CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 266.857 du 29 mai 2026

A. 232.811/XV-4661

En cause : 1. **V.B.,**

2. **E.H.,**

3. **J.J.**,

ayant tous les trois élu domicile chez
M^e Aurélie TRIGAUX, avocat,
chaussée de Wavre, 1945
1160 Bruxelles,

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 IMMOBEL INVEST**,

   ayant élu domicile chez
   M^e Pieter DE BOCK, avocat,
   avenue Louise, 149
   1050 Bruxelles,

2. **la commune de Woluwe-Saint-Pierre**, représentée par son collège des bourgmestre et échevins,

   ayant élu domicile chez
   M^es Charlotte KIN et
   Olivia VAN DER KINDERE, avocats,
   avenue Lloyd George, 16
   1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 1^er février 2021, les parties requérantes demandent l'annulation de « la décision du fonctionnaire délégué

du 18 décembre 2019 délivrant un permis d'urbanisme à la société anonyme Immobel Invest visant à démolir une habitation unifamiliale et un garage et à construire un immeuble de 7 logements et un espace pour profession libérale, 2 habitations unifamiliales et un parking souterrain de 9 emplacements sur le bien sis à 1150 Bruxelles, rue François Gay, 161-163 ».

II. Procédure

Un arrêt n° 262.335 du 12 février 2025 (ECLI:BE:RVSCE:2025:ARR.262.335) a ordonné la réouverture des débats, chargé le membre de l'auditorat désigné par M. l'auditeur général adjoint de rédiger un rapport complémentaire et réservé les dépens.

M. Nicolas Litvine, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport complémentaire sur la base de l'article 13 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire complémentaire.

Par une ordonnance du 25 novembre 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 13 janvier 2026.

M^me^ Joëlle Sautois, conseillère d'État, a exposé son rapport.

M^e^ Aurélie Trigaux, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e^ Gaëtan Vanhamme, avocat, comparaissant pour la partie adverse, M^e^ Pieter De Bock, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante, et M^e^ Olivia Van Der Kindere, avocat, comparaissant pour la seconde partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Nicolas Litvine, 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

Les faits ont été exposés dans l'arrêt n° 262.335 du 12 février 2025 précité. Il y a lieu de s'y référer.

IV. Moyen pris par la seconde partie intervenante de la violation des anciens articles 12 et 164 du CoBAT et de l'incompétence de l'auteur de l'acte

IV.1. Thèses des parties

IV.1.1. Le mémoire de la seconde partie intervenante

Dans son mémoire en intervention, la seconde partie intervenante, qui vient à l'appui de la requête en annulation, déclare prendre un moyen d'ordre public, divisé en deux branches, de la « violation des anciens articles 164 et 12 du CoBAT en ce que le fonctionnaire délégué a délivré l'acte attaqué alors qu'il n'était pas valablement saisi ou à tout le moins au-delà du délai qui lui était imparti pour statuer sur une demande de permis d'urbanisme alors qu'il disposait d'un délai de quarante-cinq jours à dater de la réception de la lettre recommandée de saisine adressée par le demandeur pour se prononcer ». Elle en conclut que « [l]e fonctionnaire délégué n'était donc pas compétent *ratione temporis* pour adopter la décision litigieuse ».

Elle précise que ce moyen porte sur la compétence de l'auteur de l'acte attaqué et relève de l'ordre public avec pour conséquence qu'il peut être soulevé d'office et que la partie qui le soulève n'a pas à démontrer d'un intérêt. Elle ajoute que les délais de rigueur sont d'ordre public et s'imposent à toute autorité administrative en manière telle que leur dépassement peut être soulevé d'office ou invoqué par les parties jusqu'à la clôture des débats.

Dans la première branche du moyen, elle dénonce la violation de l'article 164 du CoBAT, considérant que le fonctionnaire délégué a délivré l'acte attaqué en se fondant sur une saisine opérée le 4 juillet 2018 alors que le courrier de la partie intervenante ne peut, selon elle, valablement être considéré comme ayant opéré une telle saisine.

