

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 267.320 du 2 juillet 2026

A. 241.460/XV-5819

En cause :

1. **l'association des copropriétaires
SQUARE DU VAL DE LA CAMBRE,**
2. **O.C.,**
ayant tous deux élu domicile chez
M^{es} Joël van YPERSELE
et Chloé VAN DEN BERGHE, avocats,
rue des Colonies, 56/6
1000 Bruxelles,

contre :

la commune d'Ixelles, représentée par
son collège des bourgmestre et échevins.

Partie intervenante :

**la société à responsabilité limitée
DIPLOMATIC,**
ayant élu domicile chez
M^{es} Olivia VAN DER KINDERE
et Mathieu PIROUZFAR, avocats,
avenue Lloyd George, 16
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 15 mars 2024, les parties requérantes demandent l'annulation de « la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles du 18 juillet 2023 octroyant à la société à responsabilité limitée Diplomatic un permis d'urbanisme tendant à mettre en conformité les travaux structurels et le remplacement des châssis, et à diviser en cinq logements un hôtel de maître sis square du Val de la Cambre n° 2 à 1050 Ixelles [...] ».

II. Procédure

Par une requête introduite le 18 mai 2024, la société à responsabilité limitée Diplomatic demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M. Pierre Malka, auditeur adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un 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.

M^{es} Chloé Van Den Berghe et Raphaël Marion, avocats, comparaissant pour les parties requérantes, M. Guillaume Wagnier, juriste, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Charlotte Kin, *loco* M^{es} Olivia Van Der Kindere et Mathieu Pirouzfar, avocate, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Pierre Malka, auditeur adjoint, 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

1. Le 27 janvier 2022, la SRL Diplomatic introduit une demande de permis d'urbanisme, ayant pour objet initial de « mettre en conformité les travaux structurels et le remplacement des châssis, et diviser l'Hôtel de Maître en cinq logements » pour un bien sis square du Val de la Cambre n° 2 à 1050 Ixelles.

2. Le 7 mars 2022, l'administration communale accuse réception d'un dossier incomplet.

3. Le 7 avril 2022, l'administration communale accuse réception du dossier complet et indique que le délai pour adopter une décision est de 160 jours, en

raison, notamment, d'une dérogation à l'article 13 du Titre I^{er} du règlement régional d'urbanisme (RRU) et de la nécessité de soumettre la demande à l'avis de la commission de concertation.

4. Le 18 mai 2022, la commission de concertation donne un avis favorable conditionnel sur le projet.

5. Le 13 juin 2022, la demanderesse de permis informe la partie adverse qu'elle entend déposer des plans modificatifs afin de respecter les conditions prévues par l'avis de la commission de concertation.

6. Le 15 juin 2022, des plans modificatifs et une note explicative sont déposés.

7. Le 23 juin 2022, la partie adverse accuse réception des modifications apportées à la demande de permis et déclare le dossier complet. Elle indique également que la demande modifiée doit à nouveau être soumise à l'avis conforme du fonctionnaire délégué.

8. Le 27 juin 2022, le Service d'incendie et d'aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) donne un avis favorable conditionnel sur la demande de permis.

9. Le 10 août 2022, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable à la demande sous la condition de prévoir les châssis en bois naturel afin de respecter les caractéristiques d'origine.

10. Le 19 septembre 2022, le collège des bourgmestre et échevins invite la demanderesse de permis à déposer une modification de sa demande de permis en incluant des châssis en bois de teinte naturelle, « en application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire ».

11. Le 16 décembre 2022, la première partie requérante envoie un courrier au collège des bourgmestre et échevins dans lequel elle expose que la demande de permis d'urbanisme méconnaît les statuts de la copropriété ainsi que les décisions adoptées par celle-ci.

12. Le 26 janvier 2023, de nouveaux plans sont communiqués. La seule modification apportée concerne la teinte des châssis. Dans un document accompagnant cette proposition de modification, il est fait état d'un conflit lié aux statuts de la copropriété et indiqué qu'un juge de paix se prononcera sur ce point.

13. Le 1^{er} février 2023, l'administration communale accuse réception de la modification transmise et déclare le dossier incomplet en raison de l'absence d'un plan de synthèse.

14. Le 6 mars 2023, l'administration communale déclare que le dossier est désormais complet. Elle souligne également que le délai pour adopter une décision continue à courir.

15. Le 28 mars 2023, le collège des bourgmestre et échevins demande à la demanderesse de permis de lui communiquer les statuts de la copropriété, la preuve du recours en justice devant le juge de paix ainsi qu'un support informatique contenant les documents « en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ».

16. Le 28 avril 2023, la demanderesse de permis communique les statuts de la copropriété ainsi qu'une citation introductive d'instance de l'association des copropriétaires devant le juge de paix. Il est précisé que cette citation concerne l'utilisation du bien en tant que colocation et les troubles de jouissance associés, et non la division du bien en plusieurs logements distincts. Ces documents sont reçus le 3 mai 2023 par les services de la partie adverse.

17. Le 8 juin 2023, l'administration communale accuse formellement réception des documents transmis et déclare que le dossier est complet. Elle souligne également que le délai pour adopter une décision continue à courir.

18. Le 15 juin 2023, le collège des bourgmestre et échevins de la partie adverse décide de prolonger de trente jours le délai pour adopter une décision, « en application de l'article 156, § 2, du CoBAT [...] pour les dossiers dont le délai expire durant les vacances d'été ».

19. Le 18 juillet 2023, le collège des bourgmestre et échevins de la partie adverse décide d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité sous les conditions suivantes :

« 1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué ;

2° respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins :

1. le permis est délivré sous réserve du droit des tiers, sans préjuger des décisions qui seront prises à l'avenir par les cours et tribunaux quant aux litiges de droit civil et au respect des règles de copropriété ;

2. les mesures de sécurité prescrites par le Service d'incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale seront de stricte application (notamment les conditions de leur avis du 27/06/2022, réf T.1981.2575/2) ;
3. les prescriptions du Code civil concernant la mitoyenneté et les vues sur les propriétés voisines seront de stricte application ;
4. les travaux d'aménagement nécessaires à la cessation de l'infraction (le remplacement des châssis en bois, de teinte naturelle) devront être achevés, au plus tard, en date du 31/08/2026 ;
5. sans préjudice du respect des conditions du présent permis, les plans numérotés "202" et "203", du 26/01/2022, le plan "201" du 07/06/2022, reçu le 15/06/2022, et les plans "204" et "205" du 11/10/2022, reçus le 27/01/2023, et cachetés "autorisé" par la commune, devront être respectés. ».

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

Par une requête introduite le 18 mai 2024, la société à responsabilité limitée Diplomatic demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

En tant que bénéficiaire du permis d'urbanisme attaqué, elle a intérêt à intervenir dans la procédure, de sorte qu'il y a lieu d'accueillir sa requête en intervention.

V. Recevabilité

V.1. Thèses des parties

Les parties requérantes soutiennent que leur recours a été introduit dans le délai légal. Elles indiquent que le permis d'urbanisme attaqué a été délivré le 18 juillet 2023 et notifié à son bénéficiaire le 20 juillet. Elles expliquent toutefois n'avoir eu connaissance de son existence que lors de l'audience tenue le 19 janvier 2024 devant la justice de paix du canton d'Ixelles, dans le cadre d'une procédure civile opposant la première requérante à la partie intervenante.

Elles contestent la régularité de l'affichage de l'avis de délivrance du permis. Elles rappellent les prescriptions prévues 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 (ci-après : « l'arrêté du 25 avril 2019 ») ainsi que par l'arrêté du Gouvernement du 8 septembre

2011 relatif à l’affichage et à l’avertissement prescrits pour les actes et travaux autorisés en matière d’urbanisme (ci-après : « l’arrêté du 8 septembre 2011 »), lesquels imposent notamment un affichage pendant quinze jours à un endroit visible depuis la voie publique, à la limite du bien concerné et de la voirie, dans des conditions garantissant la visibilité et la lisibilité de l’avis.

Elles relèvent que le procès-verbal de constat d’huissier du 31 juillet 2023 mentionne uniquement la présence d’une affiche apposée sur une porte de garage située du côté de l’avenue Émile Duray. Elles observent que les photographies jointes montrent qu’une seule affiche a été placée sur une porte de garage privée située à plus de 6,50 mètres en recul et en contrebas de la voirie, alors que l’adresse du bien concerné par le permis correspond au numéro 2 du square du Val de la Cambre, où se trouve l’entrée principale.

Elles ajoutent que l’allée de garage au bout de laquelle l’affiche a été installée est régulièrement occupée par plusieurs véhicules stationnés en enfilade devant la porte de garage, ce qui empêche la visibilité de l’affiche depuis la voie publique. Elles en déduisent que l’affichage n’a pas été réalisé à la limite de la voirie publique ni à l’accès du bien situé au square du Val de la Cambre et qu’il n’était pas visible pour les passants ou pour les copropriétaires du square. Elles signalent par ailleurs qu’il n’est pas établi que l’affichage ait été maintenu durant la période réglementaire de quinze jours.

