un recours devant le Conseil d'État ; qu'en outre, s'agissant d'un permis modificatif, se greffant en termes de délais au permis initial, il n'est plus valide non plus".

Elle est d'avis que, conformément à l'article 101, § 1er, alinéa 2, du CoBAT, en l'absence d'appréciation de l'autorité compétente de l'existence d'une partie autonome du projet faisant l'objet du permis du 5 juillet 2017, ce permis est périmé dans son entièreté.

Elle rappelle que l'acte attaqué, délivré le 17 février 2022, est un permis modificatif du permis originaire octroyé le 5 juillet 2017, et soutient que, conformément à l'article 102/1, § 4, du CoBAT, le permis modificatif est frappé de péremption dans les mêmes conditions que le permis originaire, de sorte qu'il est également périmé dans son entièreté.

Elle estime, en conséquence, que le recours en annulation n'a plus d'objet et, en toute hypothèse, ne présente plus d'intérêt.

29. L'article 101 du CoBAT dispose comme il suit :

"§ 1er. Sous réserve des hypothèses visées au § 3, le permis est périmé si, dans les trois années de sa notification, le titulaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1er, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros œuvre ou s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre les charges imposées en application de l'article 100.

L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis. Dans cette hypothèse, la péremption affecte :

- la partie non réalisée du permis, si la partie réalisée peut être considérée, au sein de celui-ci, comme un élément autonome, apprécié et autorisé comme tel par l'autorité délivrante ;
- l'entièreté du permis, dans le cas contraire.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

[…]

§ 6. Lorsqu'un recours en annulation est introduit à l'encontre d'un permis d'urbanisme devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État, le délai de péremption du permis est suspendu de plein droit de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale. Si le titulaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie à la procédure, l'autorité qui a délivré le permis notifie au titulaire la fin de la période de suspension du délai de péremption.

Le délai de péremption du permis d'urbanisme est également suspendu de plein droit lorsqu'une demande d'interruption des actes et travaux autorisés par ce permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire, de la signification de l'acte introductif d'instance à la notification de la décision.

[…]".

L'article 102/1, § 4, alinéa 2, du CoBAT dispose par ailleurs ce qui suit :

"La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée".

Les travaux parlementaires relatifs à l'ordonnance du 14 mai 2009, qui a inséré l'article 102/1 dans le CoBAT, soulignent que "la demande de modification constitu[e] une demande se greffant sur un autre permis" et que "le sort du permis modificatif est lié à celui du permis initial : si celui-ci est périmé ou annulé, le permis modificatif n'a plus d'objet et ne peut être mis en œuvre".

30. En l'espèce, il n'est pas contesté que l'acte attaqué, daté du 17 février 2022, est un permis modificatif du permis initial délivré le 5 juillet 2017.

Il ressort des explications données par le conseil de la partie adverse dans son courrier du 23 septembre 2025 que le permis du 5 juillet 2017 n'a été que partiellement exécuté et que les travaux ont été interrompus pendant plus d'un an. Cet état de fait a été constaté par la commune dans les renseignements urbanistiques donnés le 16 janvier 2024 à Madame [J.D.], laquelle ne l'a pas contesté et a confirmé, dans sa nouvelle demande de permis d'urbanisme introduite le 8 octobre 2024, que le chantier des travaux autorisés par le précédent permis d'urbanisme "n'a pas été terminé", les immeubles étant "inachevés et vides depuis quelques années". Il ne ressort par ailleurs ni du dossier administratif, ni des écrits de procédure des parties, ni des explications complémentaires données par la partie adverse dans son courrier du 23 septembre 2025, que le permis du 5 juillet 2017 aurait fait l'objet d'une quelconque prorogation ou d'une demande d'interruption des actes et travaux qu'il autorise devant une juridiction de l'ordre judiciaire. Il n'a pas, non plus, fait l'objet d'un recours devant le Conseil d'État.

Partant, le permis du 5 juillet 2017 est périmé et il en est, par conséquent, de même du permis modificatif attaqué, s'agissant de l'accessoire du permis initial.

En conséquence, les parties requérantes n'ont plus intérêt au recours. ».

Dans le cadre de la mesure d'instruction diligentée par l'auditeur rapporteur, la partie adverse a produit la demande de permis introduite le 8 octobre 2024 et la note explicative y relative, laquelle indique notamment ce qui suit :

« Situation existante

Les immeubles (qui forment un seul bien cadastral) ont été soumis à un permis d'urbanisme [auparavant].

À la suite de ce permis, plusieurs travaux ont été exécutés. Cependant, le chantier n'a pas été terminé.

Du coup, les immeubles sont inachevés et vides depuis quelques années.

Les immeubles sont composés [de] caves, [et d'un] rez-de-chaussée + 3 niveaux.

Concernant les espaces extérieurs, au niveau du 1er étage en arrière, il y a une grande terrasse, ainsi que deux terrasses au 3e niveau.

Les espaces dans les immeubles sont très généreux : de beaux volumes avec de belles hauteurs sous plafond, très lumineux, mais inachevés et très mal distribués.

Il y a deux colonnes de communication verticales qui comportent les cages d'escaliers de chaque bâtiment.

Il y a des nœuds constructifs qui ne sont plus acceptables aujourd'hui.

Il n'y a pas d'isolation et les ponts thermiques créent une grande variation de température dans l'immeuble.

L'objet de la demande porte sur les points suivants :

▪ Le réaménagement et la rénovation complète de deux immeubles de rapport (formant un seul bien cadastral).

▪ Le changement d'affectation du commerce au rez-de-chaussée du n° 10 en un studio, car les fenêtres ont une allège rehaussée (il n'y a pas de vitrine commerciale).

▪ L'augmentation du volume en toiture pour créer un duplex.

▪ L'installation de deux ascenseurs. ».

À l'audience, la partie adverse a insisté sur la circonstance que la bénéficiaire de l'acte attaqué a introduit une nouvelle demande de permis, dans laquelle elle reconnaît que les travaux sont inachevés depuis plusieurs années. Les requérants se sont référés aux écrits de la procédure.

L'on n'aperçoit pas de motif de s'écarter de l'examen du rapport, dont les conclusions peuvent dès lors être suivies.

Les requérants n'ont plus intérêt à leur recours.

Il s'ensuit que la requête est irrecevable et doit être rejetée.

V. Indemnités de procédure

Dans leurs écrits de procédure, les requérants et la partie adverse sollicitent chacun une indemnité de procédure.

L'article 30/1 des lois coordonnées sur le Conseil d'État prévoit qu'une indemnité de procédure peut être accordée à la partie « ayant obtenu gain de cause ». Dès lors que le recours est déclaré irrecevable au motif que le permis d'urbanisme

auquel une modification est apportée par l'acte attaqué est périmé, ni les requérants ni la partie adverse n'ont obtenu gain de cause ni succombé. En conséquence, aucune indemnité de procédure ne leur est due.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les requérants supportent les dépens, à savoir le droit de rôle de 400 euros et la contribution de 22 euros, à concurrence de la moitié chacun.

Ainsi prononcé, à Bruxelles, le 30 janvier 2026, par la XVe chambre du Conseil d'État, composée de :

Élisabeth Willemart,	conseillère d'État, présidente f.f.,
Frédéric Quintin,	greffier.

Le Greffier,	La Présidente,
Frédéric Quintin	Élisabeth Willemart