

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

n° 265.653 du 4 février 2026

A. 242.713/XIII-10.465

En cause : 1. **G. M.**,
 2. **S. F.**,
 ayant tous deux élu domicile chez
 M^e Bernard PAQUES, avocat,
 chaussée de marche 458
 5101 Erpent,

 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.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 9 août 2024, les parties requérantes demandent l'annulation de l'arrêté du 4 juin 2024 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire déclare irrecevable la demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation de la transformation d'un bâtiment existant en maison d'habitation et la pose d'une brique de façade sur un bien sis rue Longue Bourse, 167/167+ à Montignies-sur-Sambre.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Yves Delval, 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.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 18 décembre 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 29 janvier 2026 et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

M^{me} Laure Demez, conseillère d'État, présidente f.f., a exposé son rapport.

M^e Armel Bafen, *loco* M^e Bernard Paques, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et M^e Damien Jans, *loco* M^e Etienne Orban de Xivry, avocat, comparaissant pour la partie adverse, 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 utiles à l'examen de la cause

1. Le 28 mai 2013, le premier requérant introduit, auprès de l'administration communale de la ville de Charleroi, une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation d'un garage en logement sur un bien sis rue Longue Bourse, 167/167+ à Montignies-sur-Sambre et cadastré 8^{ème} division, section A, n° 298/02L.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi.

2. Le 4 novembre 2014, le collège communal de la ville de Charleroi refuse d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité.

3. Le 17 août 2017, un procès-verbal de constat d'infraction de l'aménagement d'un logement au niveau du garage est dressé par les services de la police locale de Charleroi, à la demande du service d'urbanisme. Des procès-verbaux subséquents constatant le maintien de l'infraction sont dressés les 23 juillet 2018 et 22 mars 2019.

4. Le 7 mars 2019, le fonctionnaire délégué informe le premier requérant qu'à son estime, les travaux réalisés en infraction ne sont pas régularisables et lui

octroie un délai de trois mois pour procéder à la remise en état des lieux, avant de solliciter cette mesure de réparation devant le tribunal civil.

5. Le 3 février 2021, le tribunal de première instance du Hainaut, division de Charleroi, décide qu'il est établi que ce sont les requérants qui ont transformé le garage en un logement et qu'ils ont ensuite maintenu les travaux exécutés sans permis. Il les condamne à une peine d'amende avec sursis, ordonne la confiscation par équivalent de l'avantage patrimonial tiré directement des préventions établies (correspondant aux loyers perçus illégalement pour la location du garage transformé en logement) et réserve à statuer sur les intérêts civils.

Par un arrêt du 3 novembre 2021, la Cour d'appel de Mons décide également que les préventions sont établies, confirme la peine de confiscation par équivalent et ordonne la suspension du prononcé.

Le 23 mars 2022, la Cour de cassation rejette le pourvoi introduit par les requérants à l'encontre de cet arrêt.

6. Le 8 mai 2022, à la demande du substitut du procureur du Roi et à la suite d'une visite, un nouveau procès-verbal est dressé pour les mêmes faits. Il constate le maintien du logement et, partant, la non remise des lieux en leur *pristin* état.

7. Le 3 novembre 2023, le premier requérant introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation de la transformation du bâtiment existant en maison d'habitation ainsi que la pose d'une brique de façade.

8. Le 21 novembre 2023, le dossier de demande est déclaré recevable et complet. L'accusé de réception mentionne que le délai d'envoi de la décision du collège communal est suspendu en application de l'article D.VII.20 du Code du développement territorial (CoDT), suite aux procès-verbaux de constat d'infraction urbanistique dressés les 17 août 2017, 23 juillet 2018, 22 mars 2019 et 8 mai 2022. Il mentionne que « le délai ne reprendra cours qu'à partir du moment où le montant total de la transaction, si cette dernière [...] est proposée, sera payé » et que « [d]ans les 2

autres cas possibles (mesures de restitution ou jugement coulé en force de chose jugée), le permis sera réputé refusé ».

9. Le 5 mars 2024, en l'absence de décision de l'autorité communale dans le délai légal, les requérants saisissent le Gouvernement wallon de la demande de permis en application de l'article D.IV.47, § 1^{er}, alinéa 3, du CoDT.