Elles estiment dès lors que l’affichage, réalisé de manière non conforme, n’a pas permis d’assurer l’information des tiers et des riverains quant à la délivrance du permis. Elles considèrent, dans ces conditions, n’avoir pas été informées de l’existence du permis attaqué. Elles rappellent, à cet égard, la jurisprudence du Conseil d’État selon laquelle l’affichage d’un acte n’équivaut pas à sa publication et n’implique pas nécessairement la connaissance certaine de cet acte, en citant notamment l’arrêt n° 216.282 du 16 novembre 2011.

Elles exposent que ce n’est qu’au cours de l’audience du 19 janvier 2024 devant la justice de paix d’Ixelles que l’existence du permis a été évoquée pour la première fois par le conseil de la partie intervenante. Elles précisent qu’un échange de courriers entre conseils intervenu le même jour confirme que cette information n’avait pas été intégrée dans les conclusions de la partie adverse, ce qu’ils présentent comme révélateur d’une volonté de dissimuler l’existence du permis à la copropriété.

Elles en déduisent que le délai de recours de soixante jours n’a commencé à courir qu’à partir du moment où elles ont eu connaissance de l’acte attaqué, soit le 19 janvier 2024. Elles invoquent, à cet égard, l’article 4, § 1^{er}, alinéa 3, du règlement

général de procédure, selon lequel, lorsque l'acte attaqué ne doit être ni publié ni notifié, le délai de recours court à partir du jour où le requérant en a eu connaissance. Elles citent également l'arrêt n° 246.358 du 10 décembre 2019.

Elles concluent que, le recours ayant été introduit le 15 mars 2024, il a été formé dans le délai de soixante jours à compter de la prise de connaissance du permis et qu'il est dès lors recevable *ratione temporis*.

La partie adverse soulève une exception liée au caractère irrecevable *ratione temporis* du recours. Elle souligne que les parties requérantes reconnaissent expressément que l'acte attaqué a fait l'objet d'un affichage, attesté par un constat d'huissier dressé le 31 juillet 2023, même si elles contestent la conformité et la visibilité de cet affichage au regard de l'article 6, § 1^{er}, alinéa 3, de l'arrêté du 25 avril 2019 et de l'article 5 de l'arrêté du 8 septembre 2011.

Elle exprime ensuite son étonnement quant au caractère tardif de la prise de connaissance alléguée par les parties requérantes, près de huit mois après la notification du permis et par l'intermédiaire d'une procédure civile devant la justice de paix. Elle indique sur ce point que la première partie requérante a adressé à l'administration un courrier daté du 16 décembre 2022, par l'intermédiaire de son ancien conseil, dans le cadre de l'instruction de cette demande de permis. Elle ajoute que la seconde partie requérante fait vraisemblablement partie de cette copropriété.

Elle soutient que, dans ces circonstances, les parties requérantes auraient dû faire preuve de diligence et se renseigner auprès de l'administration quant à l'issue de la procédure. Elle invoque la jurisprudence du Conseil d'État selon laquelle l'existence d'un permis d'urbanisme peut généralement se déduire de l'affichage d'un avis sur les lieux ou du commencement des travaux et selon laquelle un requérant peut s'adresser à l'administration afin d'obtenir rapidement des informations sur l'octroi éventuel d'un permis. Elle souligne que, dans une telle hypothèse, le délai de recours commence à courir à partir du moment où le requérant a pu, en faisant preuve d'une diligence normale, acquérir une connaissance suffisante de l'acte pour former un recours, en se référant à l'arrêt n° 228.575 du 30 septembre 2014. Elle ajoute que le Conseil d'État a également jugé que les requérants ne peuvent, par leur inertie, retarder de manière déraisonnable la prise de connaissance d'un acte administratif susceptible de leur faire grief, citant l'arrêt n° 234.448 du 20 avril 2016.

Elle soutient en outre que l'affichage de l'acte attaqué était visible depuis la voie publique. Elle affirme que l'avis a été placé en bordure de la voie publique, de manière accessible et visible pour tout passant. Elle considère que la circonstance que des véhicules aient pu stationner occasionnellement devant l'affiche ne remet pas en

cause cette visibilité. Elle relève à ce propos que les copropriétaires de la première partie requérante et la seconde partie requérante sont des voisins immédiats du bien concerné et qu'ils doivent emprunter l'avenue Émile Duray pour accéder ou quitter le clos du Val de la Cambre, de sorte qu'ils passent fréquemment devant l'endroit où l'affiche a été apposée. Elle indique également que l'affichage est resté en place pendant au moins quinze jours conformément à l'article 6 de l'arrêté du 25 avril 2019, nécessairement à des moments où aucun véhicule n'obstruait la vue sur l'avis.

Elle ajoute que le format A3 imposé par cet arrêté vise précisément à garantir la lisibilité de l'avis depuis la voie publique et que l'affiche apposée respectait ce format. Elle estime dès lors que, compte tenu de la connaissance préalable de la demande de permis par les parties requérantes et de la présence visible de l'affiche sur les lieux, il est peu crédible qu'elles n'aient pas pris contact avec l'administration afin de prendre connaissance du permis délivré. Elle se réfère en ce sens à l'arrêt n° 248.851 du 9 novembre 2020, dans lequel le Conseil d'État a considéré qu'il n'est pas vraisemblable qu'un requérant résidant à proximité immédiate d'un panneau d'affichage visible n'en ait pas eu connaissance avant plusieurs mois.

Enfin, la partie adverse conteste l'argument des parties requérantes selon lequel il ne serait pas établi que l'affiche est restée en place pendant la durée réglementaire de quinze jours. Elle rappelle, à cet égard, que le Conseil d'État a jugé qu'il n'est pas exigé du bénéficiaire d'un permis d'urbanisme qu'il démontre la permanence de l'affichage au-delà de la preuve de sa réalisation, en se référant à l'arrêt n° 247.392 du 10 avril 2020. Elle estime dès lors que le constat d'huissier établissant la présence de l'affiche constitue une preuve suffisante.

Elle en conclut que les parties requérantes n'ont pas fait preuve de la diligence normalement attendue pour prendre connaissance de la délivrance du permis et que le recours en annulation a été introduit tardivement. Elle soutient, pour ce motif, que le recours doit être déclaré irrecevable.

La partie intervenante soulève également une exception d'irrecevabilité *ratione temporis*. Elle indique que le permis attaqué a fait l'objet d'un affichage pendant plus de trois semaines à compter de sa notification, conformément à l'arrêté du 25 avril 2019.

Elle relève que la requête en annulation a été introduite le 15 mars 2024, soit environ huit mois après l'affichage du permis. Elle fait valoir que, selon la jurisprudence du Conseil d'État, lorsqu'aucun recours n'est introduit dans le délai de soixante jours, l'acte administratif devient définitif et sa légalité ne peut plus être

contestée devant le Conseil d'État. Elle souligne que la partie requérante ne conteste pas la réalité de cet affichage.

La partie intervenante soutient en outre que la première partie requérante était parfaitement informée de l'existence et de l'évolution de la procédure de demande de permis d'urbanisme. Elle expose que celle-ci avait connaissance des suites d'une réunion de projet tenue le 14 juin 2022 avec l'administration. Elle indique également que la première partie requérante a été informée, au cours de l'année 2022, du dépôt effectif de la demande de permis, ce qui l'a conduite à adresser à la commune d'Ixelles un courrier du 16 décembre 2022 sollicitant le refus du permis. Elle ajoute que la première partie requérante a, par ailleurs, adressé, le 3 février 2023, un courrier à l'ensemble des habitants du square du Val de la Cambre afin de signaler l'introduction de cette demande de permis. Elle relève encore que la délivrance du permis a été publiée sur le site web régional « *openpermits.brussels* ».

Elle en déduit que l'affirmation selon laquelle la première partie requérante n'aurait découvert l'existence du permis qu'à l'occasion d'une audience devant le juge de paix le 19 janvier 2024 manque de crédibilité. Elle soutient que toutes les démarches nécessaires ont été accomplies afin de permettre aux tiers de se tenir informés de l'évolution du dossier et qu'en faisant preuve de diligence, les parties requérantes auraient dû et pu prendre connaissance de la délivrance du permis attaqué dans le délai de soixante jours suivant l'affichage.

Elle soutient également que l'affichage du permis a été réalisé conformément aux exigences réglementaires. Elle affirme que l'avis a été placé à un endroit visible depuis l'espace public et situé entre la voirie et l'immeuble, conformément à l'article 6, § 1^{er}, alinéa 3, de l'arrêté du 25 avril 2019 et à l'article 5 de l'arrêté du 8 septembre 2011. Elle souligne que ces dispositions imposent uniquement que l'affichage soit réalisé aux accès du bien situés à la limite de la voie publique ou, à défaut, sur les murs et façades donnant sur celle-ci.

Elle précise encore que l'autre accès de l'immeuble donne directement sur le square du Val de la Cambre, lequel constitue un espace privé correspondant aux parties communes de la copropriété. Elle en déduit que l'affichage devait nécessairement être réalisé du côté accessible depuis l'espace public.