Dans les développements de cette première branche, elle fait valoir, en substance, que pour enclencher le mécanisme de l'article 164 du CoBAT, relatif à la compétence de l'autorité délivrante, les règles sont strictes et qu'il faut satisfaire à trois formalités : la saisine par lettre recommandée à la poste, l'envoi au fonctionnaire délégué d'une copie conforme du dossier de demande adressé au collège des bourgmestre et échevins et la communication simultanée au collège des bourgmestre et échevins d'une copie de la lettre de saisine. Elle constate qu'en l'espèce, la seule pièce produite est un simple courrier daté du 4 juillet 2018, adressé par la première partie intervenante à Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - direction Urbanisme à l'attention du fonctionnaire délégué, qu'il n'y est pas renseigné que le courrier est

envoyé par recommandé et qu'aucune preuve de l'envoi par recommandé n'est fournie par les autres parties. Elle observe en outre que ce même courrier ne précise pas qu'une copie complète du dossier serait annexée mais annonce au contraire que des plans modifiés seront communiqués ultérieurement. Elle ajoute qu'il ne mentionne pas davantage qu'une copie en serait réservée au collège des bourgmestre et échevins, relève qu'aucun courrier de ce type n'est produit dans le dossier administratif et affirme qu'elle n'a pas reçu pareil courrier. Selon elle, ces formalités sont substantielles et n'ont pas été respectées de sorte que l'article 164 du CoBAT tel qu'applicable a été violé.

Analysant la teneur du courrier du 4 juillet 2018, elle considère qu'il ne fait pas référence à l'article 164 du CoBAT et n'invite pas formellement le fonctionnaire délégué à statuer sur sa demande de permis. Elle estime que, même à interpréter la volonté du demandeur de permis de manière bienveillante, « il y aurait quand même une contradiction interne qui ne permettait pas au fonctionnaire délégué d'exercer valablement sa compétence puisque le délai pour statuer de 45 jours aurait été dépassé vu l'annonce de plans modifiés en septembre 2018 ». Elle estime que le fonctionnaire délégué n'a pas considéré avoir été saisi sur la base de l'article 164 du CoBAT puisque, dans ses courriers du 17 juillet 2018 et du 25 mars 2019, il a informé la première partie intervenante « qu'en vertu de l'article 191 al. 2 du CoBAT, les délais prévus à l'article 178, § 2 du même code seront suspendus entre la notification de la présente et votre notification des plans modifiés ». « Or », précise-t-elle, « l'article 178, § 2 du CoBAT, reproduit *in extenso* en annexe des courriers notifiés, est repris à la section IX du CoBAT relative aux permis délivrés par le fonctionnaire délégué *(ab initio)* et non dans la section VI relative à la saisine du fonctionnaire délégué ».

Selon elle, il s'ensuit que le fonctionnaire délégué n'a pas été valablement saisi et que le permis d'urbanisme qu'il délivre le 18 décembre 2019 est illégal pour avoir été délivré par un auteur incompétent.

Dans une seconde branche, soulevée à titre subsidiaire, elle constate que le fonctionnaire délégué, qui aurait été saisi le 5 juillet 2018 et a délivré le permis d'urbanisme attaqué le 18 décembre 2019 a excédé le délai de 45 jours qui lui était imparti et en conclut que l'acte attaqué « est inexistant » pour avoir été délivré hors délai par un auteur incompétent.

Elle observe qu'en l'espèce, le demandeur de permis a invité le fonctionnaire délégué à statuer sur sa demande de permis d'urbanisme par un courrier du 4 juillet 2018, réceptionné le 5 juillet 2018. Elle en déduit que le délai imparti à l'autorité pour notifier sa décision a débuté le 6 juillet 2018, que, théoriquement, la notification du permis aurait dû être opérée pour le 20 août 2018 au plus tard mais que

ce délai de rigueur a fait l'objet de deux suspensions de délai sur la base de l'article 191 du CoBAT.