10. Le 2 avril 2024, la direction juridique, des recours et du contentieux (DJRC) notifie sa première analyse du recours. Elle remarque, en conclusion, qu'« à ce stade et ne disposant pas encore du dossier du collège communal, ni du fonctionnaire délégué et, notamment, du dossier relatif au volet infractionnel relatif à la demande, la 1^{ère} demande est assez incomplète et ne permet, entre autres, pas d'attester de la recevabilité de la procédure de saisine telle qu'engagée d'initiative par les demandeurs ».

11. Le 11 avril 2024, la commission d'avis sur les recours (CAR) émet, après avoir procédé à l'audition des parties, un avis favorable conditionnel « sous réserve des vérifications qui seront menées par l'administration quant à la recevabilité de la saisine du Gouvernement wallon ».

12. Le 25 mai 2024, la DJRC propose au ministre de l'Aménagement du territoire de déclarer irrecevable la saisine du Gouvernement wallon.

13. Le 4 juin 2024, le ministre décide de l'irrecevabilité de sa saisine.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Les requérants prennent un moyen unique de la violation des articles D.IV.63, D.IV.67 et D.VII.20 du CoDT, et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'erreur dans les motifs.

Dans la première branche, ils contestent les motifs de l'acte attaqué liés à l'arrêt de la Cour d'appel. Ils relèvent que cet arrêt n'a pas ordonné la remise en état des lieux – ce qui empêcherait la délivrance d'un permis de régularisation – et qu'il a

mis un terme à la procédure pénale. Ils en déduisent qu'il a purgé le bien de l'infraction constatée d'avoir créé un logement sans permis et de l'avoir maintenu jusqu'au 22 septembre 2020, date de la citation. A leur estime, la circonstance que les intérêts civils sont réservés ne peut pas avoir pour effet, lorsqu'une infraction a fait l'objet d'une condamnation pénale définitive sans remise en état, de bloquer « éternellement » la situation en ce sens que plus aucun permis de régularisation ne pourrait jamais être délivré ensuite. Ils relèvent que l'infraction s'est poursuivie mais qu'aucune poursuite n'a été diligentée postérieurement à cet arrêt. Ils notent qu'un jugement coulé en force de chose met un terme à l'interruption des délais d'envoi de la décision sur la demande de permis de régularisation visée à l'article D.VII.20 du CoDT, interruption liée à un procès-verbal de constat d'infraction.

Dans la seconde branche, ils critiquent le motif de l'acte attaqué lié à la légalité du procès-verbal du 8 mai 2022 en ce qu'il ne leur a pas été notifié de sorte que l'article D.VII.20, § 1^{er}, du CoDT ne s'applique pas, à défaut d'effet suspensif du procès-verbal. Ils en déduisent qu'aucune disposition ne s'opposait à la délivrance du permis de régularisation ou à ce que l'autorité de recours statue sur la demande. Ils estiment que le motif introduit par la phrase « qu'en tout état de cause, cet élément ne préjudicie en rien la motivation reprise en l'espèce à l'encontre des demandeurs » est incompréhensible ou, si elle renvoie aux motifs critiqués dans la première branche, n'a pas d'effet propre.

B. Le mémoire en réponse

Sur la première branche, la partie adverse répond que tant le collège communal que le fonctionnaire délégué restent libre d'engager une action devant le tribunal civil en vue d'ordonner une mesure de réparation malgré l'arrêt de la Cour d'appel. Elle en déduit qu'il est inexact de soutenir qu'un terme a été mis à la procédure pénale et que le bien est purgé de l'infraction pénale, ce que d'ailleurs relève l'acte attaqué.

Sur la seconde branche, elle considère que l'article D.VII.6 du CoDT ne s'applique pas aux officiers de police judiciaire de sorte que l'auteur du procès-verbal postérieur à l'arrêt de la Cour d'appel ne devait pas le notifier aux requérants. Elle cite à l'appui l'arrêt n° 260.119 du 14 juin 2024. Elle en infère que le délai d'envoi de la décision est interrompu.

C. Le mémoire en réplique

Sur la première branche, les requérants répliquent que la partie adverse ne rencontre par leur argument selon lequel des poursuites pénales n'étaient plus

engagées de sorte que la situation est comparable à la régularisation d'un bien en infraction pour lequel il n'y a pas de procès-verbal notifié et pour lequel aucun principe ne s'oppose à la délivrance du permis.

