

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 266.435 du 21 avril 2026

A. 232.891/XV-4674

En cause : 1. **M.S.**,
 2. **E.D.**,
 ayant tous les deux élu domicile en Belgique,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^{es} Gaëtan VANHAMME
et Frédéric VAN de GEJUCHTE, avocats,
rue de la Luzerne, 40
1030 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **la société anonyme**
BELALAN BISCHOFFSHEIM LEASEHOLD,
ayant élu domicile chez
M^e Thomas RYCKALTS, avocat,
Wolvengracht, 38/2
1000 Bruxelles,

2. **la ville de Bruxelles**, représentée par
son collège des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^e Marc UYTENDAELE, avocat,
rue de la Source, 68
1060 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 22 janvier 2021, les requérants demandent l'annulation du « permis d'urbanisme délivré le 27 juillet 2020 par le fonctionnaire délégué à la "Belalan Bischoffsheim Leasehold Rechtsvorm" relatif à un bien sis boulevard Bischoffsheim, 12 à 21, dans un îlot formé par le boulevard Bischoffsheim,

la rue des Cultes, la rue du Nord et la petite rue du Nord – parcelle cadastrale 21803/C/336/D – pour la démolition d’un immeuble existant et la construction d’un nouvel immeuble de bureaux avec une partie résidentielle (04/PFD/563573) ».

II. Procédure

Le Conseil d’État, par un arrêt n° 262.468 du 24 février 2025 (ECLI:BE:RVSCE:2025:ARR.262.468), a rouvert les débats, décidé que la procédure serait reprise au stade de la notification du rapport de l’auditeur, que les requérants disposeraient d’un délai de trente jours à compter de la notification de l’arrêt pour demander la poursuite de la procédure et déposer, le cas échéant, un dernier mémoire, et a réservé les dépens. Cet arrêt a été notifié aux parties.

Les requérants et la première partie intervenante ont déposé un dernier mémoire. La partie adverse a déposé une lettre valant dernier mémoire.

Par une ordonnance du 1^{er} octobre 2025, l’affaire a été fixée à l’audience du 16 décembre 2025.

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

Les requérants, M^e Gaëtan Vanhamme, avocat, comparaissant pour la partie adverse, M^e Thomas Ryckalts, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante, et M^e Eva Lippens, *loco* M^e Marc Uyttendaele, avocate, comparaissant pour la seconde partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Julien Gaul, 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

Il y a lieu de se référer à l’exposé des faits de l’arrêt n° 247.499 du 7 mai 2020 (ECLI:BE:RVSCE:2020:ARR.247.499), rendu sur le recours enrôlé sous le numéro A. 221.163/XV-3283, introduit par les deux requérants dans la présente affaire ainsi que par une troisième personne, par lequel le Conseil d’État a annulé le permis d’urbanisme – de même objet – délivré le 30 septembre 2016 par le fonctionnaire délégué à la partie intervenante, et de compléter cet exposé par les éléments suivants :

1. Par un courrier recommandé du 3 juin 2020, la bénéficiaire du permis annulé par l'arrêt précité adresse une note circonstanciée et des pièces complémentaires en vue de la réfection de ce permis.

2. Le 27 juillet 2020, le Fonctionnaire délégué délivre à nouveau le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Interventions

En tant que bénéficiaire de l'acte attaqué, la société anonyme Belalan Bischoffsheim Leasehold, a un intérêt suffisant à intervenir dans le cadre de la présente procédure. Il y a lieu d'accueillir sa requête.

Le courrier transmettant la requête en annulation à la ville de Bruxelles lui a été notifié le 6 avril 2021. Conformément à l'article 52, § 1^{er}, du règlement général de procédure « La requête en intervention est introduite dans un délai de trente jours au plus tard après la réception de l'envoi visé à l'article 6, § 4 ».

La requête en intervention introduite le 10 mai 2021 par la ville de Bruxelles est tardive.

V. Recevabilité

V.1. Thèses des parties

Dans sa requête en intervention, la première partie intervenante soutient que le recours en annulation est tardif. Elle relève que les requérants ont introduit leur requête le 22 janvier 2021 contre un permis d'urbanisme délivré le 27 juillet 2020 par le fonctionnaire délégué et rappelle qu'aucun recours administratif n'est ouvert aux tiers contre un tel permis, de sorte que ceux-ci ne peuvent agir qu'au moyen d'un recours en annulation devant le Conseil d'État.

