

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 266.189 du 25 mars 2026

A. 246.167/XIII-10.858

En cause :

1. **B. S.**,

2. **M. J.**,

ayant tous deux élu domicile chez
M^e José MAUSEN, avocat,
rue de l'Académie 73
4000 Liège,

contre :

la ville de Liège,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^{es} Nathalie VAN DAMME et
Audrey ZIANS, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

Partie intervenante :

T. P.,

ayant élu domicile chez
M^e Alexandre PIRSON, avocat,
rue Albert Mockel 43/11
4000 Liège.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 30 janvier 2026, les parties requérantes demandent la suspension de l'exécution de la décision du 22 novembre 2024 par laquelle le collège communal de la ville de Liège octroie à T.P. un permis d'urbanisme ayant pour objet l'extension et la transformation d'une maison mitoyenne unifamiliale sur un bien sis impasse Derousseau, 11 à Liège.

Par une requête introduite le 17 octobre 2025, les parties requérantes ont demandé l'annulation du même acte.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 5 janvier 2026, T.P. a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

Le dossier administratif et le mémoire en réponse ont été déposés.

Par une ordonnance du 9 février 2026, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 19 mars 2026.

Les notes d'observations ont été déposées dans le respect du calendrier de la procédure.

M. Xavier Hubinon, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

M. Lionel Renders, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e José Mausen, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Nathalie Van Damme, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Alexandre Pirson, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Xavier Hubinon, auditeur, a été entendu en son avis.

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

3. Le 26 août 2024, T.P. introduit auprès de l'administration communale de la ville de Liège une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet l'extension et la transformation d'une maison mitoyenne unifamiliale sur un bien sis impasse Derousseau, 11 à Liège, cadastré 6^{ème} division, section C, n°611n2.

Le 20 septembre 2024, la demande de permis est déclarée complète et recevable.

4. Une annonce de projet est organisée du 2 au 16 octobre 2024. Elle ne suscite le dépôt d'aucune réclamation.

5. Le 22 novembre 2024, le collège communal de la ville de Liège octroie le permis sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

6. Le 4 juillet 2025, T.P. informe la ville de Liège de ce que les travaux commenceront à partir du 19 juillet 2025.

IV. Intervention

7. La requête en intervention introduite par T.P., bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Note d'audience des parties requérantes

8. Les parties requérantes ont déposé une note d'audience le 18 mars 2026.

Les parties adverse et intervenante sollicitent que cette note soit écartée des débats.

9. Le Conseil d'État constate qu'une telle note d'audience n'est pas prévue par le règlement de procédure et ne requiert donc pas de réponse formelle. La communication de cette note par écrit avant l'audience doit se comprendre comme un geste de courtoisie envers les parties adverse et intervenante, ainsi que le Conseil d'État.

Cette note n'est dès lors pas prise en considération comme pièce de procédure mais uniquement à titre informatif.

VI. Débats succincts

10. L'auditeur rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts étant d'avis que le recours en annulation est irrecevable *ratione temporis*.

VII. Recevabilité ratione temporis

VII.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

11. Les parties requérantes affirment n'avoir eu connaissance de l'acte attaqué que le 25 août 2025, lorsque, à leur demande, la partie adverse leur a transmis une copie de l'acte attaqué.

Elles indiquent avoir appris, « fin août 2025, de manière fortuite », un début de travaux dans la maison adjacente à leur jardin, au numéro 11, et avoir directement contacté le propriétaire, bénéficiaire de l'acte attaqué.

Elles considèrent avoir été normalement prudentes et diligentes pour acquérir la connaissance du permis, de sorte qu'elles avancent que le recours, introduit dans les 60 jours de la prise de connaissance du permis litigieux, soit le 25 août 2025, est recevable.

B. Le mémoire en réponse

12. La partie adverse souligne que l'acte attaqué a été adopté le 22 novembre 2024.

Elle note que les parties requérantes produisent un échange de courriels entre la première partie requérante et la partie intervenante, ayant eu lieu du 21 au 28 août 2025, ainsi qu'un échange de courriels entre la première partie requérante et son service urbanisme, ayant eu lieu du 18 au 25 août 2025.

Elle en déduit que les parties requérantes avaient connaissance de l'existence de l'acte attaqué avant le 18 août 2025.