Elle expose que, le 17 juillet 2018, le fonctionnaire délégué a tenté de notifier au demandeur sa décision de solliciter des plans modifiés sur la base de l'article 191 du CoBAT mais que cette décision est partie par recommandé sans mentionner le numéro de police du siège social du demandeur, que la notification est revenue à l'expéditeur pour « adresse incomplète » le 19 juillet 2018 et qu'une nouvelle notification a aussitôt été renvoyée le 19 juillet 2018 par recommandé au demandeur. Elle observe qu'entre le 6 juillet et le 19 juillet 2018, 14 jours se sont écoulés et qu'il ne restait donc plus que 31 jours à l'autorité pour délivrer un permis.

Elle constate que, le 21 février 2019, le demandeur a notifié au fonctionnaire délégué ses plans modifiés, mettant ainsi fin à la suspension du délai qui avait commencé le lendemain du 19 juillet 2018, que le délai a donc commencé à courir à nouveau à dater du 21 février et que, le 26 mars 2019, le fonctionnaire délégué a notifié au demandeur sa nouvelle décision de solliciter des plans modifiés sur la base de l'article 191 du CoBAT.

Elle relève qu'entre le 21 février et le 26 mars 2019, 34 jours se sont écoulés alors qu'il ne restait que 31 jours à l'autorité pour statuer. Selon elle, le fonctionnaire délégué n'était donc plus compétent *ratione temporis* pour délivrer le permis et, conformément à l'article 164, alinéa 5, du CoBAT, dès fin mars 2019, le permis était réputé refusé.

Elle ajoute que, même s'il fallait poursuivre l'examen de la procédure de délivrance de l'acte attaqué, il faudrait encore constater que le délai était dépassé de trois jours en plus puisque la dernière notification des plans modifiés par le demandeur a été faite le 16 décembre 2019 tandis que l'octroi du permis d'urbanisme a été notifié 18 décembre 2019 et a été reçu par ses soins le 20 décembre 2019. Or, précise-t-elle, suivant l'article 164 précité, dans sa version applicable en l'espèce, l'acte à accomplir par le fonctionnaire délégué dans le délai de 45 jours est la « notification » de la décision, au sens de « faire connaitre expressément quelque chose à quelqu'un, de lui faire part d'une décision » et, à l'égard du demandeur, il s'agit de la présentation à son domicile laquelle n'a, selon elle, eu lieu que le 20 décembre.

IV.1.2. Le dernier mémoire après rapport complémentaire de la partie adverse

Dans son dernier mémoire, la partie adverse indique qu'elle ne dispose plus des récépissés d'envois recommandés antérieurs à 2020 et explique que cette situation « est la conséquence du déménagement d'URBAN de la Gare du Nord au

Mont des Arts et des modifications profondes du CoBAT opérées par l'ordonnance du 30 novembre 2017 ».

Répondant à la première branche du moyen, elle estime qu'il convient cependant de ne pas faire preuve d'un formalisme excessif. Elle relève que le courrier daté du 4 juillet 2018 a été enregistré par la direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain (actuellement Urban) le 5 juillet 2018. Elle affirme qu'un courrier ainsi reçu le lendemain de son envoi ne peut avoir été envoyé que par recommandé postal et que, de même, le visa apposé par la direction de l'Urbanisme lui confère une date certaine.

Elle estime que, même si le demandeur de permis ne précise pas dans ce courrier la disposition légale dont il entend faire application, il évoque de manière indiscutable une « saisine », dans un contexte où il n'est pas contesté que le délai imparti à la commune pour se prononcer était arrivé à échéance. Selon elle, dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis par une autorité communale, la demanderesse de permis n'a aucune raison d'écrire au fonctionnaire délégué « si ce n'est pour le saisir d'une demande ». Elle en conclut que le courrier du 4 juillet 2018 ne peut être interprété que comme une saisine au sens de l'article 164 du CoBAT.