Elle expose que, conformément à l'article 14, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, combiné à l'article 4, § 1^{er}, alinéa 3, du règlement général de procédure, un recours doit être introduit dans les soixante jours suivant la publication ou la notification de la décision attaquée ou, à défaut, à partir du moment où le requérant en a eu connaissance. Elle soutient qu'en l'absence de notification aux requérants, le délai devait être calculé à partir de la « publication » du permis.

Elle estime que la publication d'un permis d'urbanisme s'effectue par affichage, conformément à l'article 194/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) et à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 septembre 2011 relatif à l'affichage et à l'avertissement prescrits pour les actes et travaux autorisés en matière d'urbanisme. Elle considère toutefois que, s'agissant d'un permis de régularisation ne nécessitant ni travaux ni actes préparatoires, aucune obligation stricte d'affichage ne s'imposait en l'espèce.

Elle souligne qu'un affichage a été néanmoins réalisé volontairement conformément aux modalités prévues par l'article 5 de l'arrêté du 8 septembre 2011 précité. Elle indique qu'une affiche au format A3 a été placée le 31 juillet 2020 et qu'un panneau d'au moins 4 m² a été ajouté le 7 août 2020, faits qui ont été constatés par un huissier de justice dans des procès-verbaux joints à sa requête. Elle ajoute que ces affiches sont restées visibles au-delà du délai réglementaire de quinze jours. Elle en déduit que les tiers intéressés ont pu prendre connaissance du permis au plus tard le 7 août 2020 et que le recours introduit le 22 janvier 2021, soit plus de cinq mois et demi après cet affichage, est manifestement tardif.

Elle soutient, en outre, que les requérants devaient nécessairement savoir qu'une nouvelle décision interviendrait après l'annulation du premier permis par l'arrêt n° 247.499 du 7 mai 2020, procédure qu'ils avaient eux-mêmes engagée. Elle considère qu'ils n'ont dès lors pas fait preuve de la diligence requise pour se tenir informés de la nouvelle décision, d'autant que l'affichage était, selon elle, clairement visible sur le bâtiment.

Elle invoque enfin la jurisprudence du Conseil d'État, notamment celle de l'arrêt n° 249.141 du 4 décembre 2020, selon laquelle les requérants doivent rechercher activement une décision administrative annoncée par voie d'affichage. Elle rappelle également la jurisprudence constante selon laquelle, en l'absence d'obligation de notification ou de publication, les citoyens doivent faire preuve de vigilance. Elle en déduit que la prise de connaissance alléguée de l'acte par les requérants le 23 novembre 2020, non étayée par des preuves, ne peut être retenue comme point de départ du délai de recours.

Dans leur dernier mémoire, les requérants soutiennent que leur recours n'est pas tardif. Ils font valoir qu'ils ont eu connaissance du permis le 23 novembre 2020, qu'ils ont introduit leur recours par pli recommandé le 22 janvier 2021, puis l'ont confirmé via e-ProAdmin, et qu'ils ont participé depuis lors à toutes les phases de la procédure.

Ils exposent que l'irrecevabilité *ratione temporis* est discutée au motif qu'ils n'auraient pas agi avec la diligence requise pour prendre connaissance de l'acte attaqué. Ils rappellent cependant la jurisprudence récente du Conseil d'État, spécialement l'arrêt n° 259.008 du 1^{er} mars 2024, selon laquelle, lorsqu'un permis ne doit être ni publié ni notifié, c'est la connaissance effective de l'acte qui fait courir le délai de recours et il appartient à celui qui conteste la recevabilité de prouver que les requérants ont eu connaissance de l'acte plus de soixante jours avant l'introduction du recours, de simples présomptions ne suffisant pas.

Ils soutiennent ensuite qu'en vertu de l'article 4, § 1^{er}, alinéa 3, du règlement général de procédure, lorsqu'une formalité particulière de publication est prescrite, seul son accomplissement fait courir le délai de recours, indépendamment de la connaissance antérieure que les parties pourraient avoir de l'acte. Ils en déduisent qu'il n'y a pas lieu d'examiner leur diligence si la formalité de publication imposée n'a pas été régulièrement accomplie.