Elle affirme qu'il y a lieu de tenir compte de la déclaration de commencement des travaux déposée par le bénéficiaire de l'acte attaqué, lequel précise que les travaux ont débuté le 19 juillet 2025, de sorte que les parties requérantes ont dû prendre connaissance de l'existence de l'acte attaqué fin juillet 2025.

Selon elle, en ne l'interpellant que le 18 août 2025, soit près d'un mois après le début des travaux, les parties requérantes n'ont pas fait preuve de la diligence requise.

C. La requête en intervention

13. La partie intervenante considère que les parties requérantes ont nécessairement dû avoir connaissance de l'existence de l'acte attaqué et de son contenu avant le 18 août 2025, notamment au vu des périodes d'affichage et de début de travaux annoncés à la partie adverse, de sorte que leur délai de recours a débuté plus tôt et que le recours, introduit le 17 octobre 2025, est nécessairement tardif.

Elle met en exergue l'annonce de projet faite en octobre 2024, et l'entame des travaux annoncée à la partie adverse pour le 19 juillet 2025. Elle note encore que le permis d'urbanisme a fait l'objet d'un avis affiché le 5 juillet 2026 et que les parties requérantes ont interpellé la partie adverse sur le début des travaux le 18 août 2025, mais encore que, le même jour, la partie intervenante s'est présentée à leur domicile pour leur présenter le projet. Elle en déduit que les parties requérantes avaient nécessairement connaissance du projet avant le 18 août 2025.

Elle conclut que, dès la prise de connaissance de l'avis de permis le 5 juillet 2025 ou, à tout le moins, une dizaine de jours après l'entame des travaux le 19 juillet 2025, les parties requérantes auraient dû diligenter les demandes d'information relatives au permis d'urbanisme et anticiper les démarches relatives à l'introduction d'un recours en annulation.

Selon elle, le fait de rencontrer la partie intervenante le 18 août 2025 et d'interpeller les services de la partie adverse à cette date est le signe d'une prise de conscience et de connaissance préalable du projet et de ses implications, si bien qu'il faut constater que le délai de soixante jours avait nécessairement commencé à courir plus tôt et, partant, que le recours est irrecevable.

D. La demande de suspension

14. Les parties requérantes entendent préciser la chronologie de leur prise de connaissance de l'acte attaqué.

Elles indiquent avoir été en vacances à l'étranger du 6 au 20 juillet 2025, et ensuite du 29 juillet au 3 août 2025. Elles précisent avoir constaté « fin juillet 2025, avant de partir en congé, la présence d'une ouverture dans la façade arrière, colmatée par des planches de contreplaqué. Il n'y avait pas de travaux en cours et les requérants n'ont pas eu de contact avec leur voisin Monsieur P[.] ».

Elles ajoutent qu'à leur retour, aux alentours du « 8-10 août 2025 », elles ont contacté la partie intervenante, qui a déclaré venir leur présenter le projet dans les prochains jours. Elles ajoutent qu'à ce moment-là, il n'y avait « toujours pas de travaux en cours, en tout [les] cas visibles ».

Elles indiquent que, le 18 août 2025, la partie intervenante leur a présenté le projet litigieux et s'est engagé à leur envoyer l'acte attaqué. Elles précisent avoir, le même jour, contacté l'administration communale, tandis qu'elles ont obtenu de celle-ci la copie du permis le 25 août 2025.

Elles précisent qu'en affirmant, dans leur requête en annulation, que « fin août 2025 », depuis leur jardin, elles avaient découvert « une modification à la façade arrière du n° 11 », elles ont opéré un « raccourci », « en ce sens qu'[elles] ont constaté la présence d'une ouverture à la façade arrière durant leur retour de la première période de congé (aucun travail n'était en cours ou en tout cas visible) et ce n'est qu'après leur retour après le 03/08/2025 qu'[elles] ont pu interpellier Monsieur P[.] qui va leur communiquer en tout et pour le 18/08/2025 un plan erroné » et que « c'est bien le 25/08/2025 qu'[elles] ont reçu de la VILLE DE LIEGE le permis d'urbanisme [elles] ont alors pu avoir une connaissance effective du projet et de ses implications ».

S'agissant des différents affichages, elles précisent que l'impasse Derousseau où se situe le bien est annoncé par un panneau « PROPRIETE PRIVEE DEFENSE D'ENTRER », et est munie de restrictions visibles, de sorte que les habitants du quartier n'y circulent pas. Elles en déduisent qu'elles n'ont pas pu prendre connaissance de l'annonce de projet, qui n'était pas visible depuis la rue des Vennes. Elles soutiennent qu'il en est de même s'agissant de l'avis de délivrance du permis.