Elle ajoute qu'aucune disposition visée au moyen n'empêche à la fois de saisir le fonctionnaire délégué de sa demande de permis à défaut de décision de l'autorité communale dans le délai tout en lui précisant son intention de déposer des plans modifiés et qu'il n'est pas interdit au fonctionnaire délégué d'imposer la modification du projet une fois saisi de la demande. Selon elle, le fait que ces plans soient annoncés pour le mois de septembre est sans la moindre incidence puisqu'en l'espèce, il a été formalisé par le fonctionnaire délégué dans son courrier daté du 17 juillet 2018 faisant application de l'article 191 du CoBAT qui a eu pour effet de suspendre l'instruction de la demande de permis.

En réponse à la seconde branche du moyen, elle estime que, même si les preuves d'envoi ne sont plus disponibles, il ressort à suffisance des éléments produits dans le dossier administratif combinés à ceux produits par la première partie intervenante que le courrier daté du 17 juillet 2019 a été envoyé au plus tard le 19 juillet 2019 et a bien été réceptionné par la première partie intervenante puisque des plans ont été modifiés. Elle estime qu'en tout état de cause, le délai imparti au fonctionnaire délégué a été suspendu « à compter de la date d'envoi du courrier initial et ce quelle que soit la date à laquelle il a été réceptionné ». Selon elle, « [l]e délai d'instruction a donc bien été suspendu à partir du 17 juillet 2019, soit la première date d'envoi de la notification », laquelle « manifeste l'intention claire et précise du

fonctionnaire délégué d'imposer une modification du projet en application de l'article 191 du CoBAT ». Elle ajoute ce qui suit :

« L'erreur matérielle qui a affecté ce courrier ne peut être de nature à pouvoir considérer que cet envoi aurait été inexistant. Le demandeur de permis n'a pas à subir les conséquences de cette erreur matérielle.

Dès lors qu'il appartient d'en tenir compte comme point de départ de la suspension du délai d'instruction, le second courrier daté du 26 mars 2019 (et faisant une nouvelle application de l'article 191 du CoBAT) a été adopté dans le délai imparti au fonctionnaire délégué pour se prononcer sur la demande ».

IV.1.3. Le dernier mémoire après rapport complémentaire de la première partie intervenante

La première partie intervenante formule en substance les observations qui suivent. Tout d'abord, elle ne se rappelle plus si elle a envoyé le courrier de saisine du fonctionnaire délégué par recommandé et n'en retrouve pas la preuve, ce qui peut difficilement lui être reproché compte tenu du fait que ce courrier a été envoyé il y a de nombreuses années. Ensuite, elle explique que si elle est une entreprise avec une vaste expérience et expertise dans le développement de projets immobiliers, elle n'est pas un juriste spécialisé en droit de l'urbanisme et a rédigé le courrier du 4 juillet 2018 au mieux de ses capacités. Elle déclare ne pas comprendre pourquoi son intention de saisir le fonctionnaire délégué serait ambiguë. Elle constate que cette intention a été parfaitement comprise par ce dernier et affirme qu'il en va de même de la seconde partie intervenante, laquelle a attendu son mémoire en intervention pour prendre ce moyen « pour les besoins de la cause ». Elle remarque que les décisions du fonctionnaire délégué de faire application de l'article 191 du CoBAT datent de 2018 et 2019 et qu'il aurait été plus facile de retrouver les preuves de leur envoi si la seconde partie intervenante avait invoqué cet argument en 2020, à l'occasion de son recours au gouvernement contre l'acte attaqué. Enfin, elle fait valoir qu'il était manifestement dans l'intention du fonctionnaire délégué de notifier sa décision de faire application de l'article 191 du CoBAT le 17 juillet 2018 et de suspendre le délai de 45 jours à partir de cette date. Selon elle, une simple erreur matérielle dans l'adresse utilisée pour cette notification ne peut pas lui ôter son effet suspensif, à peine d'être particulièrement injuste pour elle, qui pouvait légitimement considérer que le délai était suspendu dès le 17 juillet 2018.