Ils contestent les dates des 31 juillet et 7 août 2020 comme pouvant constituer le point de départ du délai de recours. Ils font valoir que cette thèse repose unilatéralement sur les pièces et affirmations de la première partie intervenante, invoquées tardivement dans la procédure.

Ils soutiennent que l'affichage complémentaire requis pour les décisions devant être affichées entre le 16 juin et le 31 décembre 2020 par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 réglant la forme ainsi que les procédés d'information et de mise à disposition des décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement, tel que modifié par l'arrêté n° 2020/037 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de pouvoirs spéciaux du 10 juin 2020, n'a pas été effectué régulièrement. Ils allèguent que cette formalité, adoptée dans le contexte de la crise sanitaire, ne peut être considérée comme accessoire, puisqu'elle visait précisément à garantir l'information du public malgré les restrictions de déplacement liées au COVID-19.

Ils soutiennent que seul l'accomplissement de cette formalité particulière de publication aurait pu faire courir le délai de recours. Ils ajoutent que l'arrêté du 25 avril 2019 s'applique à toutes les décisions du fonctionnaire délégué et que, même s'il existe une discussion sur l'articulation entre les articles 194/2 et 195 du CoBAT, cela n'empêche pas l'application de cet arrêté en l'espèce. Ils invoquent, à cet égard, l'enseignement de l'arrêt n° 259.649 du 26 avril 2024.

Ils font aussi valoir que l’affichage n’a pas respecté les exigences matérielles imposées. Ils soutiennent qu’un seul affichage a été placé à l’entrée des bureaux alors que l’immeuble comporte des façades sur quatre rues et des accès sur plusieurs voiries, de sorte que l’obligation d’affichage aux différents accès ou, selon le cas, sur les sections concernées, n’a pas été observée. Ils ajoutent que l’avis affiché ne comportait pas toutes les mentions prévues à l’article 6, § 2, de l’arrêté du 25 avril 2019 précité.

Ils soutiennent, en outre, que la publication sur le site internet communal, prescrite par l’article 6, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du même arrêté, n’a pas non plus été réalisée. Ils relèvent que la seconde partie intervenante se bornait à renvoyer de manière générale vers la plateforme openpermits.brussels sans mentionner spécifiquement l’adresse concernée ni permettre la consultation intégrale de la décision. Ils rappellent encore que, selon l’arrêt n° 259.649 du 26 avril 2024, la mise en ligne sur la plateforme précitée ne dispense pas le bénéficiaire du permis de respecter la formalité d’affichage sur le bien.

Ils soutiennent avoir apporté la preuve de la date de leur prise de connaissance effective du permis au 23 novembre 2020. Ils se fondent pour cela sur le courriel d’un agent de l’administration régionale, annexé à la requête, par lequel celui-ci transmet le permis et reconnaît que la crise sanitaire a retardé le traitement des demandes de consultation. Ils en déduisent que les difficultés d’accès au dossier étaient réelles et reconnues par l’administration elle-même.

Ils exposent encore que, même à supposer qu’il faille tenir compte d’une connaissance préalable de l’existence du permis, celle-ci n’a pu intervenir avant le mois de novembre 2020, à la fin des travaux, lorsque l’affiche est devenue visible. Ils soutiennent que la connaissance de la portée de l’acte n’a, en tout état de cause, pu intervenir que le 23 novembre 2020, après plusieurs démarches auprès des autorités compétentes.

Ils invoquent le contexte de la pandémie pour expliquer ces difficultés. Ils font valoir que les mesures sanitaires limitaient les déplacements et compliquaient tant l’affichage matériel que la consultation des décisions. Ils citent le préambule de l’arrêté n° 2020/037 précité pour montrer que cet arrêté avait précisément pour objet de préserver le droit à l’information du public et de remédier aux obstacles créés par la crise sanitaire.

Ils soutiennent également que des travaux sur les trottoirs, liés à des aménagements de mobilité, empêchaient la circulation normale devant la façade où l’affiche avait été apposée. Ils allèguent que ces travaux et les installations qui les

accompagnaient rendaient l'avis peu ou pas visible pour les riverains, de sorte qu'il ne peut être présumé qu'ils auraient pu en prendre connaissance dès l'été 2020.