E. La note d'observations de la partie adverse

15. La partie adverse considère que, des déclarations formulées dans la demande de suspension, il faut nécessairement conclure que les parties requérantes avaient connaissance, depuis fin juillet 2025, d'un commencement des travaux et qu'elles n'ont pas fait preuve de la diligence requise en ne sollicitant auprès d'elle que le 18 août 2025 la copie de l'acte attaqué.

Elle argue de ce qu'à deux reprises, avant le 18 août 2025, les parties requérantes auraient pu se renseigner auprès d'elle, à savoir entre le 21 et le 28 juillet 2025, entre leurs deux périodes de vacances, et dès leur retour de leur seconde période de vacances, soit le 4 août 2025.

Elles sont d'avis que la présence de l'ouverture dans la façade arrière de l'habitation de la partie intervenante permettait d'en déduire un commencement des travaux.

Selon elle, les parties requérantes ne s'y sont d'ailleurs pas trompées, puisqu'une semaine après le retour de leur seconde période de vacances, elles ont interpellé la partie intervenante, ce qu'elles n'auraient pas fait si elles ne pensaient pas que des travaux étaient en cours.

F. La note d'observations de la partie intervenante

16. La partie intervenante considère que l'absence de fréquentation de l'impasse Derousseau n'est pas de son fait, mais plutôt un état de fait propre à la configuration de la voirie en cul-de-sac, et un signe que les parties requérantes n'ont pas réellement d'intérêt pour ce qui se passe à cet endroit du quartier.

Elle ajoute que les périodes d'absence des parties requérantes sont de leur fait, et qu'en tout état de cause, elles ont pu identifier une ouverture dans la façade arrière du bâtiment et l'affichage du permis en façade entre le 21 et le 25 juillet, ce qu'elles exposent par ailleurs dans leur demande de suspension.

S'agissant de l'impasse Derousseau et des prétendues « restrictions visibles », elle considère qu'il ne peut raisonnablement être invoqué que l'Impasse Derousseau fait l'objet de « restrictions visibles » d'accès sur la base d'un seul petit écriteau, très peu visible, sur lequel il est indiqué que la propriété est privée. Elle est d'avis que cet argument ne résiste pas au fait que l'impasse Derousseau est une voirie communale, c'est-à-dire une voirie publique accessible à tous tant sur le plan carrossable que piéton, comme en atteste la présence massive de véhicules en voirie, l'absence totale d'obstacle à l'accès, la présence d'une signalisation publique gérée par la commune, les actes de gestion antérieures et le panneau de voirie de la partie adverse « Impasse Derousseau ».

Elle soutient que les parties requérantes ne peuvent indéfiniment repousser leur délai d'action au seul motif qu'elles ne fréquentent pas l'impasse et que l'absence de visibilité depuis la rue des Vennes ne rend pas l'affichage irrégulier, arguant qu'un tel raisonnement aboutit à retarder l'obligation de diligence chaque fois qu'un riverain n'a pas pu observer un affichage « venir à lui » et non l'inverse.

VII.2. Examen

17. Selon les termes de l'article 4, § 1^{er}, alinéa 3, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État, le recours pour excès de pouvoir est prescrit soixante jours après que la décision incriminée a été publiée ou notifiée. Si elle ne doit être ni publiée ni notifiée, le délai court à dater du jour où le requérant en aura eu connaissance.

En application de cette disposition, le délai de recours contre un permis d'urbanisme qui ne doit pas être notifié est en principe de soixante jours depuis la connaissance de l'existence du permis par le requérant. Celui-ci peut toutefois interrompre ce délai en cherchant activement, dans un délai raisonnable, à prendre connaissance du contenu du permis à l'administration communale. Dans ce cas, le délai de soixante jours commence à courir le jour où il a pu exercer son droit d'en prendre connaissance ou le jour où on lui a refusé ce droit. Il ne peut cependant être admis qu'un requérant diffère pour un temps indéterminé la prise de connaissance de l'acte qu'il souhaite éventuellement attaquer et retarde ainsi arbitrairement cette prise de connaissance. Le délai de recours commence donc à courir à partir du moment où le voisin, tiers à la procédure de délivrance du permis, peut, en étant normalement diligent et prudent, acquérir du permis une connaissance suffisante. Dès lors qu'il est avéré que le requérant avait à une date déterminée une connaissance suffisante et certaine de l'existence et de la portée de l'acte attaqué, encore qu'il n'eût pas disposé de la copie de celui-ci, le recours introduit plus de soixante jours après cette date est tardif.