Elle ajoute que les réglementations applicables ne prévoient aucune distance maximale entre la voirie et l'endroit où l'affiche est apposée, de sorte que les critiques des parties requérantes relatives à l'éloignement de l'affiche par rapport à la voirie sont dépourvues de pertinence. Selon elle, la seule exigence consiste à garantir

la visibilité de l’affiche depuis l’espace public, condition qui serait remplie en l’espèce.

Enfin, elle relève que la seconde partie requérante réside dans le clos du Val de la Cambre et est donc susceptible de passer quotidiennement à proximité de l’affichage, tandis que le siège du syndic de la première partie requérante se situe également à proximité.

Dans leur mémoire en réplique, les parties requérantes estiment que les arguments développés par la partie adverse et par la partie intervenante ne permettent pas d’établir la tardiveté du recours.

Elles soutiennent d’abord que la seule circonstance qu’elles aient eu connaissance de l’existence d’une procédure susceptible de conduire à l’adoption de l’acte attaqué ne suffit pas à établir un manque de diligence dans leur chef. Elles font valoir que cette connaissance préalable n’implique pas qu’elles devaient, de leur propre initiative, s’informer de manière continue de l’issue de la procédure administrative.

Elles relèvent qu’en matière de permis d’urbanisme, la réglementation prévoit précisément un mécanisme d’affichage destiné à informer les tiers de la délivrance d’une décision. Elles considèrent dès lors que, en l’absence d’un affichage conforme, il est légitime pour les administrés de présumer que la décision n’a pas encore été adoptée. Elles ajoutent que cette présomption est d’autant plus justifiée que les procédures d’octroi de permis d’urbanisme peuvent s’étendre sur une longue durée ou aboutir à un refus tacite.

Elles soutiennent qu’admettre le raisonnement développé par les parties adverse et intervenante reviendrait à imposer aux administrés un devoir de vigilance excessif, les contraignant à se prémunir contre l’éventuelle inobservation, par l’administration ou par le titulaire du permis, des formalités prescrites par la réglementation. Elles estiment qu’une telle exigence serait contraire, notamment, au principe de confiance légitime dans l’action de l’administration.

Elles contestent également l’argument selon lequel tous les moyens auraient été mis en œuvre afin de leur permettre de suivre l’évolution du dossier. Elles indiquent ne pas comprendre à quelles démarches il est fait référence. Elles indiquent que les seules initiatives mentionnées consistent en une réunion de projet tenue le 14 juin 2022, une information vague qui aurait été donnée « courant 2022 » quant au dépôt de la demande de permis, ainsi qu’un affichage qu’elles qualifient d’irrégulier et de dissimulé une fois la décision adoptée.

Elles soutiennent ensuite que les circonstances invoquées par les autres parties ne démontrent pas que l’affichage aurait été visible depuis la voie publique ni qu’elles auraient pu en prendre connaissance. Elles affirment que le fait que des véhicules ne soient pas systématiquement stationnés devant l’affiche, que celle-ci ait été réalisée au format A3 ou encore que les parties requérantes soient voisines immédiates du projet et passent régulièrement à proximité ne suffit pas à établir que l’affichage était effectivement visible et lisible.

Elles font valoir que les illustrations produites par les parties adverse et intervenante montrent que, même en l’absence de véhicules, l’affiche se trouve à une distance importante de la voie publique. Elles soutiennent qu’à cette distance, le contenu de l’affiche est illisible et qu’il est impossible d’en soupçonner la nature sans pénétrer sur la propriété privée. Elles ajoutent que cette situation est aggravée par le fait que l’affichage ne respectait pas les formes réglementaires.

Elles relèvent également que l’avis a été placé au milieu de la porte de garage, soit à un endroit particulièrement susceptible d’être masqué par la présence d’un véhicule stationné. Elles soulignent que des véhicules sont presque systématiquement présents à cet endroit et qu’ils s’y trouvent notamment en soirée ou durant le week-end.

Elles indiquent encore que d’autres emplacements, conformes aux prescriptions légales, auraient pu être utilisés pour procéder à l’affichage. Elles suggèrent que le choix du mode d’affichage retenu par la partie intervenante révèle une volonté de dissimuler la délivrance du permis. Elles estiment que cette hypothèse est corroborée par le fait que le conseil de cette partie a confirmé ne pas avoir reçu mandat pour mentionner l’existence du permis dans ses conclusions dans le cadre de la procédure civile précitée.

Dans son dernier mémoire, la partie adverse rappelle que l’article 6 de l’arrêté du 25 avril 2019 prévoit que le demandeur doit procéder, durant quinze jours, à l’affichage d’un avis sur le bien concerné « à un endroit visible depuis la voie publique ». Elle souligne également que le dernier alinéa de cette disposition précise que l’avis doit être disposé de manière à pouvoir être lu aisément, à une hauteur de 1,50 mètre, et être maintenu en parfait état de visibilité et de lisibilité pendant toute la durée de l’affichage.

Elle soutient que la distinction entre les notions de visibilité et de lisibilité employées par la réglementation n’est pas anodine. Elle fait valoir que l’affiche doit être placée de manière à être visible depuis la voie publique, afin que les riverains

intéressés puissent en remarquer la présence et s'en approcher. Elle ajoute que la lisibilité concerne ensuite le contenu de l'affiche, lequel doit pouvoir être lu aisément par les personnes qui se rapprochent de celle-ci. Elle en déduit que la réglementation exige uniquement que l'affiche elle-même soit visible depuis la voie publique, et non que son contenu soit directement lisible à distance. Elle affirme qu'en l'espèce, cette condition de visibilité était respectée.

Elle soutient ensuite que, même à supposer que l'affichage ne respecte pas entièrement les formalités prévues par l'arrêté du 25 avril 2019, cette circonstance ne fait pas obstacle à la présomption de connaissance du permis dans le chef des riverains. Elle rappelle à ce propos la jurisprudence du Conseil d'État selon laquelle l'obligation d'afficher sur le terrain un avis annonçant la délivrance d'un permis d'urbanisme, prévue à l'article 194/2 du CoBAT, est de nature à faire présumer que les personnes habitant à proximité ont eu connaissance du permis, en citant l'arrêt n° 247.392 du 10 avril 2020.

Elle affirme que les parties requérantes avaient connaissance de l'existence de la procédure de demande de permis d'urbanisme et que l'avis annonçant la délivrance du permis a été affiché à un endroit visible depuis la voie publique, situé dans un lieu nécessairement fréquenté par les habitants du Val de la Cambre, parmi lesquels figurent les parties requérantes. Elle considère que ces circonstances auraient dû les alerter et les inciter à se renseigner auprès de l'autorité communale afin de prendre connaissance du permis délivré.

Elle en conclut que l'introduction du recours en annulation près de huit mois après la délivrance du permis d'urbanisme ne peut être justifiée et révèle un manque de diligence dans le chef des parties requérantes. Elle soutient dès lors que la requête en annulation a été introduite tardivement et qu'elle doit être déclarée irrecevable.

Dans son dernier mémoire, la partie intervenante n'aborde plus la question de la recevabilité du recours.

Dans leur dernier mémoire, les parties requérantes contestent l'interprétation défendue par la partie adverse quant aux exigences relatives à l'affichage du permis. Elles soutiennent que cette interprétation revient à considérer qu'il appartiendrait aux administrés de pénétrer sur une propriété privée, voire de se faufiler entre des véhicules stationnés, afin de vérifier l'existence éventuelle d'un affichage. Elles estiment qu'une telle interprétation de l'exigence de lisibilité est incompatible avec l'économie de l'arrêté du 25 avril 2019, lequel prévoit précisément

que l’affichage doit être réalisé à la limite du bien et de la voie publique ou, à défaut, sur les murs et façades situés le long de celle-ci.

Elles contestent ensuite l’argument de la partie adverse selon lequel la connaissance de l’existence de la procédure de demande de permis, combinée à l’affichage d’un avis visible depuis la voie publique dans un lieu fréquenté par les habitants du quartier, aurait dû les alerter. Elles soutiennent que ce raisonnement repose sur le présupposé qu’elles auraient eu connaissance de l’affichage, ce que la partie adverse ne démontre pas. Elles affirment, au contraire, ne pas en avoir eu connaissance.

Elles relèvent en outre que l’affichage était la plupart du temps occulté par la présence de véhicules stationnés devant la porte de garage, ce qui empêchait non seulement la lisibilité mais également la visibilité de l’affiche. Elles ajoutent que, même en l’absence de véhicules, l’affiche se trouvait à une distance de plus de 6,5 mètres de la voie publique, ce qui rendait impossible d’en deviner le contenu ou la nature, d’autant plus qu’elles ne sont pas des professionnelles de l’immobilier. Elles reprochent également à la partie adverse de ne pas tenir compte du fait que le conseil du bénéficiaire du permis aurait indiqué ne pas avoir reçu mandat pour produire ce permis dans la procédure judiciaire opposant les parties, ce qu’elles présentent comme révélateur d’une volonté de dissimulation.