Ils précisent, en outre, que l'un des requérants, domicilié rue du Nord à proximité d'un autre accès de l'immeuble, n'a jamais pu voir une affiche relative au permis, ce qui confirmerait l'insuffisance de l'affichage réalisé. Ils en déduisent que les présomptions de connaissance retenues contre eux ne reposent pas sur des éléments suffisamment probants.

Ils détaillent enfin les nombreuses démarches qu'ils ont entreprises pour obtenir le permis entre juin et novembre 2020 : un courrier adressé au fonctionnaire délégué, plusieurs courriels adressés à urban.brussels, à la seconde partie intervenante, au cabinet ministériel ainsi qu'à différents agents administratifs, jusqu'à la transmission effective du permis et de ses annexes, le 23 novembre 2020. Ils soutiennent que ces démarches démontrent leur diligence pour prendre connaissance de l'acte attaqué lorsqu'ils en ont appris l'existence.

La première partie intervenante maintient, dans son dernier mémoire, que le recours est irrecevable pour cause de tardiveté. Elle fait d'abord valoir que, même si la requête porte la date du 22 janvier 2021, elle n'a été effectivement introduite devant le Conseil d'État que le 4 février 2021 par la voie électronique. Elle ajoute que l'envoi recommandé, expédié selon elle à une adresse erronée, n'est parvenu au Conseil que le 24 février 2021 et ne peut donc être pris en considération.

Elle rappelle ensuite qu'en vertu de l'article 14, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État et de l'article 4, § 1^{er}, alinéa 3, du règlement général de procédure, le recours en annulation doit être introduit dans les soixante jours de la publication ou de la notification de l'acte attaqué ou, à défaut, à compter du jour où le requérant en a eu connaissance. Elle soutient qu'en l'espèce, la publication du permis a eu lieu par affichage, le 31 juillet 2020 au moyen d'une affiche A3, puis de manière complète, le 7 août 2020, par un panneau jaune d'au moins 4 m², ce que des constats d'huissier permettent d'établir. Elle précise encore que ces affiches sont restées en place jusqu'en 2023, alors que la réglementation n'imposait qu'un affichage de quinze jours.

Elle en déduit que, dès le 7 août 2020, les tiers intéressés devaient prendre connaissance du permis. Elle soutient qu'il n'est pas crédible que les requérants, qui sont domiciliés à proximité du projet, n'en aient pris connaissance que le 23 novembre 2020. Elle ajoute que l'éventuel caractère incomplet de l'affichage au regard de l'arrêté n° 2020/037 précité ne peut avoir pour effet que le délai de recours ne commence jamais à courir, car une telle solution serait contraire à l'article 14, § 1^{er},

des lois coordonnées sur le Conseil d'État et à l'article 4, § 1^{er}, alinéa 3, du règlement général de procédure.

Elle soutient encore que l'objectif de l'arrêté n° 2020/037 précité était uniquement de transférer au titulaire du permis la charge de l'affichage, dans le contexte de la crise sanitaire, afin d'éviter que les administrations communales ou les citoyens aient à se déplacer inutilement. Elle en déduit que l'absence du formulaire spécifique prévu par cet arrêté ne constitue pas une irrégularité déterminante dès lors qu'un affichage a bien été effectué par le bénéficiaire du permis. Elle ajoute qu'il est contradictoire, selon elle, que les requérants invoquent encore l'absence d'un affichage tous les 100 mètres alors que cette obligation aurait précisément été supprimée par cet arrêté.

Elle conteste ensuite l'affirmation des requérants selon laquelle une publication irrégulière empêcherait nécessairement le délai de recours de courir. Elle soutient qu'une jurisprudence récente du Conseil d'État confirme qu'en l'absence de publication ou de notification obligatoire régulière, le point de départ du délai est déterminé par la connaissance effective de l'acte, appréciée à l'aune du comportement d'une personne normalement prudente et diligente. Elle cite notamment les arrêts n^{os} 243.905 du 7 mars 2019, 248.851 du 9 novembre 2020, 256.435 du 5 mai 2023 et 262.246 du 4 février 2025.

Elle fait valoir qu'un requérant potentiel ne peut différer indéfiniment la prise de connaissance d'un acte qu'il envisage de contester. Elle soutient qu'une personne qui sait ou peut raisonnablement supposer qu'une décision existe est tenue d'entreprendre, dans un délai raisonnable, des démarches actives pour en connaître le contenu. Elle ajoute qu'il n'est pas nécessaire, pour que le délai commence à courir, que le requérant dispose déjà d'une copie complète de la décision, une connaissance suffisante de sa portée étant suffisante. Elle soutient ainsi que, dès que les requérants savaient que la décision de régularisation confirmait à nouveau le permis, le délai de soixante jours avait commencé à courir.

