CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

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

A R R Ê T

n^o^ 265.781 du 19 février 2026

A. 247.036/XV-6439

En cause : **la société à responsabilité limitée ATFX**,
ayant élu domicile chez
M^es^ Bety WAKNINE et
Laura LEGARDIEN, avocats,
boulevard de l'Empereur, 3
1000 Bruxelles,

contre :

la ville de Bruxelles, représentée
par son collège des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^e^ Gaëtan VANHAMME, avocat,
rue de la Luzerne, 40
1030 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 16 janvier 2026, la partie requérante demande, d'une part, la suspension de l'exécution de « la décision du 7 novembre 2025 par laquelle la partie adverse accorde à la société Hoteles Turísticos Unidos un permis d'urbanisme visant à placer, dans l'immeuble sis Avenue Louise 315 à 1050 Bruxelles, "des unités techniques à l'intérieur au 11^ème^ étage et modifier la façade arrière" » et d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Par une ordonnance du 22 janvier 2026, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 17 février 2026.

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

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

M^es^ Bety Waknine et Laura Legardien, avocats, comparaissant pour la partie requérante, et M^e^ Anthony Mathieu, *loco* M^e^ Gaëtan Vanhamme, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Lucie Vercheval, auditeur adjoint, 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 15 janvier 2025, la société Hoteles Turisticos Unidos introduit une demande de permis d'urbanisme portant sur un bien situé avenue Louise, 315 à 1000 Bruxelles ayant pour objet de « construire, reconstruire, transformer et/ou placer une installation fixe avec l'intervention obligatoire d'un architecte ».

2. Le 22 janvier 2025, l'administration communale accuse réception du dossier incomplet.

3. Le 5 février 2025, la demanderesse de permis dépose des documents complémentaires.

4. Le 4 mars 2025, l'administration communale délivre un accusé de réception du dossier complet et elle le transmet à la commission de concertation et au fonctionnaire délégué.

5. Une enquête publique est organisée sur le territoire de la ville de Bruxelles du 20 mars au 3 avril 2025, au cours de laquelle 67 réclamations sont introduites.

6. Le 15 avril 2025, la commission de concertation émet un avis défavorable sur le projet.

7. Le 12 mai 2025, la demanderesse de permis indique son intention de déposer des plans modifiés.

8. Le 16 mai 2025, des documents modificatifs sont déposés dont une nouvelle note explicative et un nouveau plan de réalisation.

9. Le 19 mai 2025, l'administration communale accuse réception du dossier modificatif complet.

10. Une deuxième enquête publique est organisée sur le territoire de la ville de Bruxelles du 5 au 19 juin 2025, au cours de laquelle 3 réclamations sont introduites.

11. Le 1er juillet 2025, la commission de concertation émet un avis unanime défavorable sur le projet tout en précisant qu'un avis favorable pourrait être émis « à condition de déplacer les installations dans le volume technique au 11ème étage ».

12. Par un courrier déposé sur la plateforme « MyPermit » le 9 juillet 2025, la demanderesse de permis indique son intention de déposer de nouveaux plans modifiés.

13. Le 11 juillet 2025, des documents modificatifs sont déposés dont une nouvelle note explicative et un nouvel ensemble de plans.

14. Le 28 juillet 2025, l'administration accuse réception du dossier modificatif complet.

15. Le 31 juillet 2025, le collège des Bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles délivre le permis sollicité. Il est notifié le 7 novembre 2025.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. 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.

V. Exposé de l'urgence

V.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante allègue que la mise en œuvre du permis entraînera des nuisances sonores et vibratoires importantes, liées à des installations techniques fonctionnant en continu, y compris la nuit, avec des niveaux pouvant atteindre 64 dB sur 24 heures, alors que la norme applicable est fixée à 45 dB par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générés par les installations classées. Elle précise que l'étude acoustique versée au dossier met en évidence des dépassements significatifs des normes applicables et que des vibrations seront perceptibles à chaque cycle d'arrêt et de redémarrage.

Elle soutient également que l'implantation d'équipements lourds au-dessus de ses biens engendre des risques structurels. Elle invoque en outre une perte de jouissance, en raison de l'impact des nuisances sur les occupants de ses biens, dont le loyer mensuel s'élève à 15.000 euros, ainsi que des atteintes aux parties communes et à l'accès aux parties privatives de l'immeuble. Elle fait encore valoir qu'elle se trouve dans l'impossibilité d'installer ses propres équipements, notamment de chauffage, dans le volume technique du 11ème étage, entièrement occupé par les installations autorisées par l'acte attaqué. Elle ajoute que les nuisances et les travaux compromettent la valorisation future de ses biens, situés directement sous le volume technique concerné, ce qui entraînerait une dépréciation significative.