Elles soutiennent enfin que la seule connaissance de l’existence d’une procédure de demande de permis d’urbanisme ne suffit pas à considérer qu’un recours introduit huit mois après la délivrance de l’acte attaqué serait tardif. Elles rappellent que la procédure administrative ayant conduit à la délivrance du permis s’est elle-même étendue sur près d’un an et demi. Elles affirment que les administrés peuvent légitimement s’attendre à être informés de la délivrance d’un permis dans les formes prévues par la réglementation applicable, notamment par l’affichage prévu à cet effet.

Elles ajoutent qu’en l’absence d’un affichage conforme, il ne peut être exigé des administrés qu’ils vérifient régulièrement l’état d’avancement de la procédure auprès de l’autorité compétente. Elles soulignent que les procédures d’instruction peuvent être longues, que les délais de décision peuvent être suspendus ou prolongés, qu’ils peuvent être dépassés en aboutissant à un refus tacite ou encore que le demandeur peut renoncer à sa demande en cours de procédure. Elles estiment que ces circonstances peuvent expliquer l’absence d’affichage d’un permis et qu’il serait dès lors injustifié d’imposer aux administrés une obligation permanente de vérification.

Elles en déduisent que le raisonnement de la partie adverse reviendrait à priver d'effet utile les garanties prévues par la réglementation afin d'assurer l'information des administrés susceptibles d'être affectés par un acte administratif illégal, au seul motif qu'ils avaient connaissance de l'existence de la procédure ayant conduit à son adoption. Elles considèrent qu'une telle approche ne peut être admise.

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 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 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 dispose comme 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.

Lors de la publication de la décision sur internet, les données suivantes sont occultées :

- l'identité du demandeur ;
- l'identité du gestionnaire de dossier ;
- l'identité de toute autre personne que le demandeur ou le gestionnaire de dossier qui serait intervenue lors de l'instruction du dossier ;
- les données faisant l'objet d'un droit de propriété intellectuelle ou des éléments dont la divulgation serait susceptible de porter gravement atteinte à la sécurité publique, conformément à l'article 12 des décrets et ordonnance conjoints de la Région de Bruxelles-Capitale, la Commission communautaire commune et la Commission communautaire française du 16 mai 2019 relatifs à la publicité de l'administration dans les institutions bruxelloises.

En outre, les autorités délivrantes chargent le demandeur de procéder, 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 ;
3° à l'expiration du délai imparti au Gouvernement pour notifier sa décision en l'absence de décision suite à un rappel, conformément à l'article 188/3, dernier alinéa du CoBAT. Lorsque c'est l'avis favorable du Collège d'urbanisme qui devient décision, le délai pour l'affichage commence à courir à partir de la réception des plans cachetés ».

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.

Par ailleurs, même si le permis d'urbanisme attaqué a été mis en ligne sur le site web régional « *openpermits.brussels* », il ressort de l'article 6 de l'arrêté du 25 avril 2019 que cette obligation incombe aux communes et qu'elle ne dispense pas le bénéficiaire du permis d'accomplir la formalité de l'affichage du permis sur le bien concerné par ce permis.

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. S'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, un constat d'huissier du 31 juillet 2023, déposé par la partie intervenante, fait état de la présence « d'une affiche d'urbanisme, notamment sur une porte de garage de l'immeuble, et plus précisément du côté avenue Émile Duray ». Cette porte de garage étant située au fond d'une zone de recul avec une pente de garage, cet affichage n'est pas conforme à l'article 5, § 1^{er}, de l'arrêté du 8 septembre 2011 précité qui impose un affichage 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. Par ailleurs, l'existence d'un affichage complémentaire conforme à l'article 6 de l'arrêté du 25 avril 2019 n'est pas non plus démontrée.

Par conséquent, cet affichage ne permet pas d'établir que les parties requérantes ont eu connaissance de l'existence de l'acte attaqué avant l'audience tenue le 19 janvier 2024 devant la justice de paix du canton d'Ixelles. Le même jour, le contenu du permis leur a été communiqué à leur demande. Celles-ci ont ensuite introduit un recours en annulation devant le Conseil d'État le 15 mars 2024, soit moins de soixante jours après cette prise de connaissance. Le recours a donc bien été introduit dans le délai prescrit.

Les exceptions d'irrecevabilité soulevées par les parties adverse et intervenante sont rejetées.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèses des parties

Le premier moyen est pris de la violation des articles 12/1, 125, 126, 126/1, 156, 156/1, 178/2, 191 du CoBAT, de l'incompétence de l'auteur de l'acte et de l'excès de pouvoir.

Les parties requérantes exposent que la demande de permis d'urbanisme a été introduite par la partie intervenante le 27 janvier 2022 et que l'accusé de réception d'un dossier complet a été notifié le 7 avril 2022. Elles indiquent que cet envoi constitue le point de départ du délai de décision prévu par l'article 156, § 2, 4°, du CoBAT. Elles relèvent que la demande devait être soumise à l'avis du fonctionnaire délégué ainsi qu'aux mesures particulières de publicité impliquant l'avis de la commission de concertation, dès lors que le bien est inscrit à l'inventaire du

patrimoine immobilier. Elles en déduisent que le délai initial de décision applicable était de 160 jours, lequel aurait dû expirer le 14 septembre 2022.

Elles expliquent ensuite qu'à la suite de l'avis favorable conditionnel rendu par la commission de concertation le 18 mai 2022, le demandeur a informé la commune, par un courrier du 13 juin 2022, de son intention de déposer des plans modificatifs conformément à l'article 126/1 du CoBAT. Elles indiquent que cet envoi a entraîné la suspension du délai de décision initial. Elles précisent que les plans modifiés ont été introduits le 15 juin 2022 et qu'un nouvel accusé de réception de dossier complet a été délivré le 23 juin. Elles relèvent que la commune a considéré que ces modifications ne répondaient pas aux conditions prévues à l'article 126/1, § 5, du CoBAT et qu'elle a estimé que la demande devait à nouveau être soumise à l'avis du fonctionnaire délégué. Elles en déduisent que, conformément à l'article 126/1, § 6, du CoBAT, un nouveau délai de décision de 90 jours a commencé à courir à partir du 23 juin 2022, lequel devait initialement expirer le 21 septembre 2022.

Selon elles, ce nouveau délai a ensuite été suspendu le 19 septembre 2022 lorsque la commune a invité le demandeur à modifier sa demande afin d'intégrer une condition imposée par le fonctionnaire délégué relative au remplacement des châssis par des châssis en bois naturel, conformément à l'article 191 du CoBAT. Elles indiquent que la demande modifiée a été déposée le 27 janvier 2023 et complétée le 16 février, puis déclarée complète le 6 mars, date à laquelle le délai de décision a recommencé à courir. Elles précisent que la suspension a duré 168 jours et qu'au moment de celle-ci, 88 jours du délai de 90 jours étaient déjà écoulés, de sorte qu'il ne restait plus que deux jours à courir. Elles en déduisent que le délai devait en principe expirer le 8 mars 2023 mais qu'il a dû être prolongé en raison du retard pris par le SIAMU dans la remise de son avis. Elles indiquent que, la demande du 7 avril 2022, ayant été réceptionnée par le SIAMU le 11 avril, celui-ci aurait dû donner son avis au plus tard le 11 mai. Elles constatent que cet avis n'a été émis que le 27 juin 2022, soit avec 47 jours de retard. Elles en déduisent que le délai de décision devait être prolongé d'autant de jours, conformément à l'article 126 du CoBAT. Elles considèrent qu'en tenant compte de cette prolongation et de la suspension précitée, le délai de décision expirait le 24 avril 2023.

Elles contestent ensuite l'existence d'autres causes de suspension ou de prolongation invoquées par l'autorité communale. Elles soutiennent d'abord que la commune a tenté à tort d'appliquer une seconde fois l'article 191 du CoBAT le 28 mars 2023, en sollicitant des documents et informations relatifs à un litige civil concernant la division du bien. Elles font valoir qu'aucune modification du projet n'a été demandée au sens de cette disposition et que la demande de permis est restée inchangée. Elles en déduisent que cette démarche n'a pas pu produire d'effet suspensif

sur le délai de décision. Elles rappellent sur ce point que, selon la jurisprudence du Conseil d'État, les délais institués en matière de permis d'urbanisme sont de rigueur et ne peuvent être suspendus que dans les cas expressément prévus par un texte, en citant notamment l'arrêt n° 134.772 du 9 septembre 2004. Elles invoquent également l'arrêt n° 241.066 du 21 mars 2018, selon lequel l'invocation de l'article 191 du CoBAT ne produit pas d'effet suspensif lorsque la modification sollicitée n'affecte pas le contenu de la demande.

Elles soulignent ensuite que la partie adverse a tenté, le 15 juin 2023, de prolonger le délai de décision de trente jours sur la base de l'article 156, § 2, du CoBAT en raison des vacances d'été. Elles affirment toutefois que cette prolongation ne pouvait être appliquée dès lors que le délai de décision était déjà expiré le 24 avril 2023. Elles ajoutent que, même à supposer qu'une seconde suspension ait existé entre le 28 mars et le 8 juin 2023, le délai aurait expiré le 6 juillet 2023, soit avant le début de la période de vacances d'été fixée par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juillet 2023.