Elle invoque, en outre, le principe de sécurité juridique et le caractère d'ordre public des délais de recours. Elle rappelle, à cet égard, que ces délais doivent être appliqués strictement et qu'il ne peut y être dérogé, même en présence d'une éventuelle inexpérience des requérants. Elle ajoute que les promesses ou comportements de l'administration ne peuvent non plus faire obstacle à l'application du délai de forclusion.

Elle soutient, sur cette base, que l'affichage complet réalisé au plus tard le 7 août 2020 suffisait à faire courir le délai, dès lors qu'il révélait clairement

l'existence de l'acte et sa portée. Elle en déduit qu'un recours aurait dû être introduit au plus tard le 7 octobre 2020. À titre subsidiaire, elle relève que les requérants ont, au plus tard le 11 novembre 2020, pris contact avec l'administration pour obtenir une copie du permis, ce qui démontre qu'ils connaissaient déjà l'existence de la nouvelle décision. Elle en conclut que, même dans cette hypothèse, le recours aurait dû être introduit au plus tard le 11 janvier 2021.

Elle ajoute que le dépôt via e-ProAdmin n'est intervenu que le 4 février 2021, soit treize jours après la date figurant sur la requête et quatre-vingt-cinq jours après la première demande adressée à l'administration, le 11 novembre 2020. Elle soutient que ce délai manifeste à lui seul un défaut de diligence. Elle considère dès lors que le recours est tardif tant par rapport au 7 août 2020 que par rapport au 11 novembre 2020.

Elle conteste également l'argument des requérants liés aux travaux sur la voirie qui les auraient empêchés de voir l'affiche. Elle soutient qu'il est peu vraisemblable que les deux requérants n'aient jamais emprunté l'avenue Bischoffsheim ni longé le bâtiment entre août et novembre 2020, alors qu'il s'agit d'un axe très fréquenté. Elle affirme qu'une personne diligente aurait nécessairement remarqué une affiche jaune de 4 m². Elle ajoute que la rue et le trottoir n'étaient pas physiquement fermés et que le bâtiment est resté accessible pendant toute la durée des travaux. Elle en déduit qu'aucun obstacle matériel n'a pu retarder la prise de connaissance de l'affiche.

Elle fait encore valoir que cette appréciation vaut d'autant plus que les requérants sont actifs dans le comité de quartier et avaient déjà contesté le premier permis, dont la décision attaquée constitue la décision de régularisation. Elle rappelle que ce premier permis avait été annulé par l'arrêt n° 247.499 du 7 mai 2020 et soutient que les requérants savaient dès lors parfaitement qu'une nouvelle décision devait intervenir. Elle estime qu'en ne suivant pas activement l'évolution du dossier, ils n'ont pas fait preuve de la vigilance requise.

Elle soutient enfin que la première partie requérante, qui se présente comme guide de quartier et qui serait juriste spécialisée en droit de l'environnement et de l'aménagement du territoire, devait être particulièrement attentive aux suites de l'annulation précédente. Elle en déduit qu'on pouvait attendre d'elle un degré accru de vigilance quant à l'affichage du nouveau permis.

V.2. Appréciation

L'article 194/2 du CoBAT dispose comme suit :

- « Un avis indiquant que le permis a été délivré doit être affiché sur le terrain 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 de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 301, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Le titulaire du permis doit avertir par lettre recommandée le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes autorisés ainsi que de l'affichage visé à l'alinéa 1^{er}, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux.

Le Gouvernement détermine les modalités d'exécution du présent article ».

Les articles 2 à 5 de l'arrêté du 8 septembre 2011 précité disposent comme suit :

- « Art. 2. L'avis requis par l'article 194/2, alinéa 1^{er}, du CoBAT est conforme au modèle d'affiche figurant à l'annexe au présent arrêté.