Sur la seconde branche, ils relèvent que la qualité d'officier de police judiciaire du signataire du procès-verbal du 8 mai 2022 n'est pas établie et, à titre subsidiaire, qu'il y a lieu de poser à la Cour constitutionnelle une question préjudicielle sur la différence de traitement reposant sur le fait que le législateur wallon n'était pas compétent pour réglementer la gestion des procès-verbaux établis par les officiers de police judiciaire dans le cadre du CoDT. Par ailleurs, ils relèvent qu'aucune poursuite n'a été engagée à la suite de ce procès-verbal de sorte que le procureur du Roi est réputé avoir classé le dossier sans suite conformément à l'article D.VII.16 du CoDT et ajoutent que l'interruption de délai ne vaut que si le fonctionnaire délégué reçoit le procès-verbal conformément à l'article D.VII.6 du CoDT.

IV.2. Examen sur les deux branches réunies

A. Recevabilité

1. Le moyen est irrecevable en ce qu'il est pris de la violation des articles D.IV.63 et D.IV.67 du CoDT, à défaut d'indiquer la manière dont ils auraient été concrètement enfreints.

B. Fondement

2. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme, comme tout acte administratif à portée individuelle au sens de l'article 1^{er} de cette loi 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 être claire, complète, précise, pertinente et adéquate afin de 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.

3. L'article D.VII.20, § 1^{er} à § 4, du CoDT, tel qu'applicable en l'espèce, est rédigé comme suit :

« § 1^{er}. Aucun permis de régularisation relatif aux actes et travaux ou à l'urbanisation objets d'un procès-verbal de constat dûment notifié conformément à l'article D.VII.6 ne peut être octroyé et envoyé par l'autorité compétente qui a reçu le procès-verbal ou qui en a été avisée, tant que n'est pas versé le montant total de la

transaction. Le permis ne peut être refusé s'il y a eu paiement du montant total de la transaction.

§ 2. La demande de permis de régularisation peut être déposée ou envoyée conformément à l'article D.IV.32, et instruite, avant ou après le procès-verbal de constat.

§ 3. Si le fonctionnaire délégué reçoit le procès-verbal de constat conformément à l'article D.VII.6 avant le début du délai imparti à l'autorité compétente pour statuer, les délais d'envoi de la décision sont interrompus du premier jour du délai imparti à l'autorité compétente pour statuer jusqu'à :

- 1° soit la date du paiement total de la transaction ;
- 2° soit la date à laquelle le fonctionnaire délégué acte l'exécution des mesures de restitution conformément à l'article D.VII.21 ;
- 3° soit jusqu'à jugement coulé en force de chose jugée.

Si le fonctionnaire délégué reçoit le procès-verbal de constat conformément à l'article D.VII.6 lorsque le délai imparti à l'autorité compétente pour statuer court, les délais d'envoi de la décision sont interrompus de la date de la réception par le fonctionnaire délégué du procès-verbal de constat conformément à l'article D.VII.6 jusqu'à :

- 1° soit la date du paiement total de la transaction ;
- 2° soit la date à laquelle le fonctionnaire délégué acte l'exécution des mesures de restitution conformément à l'article D.VII.21 ;
- 3° soit jusqu'à jugement coulé en force de chose jugée.

Si le fonctionnaire délégué reçoit le procès-verbal de constat conformément à l'article D.VII.6 pendant la période durant laquelle un recours peut être introduit ou pendant la période durant laquelle l'invitation à instruire le recours peut être envoyée, et que l'autorité compétente doit statuer sur le recours, les délais d'envoi de la décision sont interrompus du premier jour du délai imparti à l'autorité compétente pour statuer jusqu'à :

- 1° soit la date du paiement total de la transaction ;
- 2° soit la date à laquelle le fonctionnaire délégué acte l'exécution des mesures de restitution ;
- 3° soit jusqu'à jugement coulé en force de chose jugée.

§ 4. A la date à laquelle le fonctionnaire délégué acte l'exécution des mesures de restitution ou à la date à laquelle un jugement est coulé en force de chose jugée, le permis est réputé refusé et, si l'autorité compétente est une autorité de première instance, aucun recours n'est ouvert auprès de l'autorité de recours ».

Le paragraphe 1^{er} de la disposition précitée interdit d'octroyer et envoyer un permis de régularisation d'actes et travaux infractionnels, objets d'un procès-verbal de constat dûment notifié, tant que le montant total de la transaction n'a pas été payé. La cause de suspension ici envisagée est l'hypothèse du paiement de l'amende transactionnelle, telle que proposée lorsque la situation est régularisable.

