

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LA PRÉSIDENTE DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n° 265.754 du 13 février 2026

A. 246.757/XV-6422

En cause : **C. K.,**
 ayant élu domicile
 en Belgique,

 contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
 représentée par son Gouvernement,
 ayant élu domicile chez
 M^e Frédéric DE MUYNCK, avocat,
 galerie du Roi, 30
 1000 Bruxelles.

Partie intervenante :

la société à responsabilité limitée
 BRUSSEL LLOYD GEORGE,
 ayant élu domicile chez
 M^e Ilias NAJEM, avocat,
 rue de l'Aurore, 4
 1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 16 décembre 2025, la partie requérante demande, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision par laquelle le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale a délivré, le 17 novembre 2025, le permis d'urbanisme n° 04/PFD/1918583 à la société à responsabilité limitée Brussel Lloyd George portant sur un projet situé avenue Lloyd George 6–8 et boulevard de la Cambre 36, à Bruxelles et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Par une ordonnance du 18 décembre 2025, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 12 février 2026.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés dans le respect du calendrier de la procédure.

Par une ordonnance du 9 janvier 2026, le délai initialement octroyé à la partie intervenante pour introduire sa requête en intervention a été prolongé d'une semaine.

La requête en intervention a été déposée dans le respect du calendrier établi par cette seconde ordonnance.

M^{me} Ambre Vassart, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 17, § 4, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

Le rapport a été notifié aux parties.

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

Le requérant, comparaisant en personne, M^e Maxime Campus, *loco* M^e Frédéric De Muynck, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^{es} Ilias Najem et Yanis Afelkay, avocats, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Ambre Vassart, 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 utiles à l'examen de la demande de suspension

Le 26 octobre 2023, la société à responsabilité limitée Brussel Lloyd George introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet « après la démolition partielle des sous-sols et des bâtiments existants, la rénovation et la

reconstruction d'un complexe immobilier multifonctionnel à usage de bureaux, de logements et de commerces, incluant la rénovation des niveaux de parking de la zone de bureau et la reconstruction des parkings de la zone des logements ».

Il résulte de l'acte attaqué qu'une première demande modifiée a été introduite, en application de l'article 177/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), le 5 novembre 2024, et déclarée complète par le Fonctionnaire délégué le 2 décembre 2024 et qu'une seconde demande modifiée a été introduite, en application du même article, le 21 août 2025 et déclarée complète par le Fonctionnaire délégué le 17 septembre 2025.

Le 17 novembre 2025, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué. Il y est précisé qu'« il s'agit d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'urbanisme et un permis d'environnement relatif à une installation de classe 1B à savoir un parc de stationnement couvert et/ou non couvert, situés en dehors de la voirie publique, pour véhicules à moteur (motos, voitures, camionnettes, camions, bus, ...) ou remorques, comptant de 51 à 400 emplacements (rubrique 68B) ».

Les parties adverse et intervenante exposent, dans leurs écrits de procédure, que le permis d'environnement a été délivré le 17 octobre 2025 et qu'il a fait l'objet de deux recours devant le collège d'Environnement, dont l'un introduit par le requérant. La partie intervenante dépose ces recours, introduits respectivement les 17 et 21 novembre 2025.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la société à responsabilité limitée Brussel Lloyd George, bénéficiaire du permis attaqué, est accueillie.

V. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, 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.

VI. Exposé de l'urgence

VI.1. Thèse de la partie requérante

Au titre de l'urgence, le requérant fait valoir ce qui suit :

- « S'agissant de l'urgence, le permis d'urbanisme attaqué autorise la démolition partielle du bâti existant ainsi que la réalisation de travaux lourds de reconstruction et de surélévation, impliquant un chantier d'ampleur et de longue durée.

L'exécution immédiate de ces travaux est susceptible d'entraîner des atteintes graves et irréversibles, notamment :

- la destruction définitive d'une partie du bâti existant ;
- une modification durable de la volumétrie de l'îlot ;
- une atteinte irréversible à l'ensoleillement, aux vues et à l'intimité des biens voisins ;
- une dégradation durable de l'intérieur d'îlot et de la végétation existante ;
- des nuisances importantes liées à un chantier lourd et prolongé.

Une fois ces travaux entamés, une éventuelle annulation du permis au fond serait largement privée d'effet utile, les atteintes ainsi causées ne pouvant être réparées de manière adéquate ».

VI.2. Appréciation

L'urgence requiert, d'une part, la présence d'un inconvénient d'une certaine gravité causé au requérant par l'exécution immédiate de l'acte attaqué et, d'autre part, la constatation que le cours normal de la procédure au fond ne permet pas qu'un arrêt d'annulation puisse utilement prévenir cet inconvénient. La condition de l'urgence présente ainsi trois aspects : une immédiateté suffisante, une gravité suffisante et une irréversibilité éventuelle des conséquences dommageables de la situation créée par la décision attaquée. L'urgence ne peut être constatée que si un arrêt ordonnant la suspension de l'exécution de l'acte attaqué est susceptible de prévenir l'inconvénient allégué.