Elles en déduisent que la partie adverse ne pouvait plus statuer sur la demande à partir du 24 avril 2023. Elles soutiennent que, conformément à l'article 156/1 du CoBAT, la demande a été automatiquement transmise au fonctionnaire délégué le 25 avril 2023. Elles indiquent que celui-ci disposait alors d'un délai de 45 jours pour statuer en application de l'article 178/2 du CoBAT. Elles affirment qu'en l'absence de décision dans ce délai, la demande de permis devait être réputée refusée.

Elles concluent que la décision adoptée par la partie adverse le 18 juillet 2023 et notifiée le 20 juillet l'a été avec 87 jours de retard et par une autorité devenue incompétente *ratione temporis*, de sorte que l'acte attaqué doit être annulé.

Dans son mémoire en réponse, la partie adverse expose d'abord que le délai de décision de 90 jours, qui a commencé à courir le 23 juin 2022 et devait initialement expirer le 21 septembre 2022, a été affecté par quatre causes de suspension ou de prolongation. Elle mentionne, d'une part, le retard pris par le SIAMU dans l'envoi de son avis, qu'elle évalue à 49 jours et non à 47 jours. Elle relève, d'autre part, une première suspension de 168 jours entre le 19 septembre 2022 et le 6 mars 2023, qu'elle indique comme non contestée. Elle invoque encore une seconde suspension de 72 jours entre le 28 mars et le 8 juin 2023, que les parties requérantes contestent, ainsi qu'une prolongation supplémentaire de 30 jours en raison des vacances scolaires, également contestée.

Elle fait valoir ensuite que l'avis du SIAMU a bien été sollicité le 7 avril 2022 mais qu'il n'a été envoyé à la commune que le 29 juin 2022. Elle en déduit que

le retard du SIAMU s'élève à 49 jours. Elle soutient dès lors que le délai de décision devait être prolongé à concurrence de ces 49 jours, en application de l'article 126, § 3, du CoBAT.

Elle conteste ensuite l'interprétation restrictive que les parties requérantes donnent de l'article 191 du CoBAT. Elle rappelle que, dans sa version antérieure, cette disposition visait la notification d'une demande de dépôt de plans modifiés, mais qu'elle a été modifiée par l'ordonnance du 30 novembre 2017. Elle souligne que, dans sa version actuelle, l'article 191, § 1^{er}, du CoBAT prévoit la suspension du délai lorsque l'autorité invite le demandeur à modifier sa demande de permis, sans limiter cette hypothèse à une modification des seuls plans.

Elle soutient que cette évolution textuelle traduit une volonté d'élargir la portée de la disposition. Elle se réfère, à cet égard, aux travaux préparatoires de l'ordonnance du 30 novembre 2017, en particulier au commentaire de l'article 126/1 du CoBAT, dont elle estime qu'il éclaire également l'article 191. Elle relève que ces travaux préparatoires précisent que la notion de « plans modifiés » était trop restrictive, dès lors que les adaptations d'un projet peuvent aussi consister en la production de précisions techniques, de détails d'exécution, d'informations relatives aux matériaux ou d'autres éléments à intégrer dans le dossier.

Elle en déduit que la suspension prévue par l'article 191 du CoBAT ne se limite pas aux hypothèses où des plans sont modifiés, mais vise plus largement toute modification de la demande de permis. Elle soutient, dans cette perspective, que les documents qu'elle a sollicités le 28 mars 2023, à savoir les statuts de la première partie requérante ainsi que la preuve et le contenu du recours pendant devant la justice de paix d'Ixelles concernant la division de l'immeuble, constituaient bien une modification de la demande au sens de cette disposition.

Elle ajoute que ces documents ont été demandés à la suite du courrier adressé le 16 décembre 2022 par la première partie requérante, dans lequel celle-ci attirait l'attention de l'administration sur un trouble de nature civile lié à la division de l'immeuble. Elle soutient que ces éléments présentaient un intérêt certain pour l'examen du dossier et qu'ils devaient être analysés avant qu'une décision ne soit adoptée.

Elle invoque, à l'appui de cette thèse, l'arrêt du Conseil d'État n° 249.586 du 25 janvier 2021, dont elle déduit que, si les règles de droit civil ne constituent pas en elles-mêmes des normes de police d'aménagement du territoire, un litige civil peut néanmoins devoir être pris en considération par l'administration lorsqu'il est connu d'elle et qu'elle estime que son enjeu est susceptible d'entraver la mise en œuvre d'un

projet conforme au bon aménagement des lieux. Elle soutient que tel était le cas en l'espèce.

Elle estime qu'il convient de tenir compte de la seconde suspension de 72 jours entre le 28 mars et le 8 juin 2023. Elle affirme en outre que le délai doit être prolongé non de 47 jours, comme le soutiennent les parties requérantes, mais de 49 jours en raison du retard du SIAMU.

Elle soutient ainsi que, même en suivant le calcul des parties requérantes quant à l'incidence de la seconde suspension, l'échéance du délai ne tombait pas le 6 juillet 2023 mais le 8 juillet. Selon elle, cette date tombant un samedi, l'échéance devait être reportée au premier jour ouvrable suivant, soit au lundi 10 juillet 2023, en application de l'article 12/1, alinéa 2, du CoBAT.

Elle ajoute que cette date correspond au premier jour des vacances scolaires d'été de l'année scolaire 2022-2023, telles que fixées par l'arrêté du Gouvernement du 30 mars 2023 relatif à la communication des dates des vacances d'été. Elle en déduit que le délai arrivait bien à expiration durant les vacances d'été, ce qui autorisait l'application de l'article 156, § 2, du CoBAT et la prolongation du délai de décision de 30 jours.

Elle soutient dès lors que la notification de l'acte attaqué le 20 juillet 2023 est intervenue dans le délai légal.

Dans sa requête en intervention, la partie intervenante rappelle d'abord que la demande de permis d'urbanisme était soumise à deux actes d'instruction : l'avis du fonctionnaire délégué, en l'absence de plan particulier d'affectation du sol applicable, et l'avis de la commission de concertation en raison de l'inscription de l'immeuble à la liste de sauvegarde du patrimoine. Elle en déduit que le délai de décision applicable était initialement de 160 jours.

Elle expose que la commission de concertation a donné, le 18 mai 2022, un avis comportant deux conditions : améliorer l'accessibilité du local vélos et remettre les châssis dans leur état d'origine. Elle indique avoir déposé spontanément, le 15 juin 2022, des plans modificatifs afin d'améliorer l'accès aux vélos, ainsi qu'une note et un reportage photographique visant à démontrer que les châssis existants s'intégraient dans l'environnement urbain du square.

Selon elle, à la suite du dépôt de ces documents modificatifs, seule la question relative aux châssis demeurait encore discutée. Elle indique que la partie adverse lui a adressé un nouvel accusé de réception de dossier complet le 23 juin 2022,

en estimant que les modifications apportées ne répondaient pas aux conditions de l'article 126/1, § 5, du CoBAT et que la demande devait dès lors être soumise à des actes d'instruction complémentaires, en l'occurrence l'avis du fonctionnaire délégué, conformément à l'article 126/1, § 6, du CoBAT.

Elle soutient que, dans une telle hypothèse, le délai de décision recommence intégralement à courir à partir du nouvel accusé de réception de dossier complet. Elle en déduit que l'autorité disposait d'un nouveau délai complet de 160 jours pour notifier sa décision, même si seule la consultation du fonctionnaire délégué était encore requise. Elle se réfère à la doctrine pour affirmer que, lorsque les modifications apportées au projet ne répondent pas aux conditions de l'article 126/1, § 5, du CoBAT, le délai de décision repart à zéro à compter de l'accusé de réception du dossier modifié.

Elle précise également que, conformément à l'article 126, § 9, du CoBAT, la partie adverse devait transmettre le dossier au fonctionnaire délégué dans les dix jours suivant la commission de concertation et que celui-ci disposait ensuite d'un délai de quarante-cinq jours pour rendre son avis. Elle en déduit que le dossier avait déjà été transmis au fonctionnaire délégué au moment du dépôt des plans modificatifs.

Elle considère toutefois que le recours à une seule mesure d'instruction supplémentaire n'a pas modifié les caractéristiques de la demande et n'a donc pas eu pour effet de réduire le délai applicable. Elle en conclut que la partie adverse disposait d'un délai de 160 jours à compter du 23 juin 2022, lequel arrivait à échéance le 30 novembre 2022.

Elle soutient ensuite que ce délai a été suspendu une première fois le 19 septembre 2022, après l'écoulement de 88 jours, lorsque l'autorité a sollicité une modification du projet sur la base de l'article 191 du CoBAT. Elle indique que les plans modifiés ont été déposés en janvier et février 2023 et qu'un nouvel accusé de réception de dossier complet a été délivré le 6 mars 2023. Elle en déduit que la suspension a duré 168 jours et que le délai de décision a repris le 7 mars 2023 pour expirer le 17 mai 2023.