Selon le paragraphe 2, l'existence et la notification d'un procès-verbal de constat d'infraction ne paralyse pas une éventuelle procédure de régularisation et, partant, ne rend pas irrecevable une demande de permis de régularisation.

Le paragraphe 3 règle l'interruption non pas du cours de l'instruction de la demande mais des délais d'envoi de la décision, en fonction du moment où le fonctionnaire délégué reçoit le procès-verbal de constat, selon qu'une transaction a

été proposée ou non. Cette interruption prend fin, soit à la date du paiement total de la transaction, soit, à défaut de proposition transactionnelle, à la date d'exécution des mesures de restitution ou d'un jugement coulé en force de chose jugée.

Le paragraphe 4 prévoit que le permis de régularisation sera réputé refusé, sans recours possible, dans deux cas : d'une part, en cas d'exécution des mesures de restitution conformément à l'article D.VII.21 du CoDT, puisque cet article est par hypothèse applicable « lorsque ni la régularisation ni le retour au *pristin* état ne sont possibles », et, d'autre part, en cas de jugement coulé en force de chose jugée.

4. En l'espèce, l'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

« Considérant, pour rappel, qu'un procès-verbal de constat d'infraction a été notifié aux demandeurs en date du 17/08/2017, conformément aux règles légales en vigueur (objet : transformation d'un garage en logement, sans permis et après refus de permis en date du 04/11/2014) ; que divers procès-verbaux subséquents ont ensuite constaté le maintien de l'infraction, dont le dernier en date du 08/05/2022 (référé PV CH66.BL1.023439/2022) ;

Considérant qu'à l'époque du PV de constat initial, le Ministère public a décidé de poursuivre les demandeurs devant les cours et tribunaux et le fonctionnaire délégué a, quant à lui, estimé que les travaux litigieux n'étaient pas régularisables et a donc imposé la remise en *pristin* état des lieux (*cfr.* courrier recommandé adressé séparément à chacun des demandeurs en date du 07/03/2019) ;

Considérant que le Tribunal de 1^{ière} instance a été saisi des faits infractionnels et a rendu un jugement le 03/02/2021 par lequel il condamne les demandeurs à remettre les lieux en l'état initial et les condamne également à une amende pénale correspondant ± au montant des loyers perçus illégalement pour la location du garage ainsi transformé en logement sans autorisation administrative ;

Considérant que les demandeurs de permis ont ensuite été en appel du jugement de 1^{ère} instance et la Cour d'appel de Mons, par arrêt du 03/11/2021 a "mis à néant le jugement déféré" sauf en ce qu'il a reconnu les préventions d'infractions urbanistiques établies et a par ailleurs condamné les prévenus au versement d'une amende pénale correspondant aux loyers illégalement perçus, à l'instar de ce qu'avait jugé le Tribunal de 1^{ère} instance ;

Considérant que les demandeurs ont ensuite introduit, le 03/11/2023, la présente demande de régularisation de la transformation de ce garage en logement et de pose d'une brique sur les façades du bien, mais vu les PV subséquents (dont le PV subséquent récent du 08/05/2022) qui constatent que le bien litigieux n'a pas été remis dans son *pristin* état, l'autorité communale a estimé que le volet infractionnel tel qu'ouvert initialement en 2017, comme expliqué ci-dessus, était toujours ouvert et a donc suspendu l'instruction de la demande, conformément à l'article D.VII.20, § 1^{er} du Code ;

Considérant que les demandeurs, via leur conseil Maître Pâques, ont donc introduit une saisine du Gouvernement wallon, passé l'expiration du délai décisionnel du collège communal, en invoquant que l'arrêt susmentionné de la Cour d'Appel de Mons aurait définitivement purgé le bien de l'infraction reconnue et dès lors mis un terme au volet infractionnel du dossier, libérant de ce fait ses clients de l'obligation invoquée *ab initio* par le collège communal et le fonctionnaire délégué, de remettre les lieux dans leur *pristin* état ;