IV.1.4. Le dernier mémoire après rapport complémentaire de la seconde partie intervenante

Dans son dernier mémoire, la seconde partie intervenante fait valoir que la circonstance que la partie adverse a apposé un cachet sur le courrier du 4 juillet

2018 ne suffit pas à démontrer que celui-ci a été envoyé par recommandé, alors que le texte de l'article 164 du CoBAT l'impose. Elle rappelle que cela s'ajoute, selon elle, aux autres manquements à cette disposition. Elle estime par ailleurs qu'il ne peut lui être reproché d'invoquer tardivement un tel moyen dès lors qu'il est d'ordre public et qu'elle n'a pu le prendre qu'après avoir pu prendre connaissance de l'ensemble du dossier administratif.

IV.2. Appréciation

IV.2.1. Recevabilité

L'article 21*bis*, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État est rédigé comme suit :

« L'intervenant à l'appui de la requête ne peut soulever d'autres moyens que ceux qui ont été formulés dans la requête introductive d'instance ».

La jurisprudence admet cependant que la partie intervenante à l'appui de la requête puisse invoquer des moyens d'ordre public.

Ainsi que cela résulte de l'arrêt de l'assemblée générale de la section du contentieux administratif n° 238.588 du 20 juin 2017, contrairement aux principes régissant les autres moyens, un moyen d'annulation, qui est présenté comme étant d'ordre public, ne doit pas nécessairement, sous peine d'irrecevabilité, être invoqué par la partie requérante (ou, comme en l'espèce, intervenante à l'appui du recours) dans la requête ou dès qu'elle en a l'occasion dans le cadre de la procédure après qu'elle en a connaissance ou devait en avoir connaissance. Ceci se justifie par le fait que s'il devait effectivement s'avérer qu'il s'agit d'un moyen d'ordre public et que ce moyen est fondé, le Conseil d'État devrait, le cas échéant, le prendre d'office en considération. Dans certaines circonstances propres au cas d'espèce, il peut toutefois se justifier que le moyen présenté comme étant d'ordre public ne soit pas examiné lorsque son invocation apparaît comme une atteinte avérée à la loyauté procédurale, qui constitue un manquement substantiel au déroulement normal et adéquat de l'examen du recours.

En l'espèce, la seconde partie intervenante a pris, dans son mémoire en intervention, déposé le 15 juillet 2021, un moyen dénonçant l'incompétence *ratione materiae* (première branche) et *ratione temporis* (seconde branche). Il s'agit d'un moyen qui revêt un caractère d'ordre public. La première partie intervenante ne démontre pas que la seconde partie intervenante aurait pu le soulever plus tôt et, en particulier, dans le cadre de son recours au gouvernement. Son invocation dans le

mémoire en intervention ne constitue dès lors pas un manquement substantiel au déroulement normal et adéquat de l'examen du recours.

Le moyen est recevable.

IV.2.2. Fondement, en ce qui concerne la première branche

1. Le CoBAT, dans sa version applicable à la demande de permis litigieuse, dispose notamment :

- En son article 12/1, ce qui suit :

« Pour l'application du présent Code, les délais sont calculés à compter du lendemain du jour de la réception d'un acte, d'une demande, d'un avis ou d'un recours, sauf lorsqu'il est disposé qu'un délai prend expressément cours à partir d'une autre date.

Le jour de l'échéance, en ce compris celui de la clôture de l'enquête publique, est compté dans le délai. Toutefois, lorsque ce jour est un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le jour de l'échéance est reporté au premier jour ouvrable suivant.