Elle affirme qu'une seconde suspension est intervenue le 28 mars 2023 lorsque la partie adverse a sollicité un complément d'information relatif au litige civil opposant les parties concernant la division de l'immeuble. Elle considère que cette démarche reposait également sur l'article 191 du CoBAT et visait à permettre à l'autorité d'apprécier la demande de permis à la lumière de ce litige. Elle souligne que cette demande faisait suite aux démarches de la première partie requérante elle-même,

qui avait attiré l'attention de la commune sur une prétendue contrariété entre le projet et les statuts de la copropriété.

Elle rappelle que l'administration devait agir avec diligence et examiner si ce litige civil était susceptible d'avoir une influence sur le bon aménagement des lieux. Elle invoque en ce sens l'arrêt du Conseil d'État n° 249.586 du 25 janvier 2021, selon lequel un litige civil peut être pris en compte par l'administration lorsqu'il est connu d'elle et qu'il est susceptible d'entraver la réalisation d'un projet conforme au bon aménagement du territoire. Elle estime que la suspension du délai résultant de cette demande d'informations était donc justifiée.

Elle indique que le complément d'information a été réceptionné et qu'un accusé de réception de dossier complet a été délivré le 8 juin 2023, ce qui correspond à une suspension de 72 jours. Selon elle, le délai de décision arrivait dès lors à échéance le 23 juillet 2023.

Elle ajoute enfin que le délai devait être prolongé en raison du retard du SIAMU dans la remise de son avis. Elle indique que cet avis a été transmis le 29 juin 2022, soit avec 49 jours de retard, ce qui entraîne une prolongation équivalente du délai de décision conformément à l'article 126 du CoBAT.

Elle en déduit que, compte tenu des deux suspensions et de la prolongation liée au retard du SIAMU, le délai pour notifier la décision expirait le 15 septembre 2023. Elle soutient dès lors que, lorsque la partie adverse a délivré le permis le 18 juillet 2023, elle était toujours compétente *ratione temporis* pour statuer.

Elle ajoute, à titre subsidiaire, que même si le Conseil d'État devait considérer que le délai applicable après le 23 juin 2022 était de 90 jours et non de 160 jours, la décision serait néanmoins intervenue dans les délais en tenant compte du retard de 49 jours du SIAMU et du report de l'échéance au premier jour ouvrable suivant lorsque celle-ci tombe un samedi. Elle conclut que l'acte attaqué a, en toute hypothèse, été délivré dans le délai requis.

Dans son dernier mémoire, la partie adverse maintient que le premier moyen n'est pas fondé et développe plusieurs observations finales relatives au calcul du délai de décision.

S'agissant du retard du SIAMU, elle indique que l'avis a été sollicité le 7 avril 2022 et conteste l'analyse de l'auditeur selon laquelle cet avis aurait été envoyé le 27 juin 2022. Elle explique que la date d'élaboration d'un document administratif ne correspond pas nécessairement à sa date d'envoi, notamment en raison du temps

requis pour la collecte des signatures et la transmission interne vers les services chargés de l'expédition. Elle relève qu'un décalage similaire s'observe dans la procédure en cause, l'acte attaqué ayant été adopté le 18 juillet 2023 mais notifié seulement le 20 juillet.

Elle affirme que de nouvelles pièces versées au dossier démontrent que l'avis du SIAMU a été transmis à la commune le 29 juin 2022. Elle indique, d'une part, que cet avis a été envoyé par courrier électronique à cette date, le message précisant que le dossier original serait transmis ultérieurement. Elle précise, d'autre part, qu'une capture d'écran du système informatique du SIAMU montre que l'avis a été signé le 27 juin 2022 mais que la mission n'a été clôturée que le 29 juin. Elle en déduit que l'avis a été envoyé avec 49 jours de retard et non avec 47 jours, comme l'affirment les parties requérantes.

Elle fait valoir que l'article 191, § 1^{er}, du CoBAT vise les modifications de la demande de permis et que l'ajout d'une pièce au dossier constitue précisément une modification de cette demande. Elle rappelle que cette disposition a été modifiée afin d'élargir la notion de modification, laquelle ne se limite plus au dépôt de plans modificatifs. Elle se réfère aux travaux préparatoires de la réforme de 2017 pour soutenir que la modification d'une demande peut également consister en l'ajout de précisions techniques ou d'informations complémentaires.

Elle considère que la transmission d'un document relatif à une procédure civile modifie la demande de permis de la même manière que la production de détails d'exécution ou d'informations techniques. Elle ajoute que l'administration recourt fréquemment à l'article 191 du CoBAT pour demander la production d'actes notariés ou de conventions enregistrées, par exemple lorsqu'une terrasse entraîne des vues non conformes au Code civil ou lorsqu'un projet d'isolation empiète sur la propriété voisine. Selon elle, ces documents ne modifient pas l'objet du projet mais influencent néanmoins l'analyse de la demande et justifient la suspension du délai.

Elle souligne enfin que ces documents ont été sollicités à la suite du courrier adressé le 16 décembre 2022 par la première partie requérante, laquelle avait attiré l'attention de la commune sur un litige civil relatif à la division de l'immeuble. Elle affirme que l'administration devait examiner ces éléments afin d'être pleinement informée avant de statuer et que ces documents étaient susceptibles d'influencer son appréciation.

Elle estime par conséquent qu'il y a lieu de tenir compte d'un retard de 49 jours dans la transmission de l'avis du SIAMU et d'une suspension supplémentaire

de 72 jours entre le 28 mars et le 8 juin 2023. Elle soutient que, dans ces conditions, l'échéance du délai de décision devait être fixée au samedi 8 juillet 2023.

Elle ajoute que, conformément à l'article 12/1, alinéa 2, du CoBAT, lorsque l'échéance tombe un samedi, elle est reportée au premier jour ouvrable suivant, soit le lundi 10 juillet 2023. Elle relève que cette date correspondait au premier jour des vacances scolaires d'été pour l'année scolaire 2022-2023. Elle en déduit que l'autorité était fondée à appliquer l'article 156, § 2, du CoBAT et à prolonger le délai de décision de trente jours.

Elle soutient dès lors que la notification du permis le 20 juillet 2023 est intervenue dans le délai légal.

Dans son dernier mémoire, la partie intervenante maintient l'interprétation selon laquelle l'article 191 du CoBAT peut également s'appliquer lorsque l'autorité sollicite des compléments d'information nécessaires à l'examen du dossier. Elle fait valoir que ces compléments peuvent inclure, notamment, la production d'éléments permettant à l'autorité de disposer de toutes les informations utiles pour statuer en connaissance de cause. Elle affirme que cette interprétation ressort également des travaux préparatoires évoqués dans les écrits de la partie adverse, qui illustrent que la notion de modification de la demande doit être comprise de manière plus large que la seule modification des plans.

Elle en déduit que la suspension du délai opérée sur la base de l'article 191 du CoBAT était justifiée et que le grief tiré d'une prétendue expiration du délai de décision et de l'incompétence *ratione temporis* de l'autorité communale ne peut être accueilli.

VI.2. Appréciation

Les articles 125, 126 et 126/1 du CoBAT disposent comme suit :

- « Art. 125. Lorsque le collège des bourgmestre et échevins est l'autorité compétente pour délivrer le permis, la demande est :
- soit déposée à la maison communale, où il en est délivré une attestation de dépôt sur-le-champ ;
 - soit adressée au collège des bourgmestre et échevins, par lettre recommandée.

Avant de délivrer l'accusé de réception de la demande de permis, la commune vérifie :

- si la demande est soumise par le présent Code à évaluation de ses incidences ;
- dans la négative, et conformément aux modalités prévues à l'article 61 de l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature, si le projet est susceptible d'affecter une réserve naturelle, une réserve forestière ou un site Natura 2000 de manière significative, individuellement ou en conjugaison avec

d'autres plans et projets. Dans ce cas, elle invite le demandeur à effectuer l'évaluation appropriée requise. Elle peut, à cet égard, solliciter l'avis de l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement.

Dans les quarante-cinq jours de la réception de la demande, la commune adresse au demandeur, par lettre recommandée, un accusé de réception si le dossier est complet. Dans le cas contraire, elle l'informe, dans les mêmes conditions, que son dossier n'est pas complet en indiquant les documents ou renseignements manquants ; la commune délivre l'accusé de réception dans les quarante-cinq jours de la réception de ces documents ou renseignements.

Si, dans les six mois de la notification du caractère incomplet du dossier, le demandeur ne communique aucun des documents ou renseignements manquants, la demande de permis est caduque. Si le demandeur communique une partie de ces documents, il est à nouveau fait application des alinéas 3 et suivants du présent article.

Une copie du courrier adressé au demandeur par la commune en application de l'alinéa 4 est simultanément envoyée au fonctionnaire délégué.

Art. 126. § 1^{er}. Simultanément à l'envoi de l'accusé de réception de dossier complet, le collège des bourgmestre et échevins adresse aux administrations et instances dont l'avis est requis en application du Code ou de ses arrêtés d'application une demande d'avis, à laquelle est jointe une copie du dossier de demande.