Considérant cependant que l'arrêt de la Cour d'Appel de Mons en question ne met pas entièrement à néant le jugement du 03/02/2021 rendu par le Tribunal de 1^{ère} instance, notamment en ce qu'il ne se prononce nullement sur le caractère régularisable ou non des actes et travaux litigieux et infractionnels ; les prévenus, actuels demandeurs, ont d'ailleurs déclaré eux-mêmes se désister de leur appel en ce qu'il porte sur les dispositions civiles dudit jugement ;

Considérant par ailleurs que le jugement entrepris a explicitement réservé à statuer sur les intérêts civils que toute personne se prétendant lésée par les infractions déclarées établies (tant en 1^{ère} instance qu'en appel) serait en droit de réclamer ; or, nul ne conteste que les préventions d'infractions urbanistiques en question restent bien établies en ce dossier ;

Considérant que cette réserve explicite permet dès lors à l'autorité administrative de solliciter une mesure de réparation qu'elle est seule maîtresse d'estimer juste et adéquate et, au besoin, de poursuivre sa demande devant le Tribunal civil ;

Considérant par conséquent que force est de constater que l'arrêt de la Cour d'Appel de Mons dont question n'a nullement entièrement purgé le bien de l'infraction incontestable dont il est affublé depuis de nombreuses années, ni éteint le droit de réparation toujours ouvert en faveur de l'autorité administrative à ce sujet ; l'arrêt susmentionné ne vaut assurément pas permis au sens du Code ;

Considérant d'ailleurs que c'est ce qui explique que les demandeurs eux-mêmes ont introduit une demande de permis de régularisation il y a quelques mois à peine et que l'instruction de cette demande a été, à juste titre, suspendue par l'autorité communale compétente, dans l'attente de la réalisation effective d'une mesure de réparation à laquelle les contrevenants entendent vraisemblablement échapper ;

Considérant enfin que, quant à la prétendue illégalité du dernier PV subséquent qui aurait été réalisé en l'espèce (le 08/05/2022- *cfr.* ci-dessus), il y a lieu de rappeler qu'il n'existe pas d'obligation légale de vérifier à cet égard le respect des conditions visées à l'ancien article D.VII.6, alinéa 1^{er} du Code, dont entre autres, l'envoi au(x) contrevenant(s) ; que ledit PV subséquent est donc bien légal et fondé ; qu'en tout état de cause, cet élément ne préjudicie en rien la motivation reprise en l'espèce à l'encontre des demandeurs ;

Considérant en conclusion que le volet infractionnel lié à la demande est toujours bien ouvert et que l'autorité communale était parfaitement en droit de suspendre les délais d'instruction de celle-ci en vertu de l'article D.VII.20, § 1^{er}, du Code ; que de ce fait la saisine introduite par les demandeurs est prématurée et donc irrecevable ».

5. Il résulte des motifs précités que l'acte attaqué déclare la saisine du Gouvernement wallon irrecevable car prématurée en raison du fait que l'autorité communale était parfaitement en droit de suspendre les délais d'instruction de la demande de permis de régularisation sur la base de l'article D.VII.20, § 1^{er}, du CoDT.

Le fonctionnaire délégué n'a toutefois pas proposé une transaction à la suite du premier procès-verbal de constat d'infraction, ayant estimé que celle-ci n'était pas régularisable et ayant constaté que le procureur du Roi avait manifesté son intention de prendre en charge le dossier.

La seule cause légale de suspension du délai de traitement de la demande de permis de régularisation prévue par le paragraphe 1^{er} de l'article D.VII.20 du CoDT, à savoir le paiement du montant total de la transaction, n'étant pas rencontrée, l'acte attaqué s'est fondé par erreur sur cette disposition inapplicable en l'espèce.

Ce grief est fondé.

6. L'interruption du délai d'envoi de la décision sur la demande de permis de régularisation, hors transaction, est détaillée aux paragraphes 3 et 4 du même article, lesquels ne sont toutefois pas visés par l'acte attaqué.

Cela étant, cette interruption prend fin en cas d'exécution des mesures de restitution ou de jugement coulé en force de chose jugée. Dans ces deux hypothèses, le délai recommence à courir mais l'instruction de la demande de permis de régularisation tourne court, le permis étant réputé refusé sans recours possible, lorsque le jugement porte une condamnation à des mesures de réparation empêchant la régularisation ou établit qu'un permis n'était pas requis. Si le dispositif du jugement n'empêche pas la régularisation, l'instruction doit être poursuivie et une décision sur la demande de permis de régularisation doit être envoyée.