L'envoi des réclamations ou observations écrites, d'un acte, d'une demande, d'un avis, d'un recours ou d'une décision doit intervenir dans le délai calculé conformément aux alinéas 1er et 2 ».

- En son article 164, ce qui suit :

« Le fonctionnaire délégué peut décider d'initiative, en cas de carence manifeste de la commune dans l'instruction d'une demande et après avertissement adressé au collège des bourgmestre et échevins, de se saisir de la demande afin de statuer lui-même. À défaut pour la commune de justifier d'une circonstance exceptionnelle ou d'avoir mis en œuvre la procédure d'instruction requise dans les meilleurs délais, le fonctionnaire délégué avise le demandeur ainsi que le collège des bourgmestre et échevins qu'il se saisit de la demande et l'invite à lui adresser dans les quinze jours le dossier complet de la demande. À l'expiration du délai fixé à l'article 156, le demandeur qui n'a pas reçu notification de la décision du collège des bourgmestre et échevins, peut, par lettre recommandée à la poste, inviter le fonctionnaire délégué à statuer sur sa demande de permis; il joint à sa lettre, dont il envoie copie au collège des bourgmestre et échevins, une copie conforme du dossier qu'il a adressé initialement à ce dernier.

Lorsque le fonctionnaire délégué constate que la demande donne lieu à la consultation d'administrations ou instances et que le collège des bourgmestre et échevins n'y a pas procédé, il les consulte lui-même et en avise le collège et le demandeur. Dans ce cas le délai de quarante-cinq jours prévu à l'alinéa 5 est augmenté de trente jours.

Lorsque le fonctionnaire délégué constate que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité et que le collège des bourgmestre et échevins n'y a pas procédé, il invite le collège à organiser lesdites mesures dans les dix jours de sa demande. Dans ce cas le délai de quarante-cinq jours prévu à l'alinéa 5 est augmenté de trente jours.

Lorsque l'instruction des mesures particulières de publicité se déroule durant les vacances scolaires, le délai résultant de l'application de l'alinéa 3 est augmenté de :

1° dix jours s'il s'agit des vacances de Pâques ou de Noël;

2° quarante-cinq jours s'il s'agit des vacances d'été.

Le fonctionnaire délégué notifie simultanément au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins sa décision octroyant ou refusant le permis dans les quarante-cinq jours de la réception de la lettre recommandée adressée par le demandeur ou de la réception du dossier complet de la demande communiqué à sa requête par le collège des bourgmestre et échevins. L'absence de décision notifiée dans ce délai équivaut au refus du permis.

La décision du refus du fonctionnaire délégué peut être fondée, entre autres, sur les motifs prévus à l'article 153, § 4.

Le permis peut être assorti de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux. II peut également consentir les dérogations visées à l'article 153, § 2, et celles qui sont visées à l'article 155, § 2, sans devoir, dans le second cas, être saisi d'une proposition en ce sens du collège des bourgmestre et échevins ».

Le recours à l'envoi recommandé imposé par l'article 164 du CoBAT au demandeur de permis qui entend saisir le fonctionnaire délégué a pour objectif de donner date certaine à son courrier et d'en présumer la date de réception, laquelle fait courir un délai de rigueur à l'échéance duquel l'absence de notification d'une décision équivaut à un refus de permis, et au-delà duquel le fonctionnaire délégué perd *a fortiori* la compétence d'accorder un permis.

Il s'agit, dès lors, d'une formalité substantielle, prescrite tant dans l'intérêt du demandeur de permis qui, dans le silence du fonctionnaire délégué, obtient un acte attaquable, que dans l'intérêt des autres administrés, qui ont la garantie que le dépassement du délai de rigueur précité donne lieu à un refus implicite du permis demandé et non à son octroi.