§ 2. Sous réserve du § 4, les administrations et instances suivantes doivent être consultées dans les hypothèses suivantes :

1° le Service d'incendie et d'aide médicale urgente, dans tous les cas ;

2° l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement, lorsque la demande :

a) porte sur un bien sis à proximité d'une zone dans laquelle peuvent s'implanter des établissements présentant un risque majeur pour les personnes, les biens ou l'environnement au sens de l'accord de coopération du 16 février 2016 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses, ou à proximité d'un tel établissement, ou encore est relative à un tel établissement ;

b) a été soumise à évaluation appropriée de ses incidences conformément à l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature.

c) porte sur des actes et travaux dont l'étude ou le rapport d'incidences révèle qu'ils sont susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité écologique et/ou hydraulique d'un cours d'eau non navigable et/ou d'un étang régional au sens de l'ordonnance du 16 mai 2019 relative à la gestion et à la protection des cours d'eau non navigables et des étangs.

§ 3. Sous réserve de l'alinéa 2, à défaut pour l'administration ou l'instance consultée d'avoir envoyé au collège des bourgmestre et échevins l'avis sollicité dans les trente jours de la réception de la demande d'avis, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà de ce délai.

En dérogation à l'alinéa 1^{er}, le permis ne peut pas être délivré en l'absence de l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente. À cet égard :

- le Gouvernement détermine dans quels cas, en raison du degré de complexité du projet en matière de prévention incendie, le délai dans lequel l'avis doit être envoyé est de soixante jours ;

- lorsque l'avis n'est pas envoyé dans le délai applicable, la procédure est poursuivie et le délai imparti à l'autorité délivrante pour statuer sur la demande est prolongé du nombre de jour[s] de retard pris par le Service d'incendie et d'aide médicale urgente pour envoyer son avis.

§ 4. Le Gouvernement peut, après avoir recueilli l'avis des administrations et instances concernées, arrêter la liste des actes et travaux qui sont dispensés de tout ou partie des avis d'administrations ou d'instances requis en application du présent article, en raison de leur minime importance ou de l'absence de pertinence des avis visés pour les actes et travaux considérés.

§ 5. Le Gouvernement peut arrêter la liste des actes et travaux qui sont dispensés des mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7, en raison de leur minime importance ou de l'absence de pertinence de tout ou partie de ces mesures pour les actes et travaux considérés.

§ 6. Lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation, le collège des bourgmestre et échevins transmet aux organes représentés à la commission de concertation, simultanément à l'envoi de l'accusé de réception de dossier complet, une copie du dossier de demande.

§ 7. Lorsque l'avis de la commission de concertation est unanimement favorable et rendu en présence d'un représentant de l'administration en charge de l'urbanisme, la commission de concertation, dans son avis, accorde, le cas échéant, les dérogations visées au § 11.

Le collège des bourgmestre et échevins délivre ensuite le permis, sur la base de l'avis conforme de la commission de concertation. Le permis reproduit le dispositif de l'avis de la commission de concertation.

§ 8. Lorsque l'avis de la commission de concertation est unanimement défavorable et rendu en présence d'un représentant de l'administration en charge de l'urbanisme, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis. La décision de refus reproduit le dispositif de l'avis de la commission de concertation.

§ 9. Sous réserve du § 4, lorsqu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur ou de permis de lotir non périmé, la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué.

La commune transmet au fonctionnaire délégué, par recommandé ou par porteur, l'ensemble des documents déterminés par le Gouvernement et informe le demandeur de cette transmission dans le délai suivant :

- lorsque la demande n'est pas soumise aux mesures particulières de publicité : simultanément à l'envoi de l'accusé de réception de dossier complet ;
- lorsque la demande est soumise aux mesures particulières de publicité : dans les dix jours de l'avis de la commission de concertation ou dans les dix jours de l'expiration du délai imparti à la commission de concertation pour émettre son avis ou, lorsque cet avis n'est pas requis, dans les dix jours de la clôture de l'enquête publique.

Le délai imparti au fonctionnaire délégué pour envoyer son avis au collège des bourgmestre et échevins est de quarante-cinq jours à compter de la réception des documents visés à l'alinéa précédent. A défaut, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà de ce délai. Si l'avis du fonctionnaire délégué est notifié dans le délai, le collège des bourgmestre et échevins ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, le permis devant reproduire le dispositif de l'avis du fonctionnaire délégué.

En dérogation à l'alinéa précédent, lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation et que celle-ci a émis un avis favorable qui ne répond pas aux exigences du § 7, le fonctionnaire délégué est présumé favorable à la demande si, dans les huit jours de la réception des documents visés à l'alinéa 2, il n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu à l'alinéa précédent.

§ 10. Lorsque celles-ci ne sont pas accordées par la commission de concertation, les dérogations visées au § 11 sont accordées par le fonctionnaire délégué.

Le fonctionnaire délégué se prononce sur les dérogations dans les mêmes conditions et dans le même délai que ceux visés au § 9. À défaut, de décision rendue dans le délai imparti, les dérogations sont réputées refusées.

§ 11. En application des §§ 7 et 10, il peut être dérogé, moyennant motivation expresse :

1° aux prescriptions d'un plan particulier d'affectation du sol ou d'un permis de lotir pour autant que ces dérogations ne portent pas atteinte aux données essentielles du plan ou du permis, dont les affectations, et que la demande de permis ait été soumise préalablement aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7.

Une dérogation relative à l'implantation ou au volume des constructions dans une zone peut impliquer une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë pour autant qu'elle ne mette pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone contiguë.

2° aux prescriptions des règlements d'urbanisme, des règlements sur les bâtisses ou des règlements concernant les zones de recul pour autant, lorsque la dérogation porte sur le volume, l'implantation et l'esthétique des constructions, que la demande de permis ait été soumise préalablement aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7.

3° aux prescriptions réglementaires du plan régional de mobilité pour autant que cette dérogation ait été approuvée par Bruxelles Mobilité.

Art. 126/1. § 1^{er}. Préalablement à la décision du collège des bourgmestre et échevins, le demandeur peut modifier sa demande de permis.

Toutefois, lorsque la demande de permis est soumise aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7, la demande ne peut être modifiée entre la réception de l'accusé de réception visé à l'article 125, alinéa 3, et la fin des mesures particulières de publicité ou l'échéance du délai de leur réalisation visé à l'article 188/8 ou 188/9.

§ 2. Le demandeur avertit le collège des bourgmestre et échevins par lettre recommandée de son intention de modifier sa demande de permis. Le délai prévu à l'article 156 est suspendu à dater de l'envoi de la lettre recommandée.

§ 3. Dans un délai de 6 mois à compter de la notification adressée au collège des bourgmestre et échevins, les modifications sont introduites par le demandeur.

Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

§ 4. Dans les trente jours de la réception de la demande modifiée, la commune vérifie si le dossier est complet et si la demande modifiée doit à nouveau être soumise à des actes d'instruction eu égard aux conditions visées au § 5, et adresse au demandeur, par lettre recommandée, un accusé de réception si le dossier est complet. Dans le cas contraire, elle l'informe, dans les mêmes conditions, que son dossier n'est pas complet en indiquant les documents ou renseignements manquants ; la commune délivre l'accusé de réception dans les trente jours de la réception de ces documents ou renseignements.

Si, dans les six mois de la notification du caractère incomplet du dossier, le demandeur ne communique aucun des documents ou renseignements manquants, la demande de permis est caduque. Si le demandeur communique une partie de ces documents, il est à nouveau fait application des dispositions du présent paragraphe.

En l'absence de délivrance de l'accusé de réception ou de la notification du caractère incomplet du dossier dans les délais visés à l'alinéa 1^{er}, la suspension

visée au § 2 est levée et le délai dans lequel le collège des bourgmestre et échevins doit notifier sa décision conformément à l'article 156 recommence à courir le lendemain de l'échéance du délai visé à cet alinéa.

§ 5. Lorsque les modifications apportées par le demandeur n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations visées à l'article 126, § 11, qu'impliquait le projet initial, le collège des bourgmestre et échevins statue sur la demande modifiée, sans qu'elle soit à nouveau soumise aux actes d'instruction déjà réalisés.

La suspension visée au § 2 est levée à la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet visé au § 4, et le délai dans lequel le Collège des bourgmestre et échevins doit notifier sa décision conformément à l'article 156 recommence à courir.

§ 6. Lorsque les modifications apportées par le demandeur ne répondent pas aux conditions visées au § 5, la demande modifiée est à nouveau soumise aux actes d'instruction que le collège des bourgmestre et échevins détermine.

Dans ce cas, la suspension visée au § 2 est caduque et, par dérogation à l'article 156, le délai dans lequel le collège des bourgmestre et échevins doit notifier sa décision ne commence à courir qu'à compter de l'envoi de l'accusé de réception visé au § 4, alinéa 1^{er}. ».

L'article 156, §§ 1^{er} et 2, du CoBAT dispose comme suit :

« § 1^{er}. La décision du collège des bourgmestre et échevins octroyant ou refusant le permis est notifiée par pli recommandé à la poste simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué.