La preuve de l'exception de tardiveté incombe à celui qui s'en prévaut. Elle peut s'établir par présomption, mais il appartient à la partie qui soulève l'exception d'apporter des éléments concrets, précis et concordants en vue d'établir la date et, le cas échéant, la tardiveté de cette prise de connaissance. La détermination de la date de cette prise de connaissance est une pure question de fait. Il s'impose de tenir compte, le plus exactement possible, des circonstances de l'espèce et de l'attitude du requérant. Ainsi, notamment, l'existence d'un permis peut se déduire généralement, soit de l'affichage d'un avis sur les lieux, soit du commencement des travaux.

18. L'article D.IV.70 du Code du développement territorial (CoDT) dispose notamment comme suit :

« Un avis indiquant que le permis a été délivré ou que les actes et travaux font l'objet du dispositif du jugement visé à l'article D.VII.15 ou de mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant

l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement ».

Si aucune disposition n'impose que l'affichage d'un avis de délivrance d'un permis d'urbanisme réponde aux exigences prévues par l'article D.IV.70 du CoDT pour assurer sa prise de connaissance au sens de l'article 4, § 1^{er}, alinéa 3, du règlement général de procédure, il reste qu'un affichage conforme à cette disposition présume de son accessibilité et de son intelligibilité pour les tiers. À l'inverse, un affichage dont il n'est pas démontré qu'il a respecté ces exigences ne peut être présumé comme ayant pu être consulté et compris par les tiers.

En l'espèce, l'acte attaqué a été adopté le 22 novembre 2024. Au regard des photographies produites aux débats par la partie intervenante, la délivrance de cet acte a fait l'objet d'un avis d'affichage assuré par celle-ci. Toutefois, aucun élément dont le Conseil d'Etat peut avoir égard ne permet de déterminer ni le moment ni la durée exacte de cet affichage. Par ailleurs, l'accessibilité à cet affichage fait l'objet de débats.

Il s'ensuit qu'il n'est pas établi, à ce stade de la procédure, que les parties requérantes ont pu prendre connaissance de l'existence de l'acte attaqué du fait de cet affichage.

19. Les parties requérantes font état de ce qu'elles étaient en vacances à l'étranger du 6 au 20 juillet 2025, et du 29 juillet au 3 août 2025. Elles indiquent avoir, entre ces deux périodes de vacances, soit « fin juillet 2025, avant de partir en congé », eu l'occasion de remarquer « la présence d'une ouverture dans la façade arrière, colmatée par des planches de contreplaqué », précisant toutefois qu'« [i]l n'y avait pas de travaux en cours ».

Au retour de leur seconde période de vacances, « aux alentours du 8-10 août 2025 », elles indiquent avoir eu un contact avec la partie intervenante afin de s'enquérir de la portée de son projet. Celle-ci leur a proposé de présenter son projet, ce qui a été fait le 18 août 2025. A cette date, les parties requérantes ont sollicité auprès de la partie adverse la copie de l'acte attaqué, ce qu'elles ont obtenu le 25 août 2025.

Les circonstances qui précèdent ne permettent pas de conclure, dans le cadre des débats succincts, que les parties requérantes n'ont pas fait preuve de la diligence requise en différant de manière arbitraire la prise de connaissance de l'acte attaqué.

20. Les conclusions de l'auditeur rapporteur ne peuvent, par conséquent, être suivies. Il y a lieu de rouvrir les débats et de renvoyer l'affaire à la procédure ordinaire.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par T.P. est accueillie.

Article 2.

Les débats sont rouverts.

Article 3.

L'affaire est renvoyée à la procédure ordinaire.

Article 4.

Le membre de l'auditorat désigné par M. l'auditeur général adjoint est chargé de poursuivre l'instruction et de rédiger un rapport sur pied de l'article 17, §4, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

L'affaire est refixée à l'audience du 23 avril 2026 à 14 heures.

Article 5.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 25 mars 2026, par la XIII^e chambre du
Conseil d'État, composée de :

Lionel Renders,
Céline Morel,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Lionel Renders