Art. 3. L'avis mentionne le nom de la commune concernée, le type de permis délivré, la date de délivrance du permis et celle de son éventuelle prorogation ou reconduction, l'autorité délivrante, l'objet du permis, la durée prévue du chantier, le nom, l'adresse et le numéro de téléphone auquel il est possible d'atteindre l'entrepreneur ou le responsable du chantier, ainsi que les horaires du chantier.

Art. 4. L'avis est affiché au moins huit jours avant l'ouverture du chantier ou avant de poser les actes pour lesquels le permis a été délivré.

Art. 5. § 1^{er}. L'affiche est imprimée en noir sur papier blanc de format DIN A3. Elle est disposée de façon à pouvoir être lue aisément, à la limite du bien et de la voie publique contiguë, parallèlement à celle-ci et à une hauteur de 1,50 mètre, au besoin sur une palissade ou sur un panneau sur piquet. Elle est maintenue en parfait état de visibilité et de lisibilité durant toute la durée de l'affichage.

§ 2. Lorsqu'il s'agit d'un permis d'urbanisme relatif à des travaux d'infrastructure, l'avis doit être affiché de la même manière à deux endroits au moins sur la section de l'infrastructure concernée.

Si les actes et travaux portent sur une section de plus de 100 mètres de long ou sur plusieurs sections différentes, cet affichage est requis, selon le cas, tous les 100 mètres ou sur chacune des sections.

§ 3. Lorsqu'il s'agit d'actes ou de travaux portant sur une superficie de plancher de plus de 1000 m², les mentions reprises dans l'annexe doivent, en outre, être reproduites en grands caractères sur un panneau d'au moins 4 m² ».

L'article 6 de l'arrêté du 25 avril 2019, précité, applicable « aux décisions qui doivent être affichées entre le 16 juin 2020 et le 31 décembre 2020 » dispose comme il suit :

« § 1^{er}. Sans préjudice de l'article 194/2 du CoBAT, toute décision visée à l'article 2 fait l'objet d'une publication d'au moins trente jours sur le site internet de la (ou des) commune(s) sur le territoire de laquelle (ou desquelles) le projet est localisé ou sur le territoire de laquelle (ou desquelles) l'enquête publique a été organisée.

En outre, le demandeur procède, durant quinze jours, à un affichage complémentaire d'un avis sur le bien concerné, à un endroit visible depuis la voie publique. Il est également procédé à un affichage complémentaire, de même durée, dudit avis, aux accès existants et futurs du bien concerné, situés à la limite de ce bien et de la voie publique, ou, lorsque le bien concerné n'est pas pourvu d'accès, sur ses murs et façades situés le long de la voie publique.

L'autorité qui notifie sa décision joint à son envoi l'avis à compléter et à afficher conformément à l'alinéa 2.

L'avis visé à l'alinéa 2 est rédigé avec une police de caractère de couleur noire et d'au moins 14 points didot, sur un fond blanc et présente un format DIN A3. Il est disposé de façon à pouvoir être lu aisément, à une hauteur de 1,50 mètre, au besoin sur une palissade ou un panneau sur piquet, et est tenu en parfait état de visibilité et de lisibilité pendant toute la durée d'affichage.

§ 2. Cet avis comporte les mentions suivantes :

- 1° l'objet et la teneur de la décision ;
- 2° l'adresse et les heures d'ouverture de l'administration communale où la décision peut être consultée ;
- 3° l'adresse du site internet sur lequel la décision peut être consultée ;
- 4° l'adresse de l'autorité auprès de laquelle un recours peut être introduit ainsi que les délais à respecter.

§ 3. La consultation de la décision doit être rendue possible à l'administration communale :

- 1° chaque jour d'ouverture au public entre 9 heures et 12 heures ;
- 2° au moins un jour ouvrable par semaine, éventuellement sur rendez-vous, en soirée, jusqu'à 20 heures, sauf entre le 15 juillet et le 15 août.

§ 4. La publication visée au § 1^{er}, alinéa 1^{er}, est effectuée par la (ou les) commune(s) visées dans un délai de dix jours prenant cours :

- 1° à la notification de la décision lorsqu'elle émane du collège des bourgmestre et échevins ;
- 2° à la réception, par le collège des bourgmestre et échevins, de la décision dans les autres cas ;
- 3° à l'expiration du délai imparti à l'autorité délivrante pour notifier sa décision, lorsque l'absence de décision équivaut à une décision de refus.