2. En l'espèce, il n'est pas contesté que le délai imparti par l'article 156 du CoBAT au collège des bourgmestre et échevins de la seconde partie intervenante pour se prononcer sur la demande de permis d'urbanisme était expiré lorsque la première partie intervenante a, le 4 juillet 2018, rédigé le courrier suivant :

« Monsieur le fonctionnaire délégué,

En qualité de demandeur d'un permis d'urbanisme repris sous votre référence ci-dessus, je m'adresse à vous pour l'ouverture d'une procédure en saisine à l'encontre de la commune de Woluwe-Saint-Pierre.

En effet, le délai qui leur est imparti pour la délivrance d'un permis d'urbanisme est dépassé et je reste sans réponse de la part de la commune.

Le dossier modificatif a été accepté comme complet en date du 21 février 2018 et mis à l'enquête publique le 26 février 2018.

Selon votre dernier avis sur ce dossier repris dans le PV de la commission de concertation en date du 19 avril 2018, nous devrions vous adresser des plans modificatifs pour répondre positivement à vos remarques énoncées.

Le bureau d'Architecture "Bee Architect scprl" et moi-même nous penchons sur le sujet dans les meilleurs délais et vous adresserons les plans amendés début septembre 2018.

À toute fin utile, auriez-vous l'obligeance de nous accuser réception de cette demande et nous confirmer votre agenda dans la gestion de cette procédure ?

Vous en remerciant d'emblée, veuillez recevoir, Monsieur le fonctionnaire délégué, l'expression de notre parfaite considération ».

Il ne résulte d'aucune pièce du dossier administratif ou du dossier de la première partie intervenante que ce courrier a été envoyé par recommandé. Il appartenait tant à la partie adverse qu'à la première partie intervenante de conserver et de rapporter les preuves de leurs envois recommandés. La circonstance que des preuves auraient été égarées lors du déménagement de l'administration ou que l'envoi du courrier en question aurait eu lieu il y a plusieurs années est, à cet égard, indifférente.

Sans qu'il soit nécessaire de déterminer si la teneur du courrier du 4 juillet 2018 précité confirme que l'intention de son auteur était de saisir le fonctionnaire délégué, il suffit de constater qu'en l'absence d'envoi recommandé, cette autorité n'a pas été valablement saisie et ne pouvait, partant, pas adopter l'acte attaqué.

Le moyen est fondé en sa première branche.

V. Autres moyens

Il n'y a pas lieu d'examiner la seconde branche du premier moyen et les autres moyens qui, à les supposer fondés, ne pourraient entraîner une annulation plus étendue.

VI. Indemnité de procédure

Les parties requérantes sollicitent que les dépens soient mis à charge de la partie adverse « en ce compris l'indemnité de procédure ».

Il y a lieu de faire droit à leur demande et de leur accorder une indemnité de procédure au montant de base indexé, soit 770 euros.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La « décision du fonctionnaire délégué du 18 décembre 2019 délivrant un permis d'urbanisme à la société anonyme Immobel Invest visant à démolir une habitation unifamiliale et un garage et à construire un immeuble de 7 logements et un espace pour profession libérale, 2 habitations unifamiliales et un parking souterrain de 9 emplacements sur le bien sis à 1150 Bruxelles, rue François Gay, 161-163 » est annulée.

Article 2.

La partie adverse supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 600 euros, la contribution de 20 euros et l'indemnité de procédure de 770 euros, accordée aux parties requérantes, à concurrence du tiers chacune.

Les parties intervenantes supportent chacune le droit de 150 euros lié à leur intervention.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 29 mai 2026, par la XVe chambre du Conseil d'État, composée de :

Anne-Françoise Bolly,	présidente de chambre,
Marc Joassart,	conseiller d'État,
Joëlle Sautois,	conseillère d'État,
Caroline Hugé,	greffier.

Le Greffier, La Présidente,

Caroline Hugé Anne-Françoise Bolly