En l'espèce, l'arrêt de la Cour d'appel de Mons est une décision avec condamnation pénale mais sans condamnation à réparation, aucune demande de réparation n'ayant été formulée. Il ne condamne pas les demandeurs à remettre les lieux en leur *pristin* état et ne se prononce pas sur le caractère régularisable ou non des actes et travaux infractionnels. Cet arrêt a mis un terme aux poursuites pénales et les requérants ne peuvent plus être poursuivis pénalement pour les faits infractionnels constatés par les procès-verbaux à l'origine des poursuites qui ont abouti à l'arrêt, à savoir les infractions consistant à avoir créé un logement sans permis et l'avoir maintenu jusqu'au 22 septembre 2020, date de la citation. En outre, la condamnation pénale ayant éteint l'action publique, la transaction – qui porte sur la sanction pénale et non sur la réparation – est dorénavant exclue.

Le dispositif de l'arrêt étant limité à une condamnation pénale sans condamnation à réparation, il ne fait pas obstacle à la délivrance d'un permis de régularisation.

Il résulte de ce qui précède que la motivation de l'acte attaqué est erronée en ce qu'elle considère que l'autorité communale était en droit de suspendre les délais d'instruction, cette suspension ayant pris fin par l'arrêt de la Cour d'appel pour les infractions constatées par le procès-verbal initial du 17 août 2017 et ceux subséquents des 23 juillet 2018 et 22 mars 2019.

Ce grief est fondé.

7. Il ne ressort pas de la motivation précitée de l'acte attaqué que son auteur estime que le dernier procès-verbal de constat d'infraction du 8 mai 2022, subséquent à l'arrêt de la Cour d'appel, est de nature, à lui seul, à justifier une éventuelle interruption du délai de traitement de la demande de permis de régularisation. En effet, elle expose qu'en tout état de cause, la critique de la légalité de ce dernier ne préjudicie « en rien la motivation reprise en l'espèce à l'encontre des demandeurs ». Par ailleurs, elle précise, dans son mémoire en réponse, que ce procès-verbal ne justifie pas une suspension du délai de traitement sur la base du paragraphe 1^{er} de l'article D.VII.20 du CoDT – comme relevé dans l'acte attaqué – mais sur la base du paragraphe 3 de cette même disposition, lequel n'est pas visé par l'acte attaqué.

Enfin, l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé par rapport à ce procès-verbal, en ce qu'il répond au grief invoqué par les requérants quant à sa notification par le considérant selon lequel « il n'existe pas d'obligation légale de vérifier à cet égard le respect des conditions visées à l'ancien article D.VII.6, alinéa 1^{er} » du même code. L'article D.VII.20, § 1^{er}, du CoDT prévoit expressément qu'il doit être dûment notifié conformément à cet article de sorte que, pour pouvoir appliquer cette disposition, la partie adverse devait vérifier le respect de l'envoi prévu par l'article D.VII.6, alinéa 1^{er}, du CoDT, ce qui ne ressort ni de l'acte attaqué ni du dossier administratif.

Ce grief est fondé.

8. Le fait que le tribunal et, à sa suite, la Cour d'appel ne se sont pas prononcés sur le caractère régularisable ou non des actes et travaux infractionnels et n'ont pas imposé de mesures de réparation, telles que visées à l'article D.VII.13 du CoDT, n'ayant pas été pas saisis d'une telle demande de la part du fonctionnaire délégué ou du collège communal, et, partant, que ces autorités restent libres d'engager une action devant le tribunal civil en vue d'ordonner une telle mesure de réparation ne change rien au constat d'illégalité de la motivation de l'acte attaqué liée à la suspension de l'instruction de la demande.

9. Le moyen unique est fondé en ses deux branches dans la mesure qui précède.

V. Indemnité de procédure

Les requérants sollicitent une indemnité de procédure de 924 euros. Il y a lieu de faire droit à leur demande mais de la limiter au montant de base de 770 €.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du 4 juin 2024 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire déclare irrecevable la demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation de la transformation d'un bâtiment existant en maison d'habitation et la pose d'une brique de façade sur un bien sis rue Longue Bourse, 167/167+ à Montignies-sur-Sambre.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée aux parties requérantes, 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 400 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 4 février 2026, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Laure Demez,
Simon Pochet,

conseillère d'État, présidente f.f.,
greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Simon Pochet

Laure Demez