§ 2. Cette notification intervient dans les délais suivants à compter de la date de l'envoi de l'accusé de réception prévu à l'article 125, alinéa 3, ou, à défaut, à compter de l'expiration du délai d'envoi prévu par cette disposition :

1° septante-cinq jours lorsque la demande ne requiert ni intervention du fonctionnaire délégué en application de l'article 126, § 9 et/ou 11, ni mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7 ;

2° [...]

3° nonante jours lorsque la demande requiert l'intervention du fonctionnaire délégué en application de l'article 126, § 9 et/ou 11, ou des mesures particulières de publicité ;

4° cent soixante jours lorsque la demande requiert l'intervention du fonctionnaire délégué en application de l'article 126, § 9 et/ou 11, et des mesures particulières de publicité.

Moyennant notification au demandeur dans le délai calculé conformément à l'alinéa 1^{er}, le collège des bourgmestre et échevins peut prolonger ce délai de trente jours :

1° lorsque ce délai expire durant les vacances d'été ;

2° lorsque les dispositions du Code imposent de reporter les mesures particulières de publicité en raison des vacances d'été. »

L'article 191, du CoBAT dispose ce qui suit :

« § 1^{er}. L'autorité délivrante peut imposer des conditions qui impliquent des modifications de la demande de permis.

Le délai dans lequel l'autorité délivrante doit notifier sa décision conformément à l'article 156, 178, 178/2 ou 188/3 est suspendu à dater de l'envoi par l'autorité au demandeur de l'invitation à modifier la demande de permis.

§ 2. Le demandeur communique la demande modifiée à l'autorité délivrante dans les six mois à compter de l'envoi de l'invitation visée au § 1^{er}, alinéa 2. À défaut, l'autorité délivrante peut statuer sur la demande en l'état.

§ 3. Dans les trente jours de la réception de la demande modifiée, l'autorité délivrante vérifie si le dossier est complet et si la demande modifiée doit à nouveau être soumise à des actes d'instruction eu égard aux conditions visées au § 4, et adresse au demandeur, par lettre recommandée, un accusé de réception si le dossier est complet. Dans le cas contraire, elle l'informe, dans les mêmes conditions, que son dossier n'est pas complet en indiquant les documents ou renseignements manquants ; l'autorité délivrante délivre l'accusé de réception dans les trente jours de la réception de ces documents ou renseignements.

Si, dans les six mois de la notification du caractère incomplet du dossier, le demandeur ne communique aucun des documents ou renseignements manquants, la demande de permis est caduque. Si le demandeur communique une partie de ces documents, il est à nouveau fait application des dispositions du présent paragraphe.

En l'absence de délivrance de l'accusé de réception ou de la notification du caractère incomplet du dossier dans les délais visés à l'alinéa 1^{er}, la suspension visée au § 1^{er}, alinéa 2, est levée et le délai dans lequel l'autorité délivrante doit notifier sa décision conformément à l'article 156, 178, 178/2 ou 188/3 recommence à courir le lendemain de l'échéance du délai visé à l'alinéa 1^{er}.

§ 4. Lorsque les modifications n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations visées à l'article 126, § 11, qu'impliquait le projet initial, l'autorité délivrante statue sur la demande modifiée, sans qu'elle soit à nouveau soumise aux actes d'instruction déjà réalisés.

La suspension visée au § 1^{er}, alinéa 2, est levée à la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet visé au § 3, et le délai dans lequel l'autorité délivrante doit notifier sa décision conformément à l'article 156, 178, 178/2 ou 188/3 recommence à courir.

§ 5. Lorsque les modifications apportées au projet à l'initiative du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué ne respectent pas les conditions visées au § 4, la demande modifiée est à nouveau soumise aux actes d'instruction que l'autorité délivrante détermine.

Dans ce cas, la suspension visée au § 1^{er}, alinéa 2, est caduque et, en dérogation aux articles 156 et 178, 178/2, le délai dans lequel l'autorité délivrante doit notifier sa décision ne commence à courir qu'à compter de l'envoi de l'accusé de réception visé au § 3.

§ 6. En dérogation aux paragraphes précédents, lorsque le Gouvernement souhaite inviter le demandeur à apporter à la demande de permis des modifications qui ne respectent pas les conditions visées au § 4, il refuse le permis et invite le demandeur à réintroduire une nouvelle demande de permis auprès de l'autorité délivrante compétente en premier degré. »

En l'espèce, la demande de permis d'urbanisme a été introduite le 27 janvier 2022. Le 7 avril 2022, le dossier de demande a été déclaré complet. À partir du lendemain de cette date, un délai de 160 jours a commencé à courir, conformément

à l'article 156, § 2, du CoBAT, dès lors qu'un avis de la commission de concertation était requis, de même qu'un avis du fonctionnaire délégué en raison de l'inscription du bien à l'inventaire du patrimoine immobilier.

Le 13 juin 2022, soit postérieurement à l'avis de la commission de concertation, le demandeur a notifié son intention de déposer des plans modificatifs, conformément à l'article 126/1, § 2, du CoBAT. Ces modifications, qui concernent la fonction de nombreuses pièces de l'immeuble ainsi que l'aménagement de ces pièces, ne peuvent être considérées comme accessoires et, par application de l'article 126/1, § 6, du même code, le délai a été interrompu à compter de l'accusé de réception de ces plans, soit le 23 juin 2022, et un nouveau délai de 90 jours a commencé à courir, seul l'avis du fonctionnaire délégué étant encore requis. Le délai pour statuer expirait en principe le mercredi 21 septembre 2022.

Toutefois, le SIAMU ayant reçu la demande d'avis le 11 avril 2022, l'avis devait être transmis dans un délai de 30 jours, soit au plus tard le 11 mai 2022. Cet avis étant daté du 27 juin 2022, il a, par hypothèse, été envoyé tardivement. Il résulte d'un échange de courriels déposé par la partie adverse que cet avis a été envoyé le 29 juin 2022. En prenant cette date en considération, le délai de 90 jours dont disposait la partie adverse a été prolongé de 49 jours conformément à l'article 126, § 3, alinéa 2, du CoBAT.

Néanmoins, le 19 septembre 2022, soit 88 jours après le 23 juin 2022, la partie adverse a invité la partie intervenante à déposer une modification de sa demande de permis en incluant des châssis en bois de teinte naturelle. Conformément à l'article 191, § 1^{er}, du CoBAT, le délai a alors été suspendu à compter de cette date. Le 26 janvier 2023, de nouveaux plans ont été communiqués. La seule modification apportée concerne la teinte des châssis et cette exigence découle d'un avis de la Commission royale des monuments et des sites (CRMS) formulé lors de la commission de concertation du 18 mai 2022 ainsi que de l'avis du fonctionnaire délégué. Le 6 mars 2023, il a été accusé réception des modifications et le dossier a, à nouveau, été déclaré complet, ce qui a eu pour effet de lever la suspension.

Dès lors que 87 jours entiers s'étaient écoulés lorsque le délai de 90 jours pour statuer sur la demande de permis d'urbanisme a été suspendu, le 19 septembre 2022 (le dies a quo n'étant pas compté), et même en prenant en considération une prolongation de 49 jours en raison du caractère tardif de l'envoi de l'avis du SIAMU, il restait, à la date du 6 mars 2023, 52 jours pour adopter la décision qui devait donc être adoptée au plus tard le 27 avril 2023.

La demande formulée par la partie adverse le 28 mars 2023 tendant à la communication des statuts de la copropriété, de la preuve du recours introduit devant le juge de paix ainsi que d'un support informatique contenant les documents « en application de l'article 191 du CoBAT », n'a pas pu entraîner une nouvelle suspension du délai. En effet, contrairement à ce que prévoit cette disposition, il ne s'agissait pas d'une « invitation à modifier la demande de permis ». Si une demande de modification peut porter sur d'autres éléments de la demande de permis que les plans, il n'en résulte pas qu'une simple demande de renseignements, n'impliquant aucune modification de la demande de permis, pourrait produire le même effet suspensif.

L'acte attaqué a finalement été adopté le 18 juillet 2023, à un moment où la partie adverse n'était plus compétente pour statuer sur la demande de permis d'urbanisme, dont elle était dessaisie en application de l'article 156/1 du CoBAT.

Le premier moyen est, dès lors, fondé.

VII. Deuxième et troisième moyens

Les deuxième et troisième moyens, s'ils étaient fondés, ne pourraient mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

VIII. Indemnité de procédure

Dans leur dernier mémoire, les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 770 euros, à la charge de la partie adverse. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société à responsabilité limitée Diplomatic est accueillie.

Article 2.

La décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles du 18 juillet 2023 octroyant à la société à responsabilité limitée Diplomatic un permis d'urbanisme tendant à mettre en conformité les travaux structurels et le

remplacement des châssis, et à diviser en cinq logements un hôtel de maître, sis square du Val de la Cambre n° 2 à 1050 Ixelles, est annulée.

Article 3.

La partie adverse supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 400 euros, la contribution de 24 euros et l'indemnité de procédure de 770 euros, accordée aux parties requérantes, à concurrence de la moitié chacune.

La partie intervenante supporte le droit de 150 euros lié à son intervention.

Ainsi prononcé, à Bruxelles, le 2 juillet 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