Elle expose que les travaux litigieux sont en cours depuis plusieurs mois, y compris avant la délivrance du permis d'urbanisme attaqué, alors même que le permis d'environnement requis n'a pas encore été obtenu. Elle indique que des travaux structurels et d'installation sont réalisés par le bénéficiaire de l'acte attaqué en dépit du jugement du 14 août 2025 du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles, qui indique que ce bénéficiaire s'engage à ne procéder à aucun branchement ni déplacement des unités de climatisation sans en avoir le droit. Elle relève également que, par un courrier du 9 décembre 2025, l'administrateur provisoire de la copropriété a demandé au bénéficiaire de l'acte attaqué de cesser les travaux et de remettre les parties communes en état, faute d'accord entre copropriétaires.

Elle en déduit qu'il existe un risque concret, sérieux et imminent de mise en œuvre de l'acte attaqué à bref délai, la poursuite des travaux laissant présager leur finalisation prochaine. Elle soutient que les inconvénients invoqués ne sont ni hypothétiques ni purement futurs, mais actuels et appelés à s'aggraver au fur et à mesure de l'avancement du chantier. Elle considère dès lors que ces inconvénients se

réaliseront avant l'intervention d'un arrêt au fond, lequel ne peut être attendu avant plusieurs mois.

V.2. Appréciation

L'urgence visée à l'article 17, § 1er, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, ne peut être reconnue que si la partie requérante établit que la mise en œuvre immédiate de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

La partie requérante supporte la charge de la preuve de la gravité des inconvénients qu'elle allègue. Ce principe emporte plusieurs corollaires. La partie requérante doit établir *ab initio* et *in concreto* dans sa demande de suspension que l'exécution immédiate de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des inconvénients suffisamment graves. La demande de suspension doit dès lors contenir les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner. Par voie de conséquence, la 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.

En principe, la gravité des inconvénients ne peut se déduire de l'importance des illégalités qui affecteraient l'acte attaqué. Par ailleurs, à supposer que l'acte attaqué soit vicié par les illégalités que la requête dénonce, la condition de l'urgence est indépendante de l'examen des moyens et nécessite la démonstration que leurs conséquences dommageables justifient la suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

Enfin, le Conseil d'État ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la demande de suspension.

Les nuisances sonores et vibratoires invoquées dans la requête sont liées à des installations classées pour lesquelles un permis d'environnement n'a pas encore été délivré. Elles ne résultent par conséquent pas de l'exécution immédiate de l'acte attaqué.

Par ailleurs, selon l'ordonnance de référé du Président du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles du 14 août 2025, l'immeuble concerné par l'acte attaqué fait l'objet d'une rénovation lourde et il est inoccupé. Cette ordonnance considère qu'il n'y a pas d'urgence notamment au motif que « même si

les deux appartements [de la partie requérante] ne sont plus utilisables en ce moment, rien ne permet de considérer qu'il entrait dans les intentions de leur propriétaire de les donner à bail dans l'immédiat ». En ce qui concerne la stabilité de l'immeuble, cette ordonnance relève également qu'un bureau d'ingénieurs a procédé au calcul de la résistance du bâtiment et que ses conclusions permettent de considérer qu'il n'existe aucun danger particulier. La partie requérante n'apporte aucun élément permettant de remettre en cause les considérations sur lesquelles se fondent cette ordonnance pour rejeter sa demande à défaut d'urgence.

En ce qui concerne l'impossibilité pour la partie requérante de placer ses propres installations techniques au 11ème étage, aucun élément n'est apporté au sujet d'un projet concret en manière telle que cet aspect du préjudice demeure purement hypothétique. L'ordonnance précitée fait également état à ce sujet d'un « procès au fond est pendant devant la justice de paix, qui sera plaidé à la fin de l'hiver, une fois que la cause aura été mise en état ».

Il n'est pas démontré par conséquent que l'exécution immédiate de l'acte attaqué pourrait produire des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure en annulation.

L'urgence n'est pas établie.

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 demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 19 février 2026, par la XV^e^ chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Marc Joassart,	conseiller d'État, président f.f.,
Caroline Hugé,	greffier.

Le Greffier,	Le Président,
Caroline Hugé	Marc Joassart