Il revient au requérant d'identifier *ab initio*, dans sa requête, les éléments qui justifient concrètement l'urgence. La démonstration de celle-ci ne peut se réduire à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents ou encore tenir à des considérations générales, mais doit permettre d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner. La charge de la preuve des conditions de l'urgence incombe au requérant.

À partir du moment où le législateur n'exclut plus qu'une éventuelle demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué soit introduite dans le cours de la procédure d'annulation, il appartient au requérant de vérifier de manière

proactive si et quand le permis d'urbanisme dont il demande l'annulation risque d'être mis en œuvre, étant entendu qu'un tel permis est, en principe, exécutoire dès sa délivrance.

En l'absence d'information obtenue à cet égard, le requérant est en droit d'introduire, éventuellement concomitamment à son recours en annulation, une demande de suspension selon la procédure ordinaire, quitte, si les travaux commencent avant que soit rendu un arrêt sur la demande de suspension, à introduire une demande de suspension ou de mesures provisoires selon la procédure d'extrême urgence, comme l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'État l'y autorise.

Lorsque les informations obtenues font état de la volonté du bénéficiaire du permis litigieux de mettre en œuvre celui-ci dans un délai qui est incompatible avec l'instruction d'un recours en annulation, le requérant diligent est en mesure d'assortir sa requête d'une demande de suspension ordinaire, voire d'une demande de suspension introduite sous le bénéfice de l'extrême urgence si le chantier entre dans une phase exécutoire et qu'il est à craindre, au vu des circonstances de l'espèce (délai de chantier, moment de survenance des atteintes aux intérêts du requérant, type de projet, ...), que les atteintes à ses intérêts vont intervenir dans un délai incompatible avec le traitement de sa demande en suspension ordinaire.

En l'espèce, le requérant ne fait état d'aucune démarche effectuée auprès du bénéficiaire du permis pour connaître ses intentions au sujet de la mise en œuvre du permis.

En l'occurrence, le permis d'urbanisme attaqué a été délivré dans le cadre d'un projet mixte au sens de l'article 176/1 du CoBAT. Le permis d'environnement, délivré par Bruxelles Environnement le 17 octobre 2025, a fait l'objet de deux recours devant le collège d'Environnement, dont l'un diligenté par le requérant.

Dans son rapport sur la demande de suspension, l'auditeur rapporteur a expressément invité les parties, au plus tard lors de l'audience, « à communiquer toute nouvelle décision adoptée dans le cadre de la procédure de recours et, le cas échéant, tout nouveau recours introduit auprès du Gouvernement en application de l'article 81 de l'ordonnance relative au permis d'environnement du 5 juin 1997 ».

Par un courrier électronique du 28 janvier 2026, la partie intervenante a répondu ce qui suit :

« [...] »

Conformément à la demande formulée en page 9 dudit rapport, je vous informe que le Collège d'environnement a rendu sa décision d'octroi de permis le 23 janvier dernier, laquelle m'a été notifiée hier et est jointe au présent courriel.

Cette décision ne modifie en rien l'analyse développée dans le rapport, le permis d'environnement délivré par le Collège d'environnement demeurant, à ce stade, non définitif, dès lors que des recours restent ouverts devant le Gouvernement. Il s'ensuit qu'à ce stade, l'exécution du permis d'urbanisme attaqué reste suspendue. À cet égard, veuillez noter qu'aucun recours n'a, à ma connaissance, été introduit à ce jour. Je vous tiendrai immédiatement informées de toute évolution à cet égard.

[...] ».

Il résulte de l'annexe jointe à ce courrier électronique que, le 23 janvier 2026, le collège d'Environnement a décidé de confirmer le permis d'environnement délivré le 17 octobre 2025, sous réserve de deux modifications à ses conditions. Cette décision est encore susceptible de recours administratifs, devant le Gouvernement. La partie intervenante a précisé à l'audience qu'elle n'avait pas été informée de l'introduction d'un éventuel recours. Toutefois, le délai de recours n'est, au jour du prononcé du présent arrêt, pas encore échu.

L'article 101, § 7, du CoBAT dispose comme suit :

« En cas de projet mixte au sens de l'article 176/1, le permis d'urbanisme et son délai de péremption sont suspendus tant que le permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

Le refus définitif du permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme.

Pour l'application du présent Code, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par le présent Code ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter, sont épuisés.

Lorsqu'un recours en annulation est introduit à l'encontre du permis d'environnement devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État, le délai de péremption du permis d'urbanisme 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'interdiction de mise en œuvre du permis d'environnement est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire, de la signification de l'acte introductif d'instance à la notification de la décision. ».

Il résulte de ce qui précède que le permis d'urbanisme attaqué est déjà suspendu par l'effet du CoBAT. L'acte attaqué étant dépourvu de caractère exécutoire, son exécution ne peut être suspendue par arrêt.

La condition de l'urgence n'est pas rencontrée.

VII. Conclusion

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, 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 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société à responsabilité limitée Brussel Lloyd George est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé, à Bruxelles, le 13 février 2026, par la XV^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Élisabeth Willemart,
Frédéric Quintin,

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

Le Greffier,

La Présidente,

Frédéric Quintin

Élisabeth Willemart