L'affichage visé au § 1^{er}, alinéa 2, est effectué par le demandeur dans un délai de dix jours prenant cours :

- 1° à la réception de la décision ;
- 2° à l'expiration du délai imparti à l'autorité délivrante pour notifier sa décision, lorsque l'absence de décision équivaut à une décision de refus ».

Lorsqu'un permis d'urbanisme ne doit être ni publié ni notifié, c'est la connaissance effective de l'acte qui fait courir, pour les tiers, le délai du recours en annulation devant le Conseil d'État. En pareil cas, c'est à celui qui conteste la recevabilité *ratione temporis* du recours qu'il appartient de prouver que la partie requérante a eu connaissance de l'acte attaqué plus de soixante jours avant l'introduction du recours, de simples présomptions ne suffisant pas à cet égard.

Si l'obligation, prévue par l'article 194/2 du CoBAT et par les arrêtés du 8 septembre 2011 et du 25 avril 2019, d'afficher, sur le terrain, un avis indiquant que le permis a été délivré, est de nature à faire présumer que les personnes habitant à proximité ont eu connaissance du permis, cet affichage, qui ne porte pas sur l'acte lui-même, mais mentionne son existence, constitue une information donnée au public, et non une publication qui ferait courir le délai de recours au Conseil d'État.

Lorsqu'il a connaissance de l'existence de ce permis, il incombe au requérant de rechercher activement, dans un délai raisonnable, à s'informer du contenu du permis auprès de l'administration communale. Dans ce cas, le délai de soixante jours commence à courir le jour où il a pu en prendre connaissance ou le jour où cette connaissance lui a été refusée. 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 à partir de cette date est tardif.

En l'espèce, il est établi par deux exploits d'huissier établis les 31 juillet et 7 août 2020, et qui ont été déposés par la première partie intervenante, qu'un premier avis mentionnant l'octroi de l'acte attaqué, de format A3, a été affiché à l'entrée de l'immeuble concerné située au n° 15 de l'avenue Bischoffsheim et qu'un second avis, d'une dimension de 4 m² cette fois, a été affiché le 7 août 2020 à quelques mètres de cette entrée.

En revanche, il n'est pas contesté que l'affichage complémentaire prévu par l'article 6, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté du 25 avril 2019 précité n'a pas été effectué, la première partie intervenante considérant, à tort, n'être pas tenue d'y procéder.

Les circonstances qu'un des avis affichés présente des dimensions plus importante que celles prévues par cet arrêté et que l'affichage a duré plus longtemps que ce qu'il prévoit n'ont pas pour effet d'établir une présomption de connaissance de l'existence de l'acte attaqué alors que l'affichage exigé par les dispositions réglementaires en vigueur n'a pas été respecté, en particulier lorsque, comme en l'espèce, l'affichage n'a pas été effectué à tous les accès du bien concerné. Par ailleurs,

les parties requérantes démontrent qu'un chantier a pu limiter la visibilité des affiches apposées à l'un des accès du bien.

La preuve que les requérants auraient eu connaissance de l'existence du permis avant le début des démarches accomplies au mois de novembre afin d'en obtenir une copie n'est pas rapportée. Il n'est donc pas établi qu'ils n'auraient pas fait preuve de la diligence nécessaire à cet égard ni qu'une copie de l'acte attaqué leur aurait été transmise avant le 23 novembre 2020.

Le recours qui a été introduit par un envoi recommandé le 22 janvier 2021, avant que les requérants n'optent au mois de février pour la voie électronique, n'est pas tardif.

L'exception soulevée par la première partie intervenante n'est pas fondée.

VI. Conclusion

Le rapport n'ayant examiné que cette exception, il y a lieu de rouvrir les débats pour permettre à l'auditeur de poursuivre l'instruction de l'affaire.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme Belalan Bischoffsheim Leasehold est accueillie.

Article 2.

La requête en intervention introduite par la ville de Bruxelles est rejetée.

Article 3.

Les débats sont rouverts.

Article 4.

Le membre de l'auditorat désigné par l'Auditeur général adjoint est chargé de déposer un rapport complémentaire.

Article 5.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé, à Bruxelles, le 21 avril 2026, par la XV^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Marc Joassart,
Élisabeth Willemart,
Joëlle Sautois,
Frédéric Quintin,

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

Le Greffier,

Le Président,

Frédéric Quintin

Marc Joassart