

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 267.865 du 29 septembre 2026

A. 236.973/XV-5159

En cause : S.F.,
ayant élu domicile chez
M^{es} Charles PONCELET
et Cécile VÔ, avocats,
rue de la Régence, 58/8
1000 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^{es} Frédéric DE MUYNCK
et Lara THOMMÈS, avocats,
galerie du Roi, 30
1000 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la société à responsabilité limitée
EG RÉNOVATION,**
ayant élu domicile chez
M^{es} Charlotte KIN
et Olivia VAN DER KINDERE, avocates,
avenue Lloyd George, 16
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 8 août 2022, le requérant demande l'annulation de la décision du 24 mai 2022 du fonctionnaire délégué octroyant à la société à responsabilité limitée EG Rénovation un permis d'urbanisme visant à régulariser la modification du volume du toit, la modification de l'agencement des espaces et les modifications esthétiques en façade arrière (notamment caillebotis et garde-corps) dans un bâtiment mixte comprenant une chapelle et 16 logements sis place de Jamblinne de Meux, 13A-13B à 1030 Schaerbeek.

II. Procédure

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 23 septembre 2022, la société à responsabilité limitée EG Rénovation a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 27 octobre 2022.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Ambre Vassart, auditeur 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 chacune déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 10 avril 2026, l'affaire a été fixée à l'audience du 12 mai 2026.

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

M^e Cécile Vô, avocate, comparaissant pour le requérant, M^e Frédéric De Muynck, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Mathieu Piroufzar, *loco* M^{es} Charlotte Kin et Olivia Van der Kindere, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Ambre Vassart, auditeur, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le requérant est propriétaire, dans un immeuble sis place de Jamblinne de Meux 13A-13B à 1030 Schaerbeek, d'un appartement situé au rez-de-chaussée et au sous-sol, ainsi que d'un emplacement de parking au sous-sol.

2. Le 6 juin 2017, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Schaerbeek délivre à la partie intervenante un permis d'urbanisme tendant à changer partiellement l'affectation d'un logement collectif (ancien pensionnat et chapelle attenante) en seize logements, à réaliser des modifications de volume en toiture, à construire des terrasses en façade arrière et à construire un parking souterrain de vingt-quatre emplacements à proximité du site rue de Linthout, 20.

3. Le 19 février 2021, la partie intervenante introduit auprès de la commune de Schaerbeek une demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser certains éléments du projet déjà réalisés.

La note explicative décrit l'objet de cette demande comme suit :

- « - L'absence de placement des verrières amovibles au droit des terrasses en toiture des appartements M8, M9 et M10.
- La modification des éléments décoratifs des garde-corps des balcons et passerelles en caillebotis en façade arrière et leur couleur.
- La modification de la répartition des sorties en toiture vers les terrasses de toiture des appartements M8, M9 et M10.
- Diverses adaptations mineures. ».

4. Le 25 mai 2021, l'administration communale de Schaerbeek délivre un accusé de réception déclarant le dossier incomplet, les documents manquants étant le plan de réalisation, les plans de synthèse, le formulaire statistique INS et les renseignements relatifs au droit de propriété.

5. Le 24 septembre 2021, la partie intervenante dépose certains documents complémentaires sollicités, à savoir le plan de réalisation, des plans de synthèse et les renseignements relatifs au titre de propriété.

6. Le 20 décembre 2021, le collège des bourgmestre et échevins n'ayant pas accusé réception de ces documents complémentaires ni notifié sa décision, le fonctionnaire délégué se considère comme étant saisi automatiquement de la demande, en application de l'article 178/2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT).

7. Le 24 mai 2022, le fonctionnaire délégué délivre à la partie intervenante le permis d'urbanisme sollicité, dont la motivation est rédigée comme suit :

« Considérant que la demande porte sur la régularisation de certains aspects non respectés du permis d'urbanisme délivré en date du 06/06/2017 par les autorités communales [...] ;

Considérant que les éléments à régulariser n'entraînent pas de dérogations supplémentaires par rapport au projet initial ni au Règlement Régional d'Urbanisme ni au Règlement Communal d'Urbanisme et qu'ils n'entraînent pas de modifications d'affectation qui seraient incompatibles avec le Plan Régional d'Affectation du Sol ;

Considérant, en outre, que ces éléments n'entraînent pas de modifications substantielles visibles depuis l'espace public ;

Considérant, dès lors, qu'aucune mesure particulière de publicité (enquête publique et commission de concertation) n'est à prévoir ;

[...] ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser la modification du volume du toit, la modification de l'agencement des espaces et les modifications esthétiques en façade arrière (caillebotis, garde-corps, ...), dans un bâtiment mixte comprenant une chapelle et 16 logements ;

Considérant qu'il est regrettable pour l'autorité délivrante de devoir statuer devant le poids du fait accompli ; qu'il eût été plus judicieux d'introduire une demande de plans modificatifs en cours de procédure, en vertu de l'article 102/1 du CoBAT plutôt qu'une demande de régularisation ;

[...] ;

Considérant que des verrières amovibles (double pente A) auraient dû se trouver au-dessus des terrasses des appartements M8, M9 et M10, lesquelles se trouvent donc encaissées dans la partie supérieure de la toiture (au niveau du faîte) ;

Considérant que ces verrières n'ont pu être installées suite aux problèmes de surcharge structurelle que cela engendre et à la découverte d'une grande structure métallique au niveau des étages de toiture et qu'il a fallu démonter ;

Considérant, encore que l'ajout de ces verrières, pour garder ces terrasses accessibles et viables, nécessitait de remonter les murs périphériques des terrasses pour supporter la charge structurelle de ces verrières, ce qui aurait engendré des rehausses en toiture supplémentaires et de nouvelles dérogations à l'article 6 du Titre I du RRU ;

[...] ;

Considérant encore que pour la réalisation des garde-corps des balcons et des passerelles de la façade arrière, les matériaux mis en œuvre sont conformes au permis d'origine [...] ; que seule la direction de la résille a été inversée ;

Considérant que toutes ces modifications apportées par rapport au permis initial sont minimales et qu'elles ne modifient pas de manière substantielle le contexte bâti environnant et qu'elles n'engendrent pas de nouvelles dérogations ; elles sont donc acceptables. ».

Il s'agit de l'acte attaqué dans le présent recours.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

La partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité du recours, tirée du défaut d'intérêt à agir du requérant. Elle considère que l'intérêt invoqué n'est ni personnel, ni direct, ni légitime.

S'agissant du caractère personnel, elle fait valoir que l'acte attaqué comporte quatre objets, dont trois ne concernent pas le requérant : les verrières amovibles installées au droit des terrasses en toiture ainsi que la répartition des sorties en toiture concernent exclusivement les appartements M8, M9 et M10, dont le requérant n'est pas propriétaire; les diverses adaptations mineures qui touchent aux parties communes affectent la collectivité et non le requérant personnellement; quant à l'objet relatif aux garde-corps des balcons et passerelles, seule la passerelle dont le requérant a la jouissance privative est susceptible de le concerner, mais l'inversion du sens et de la couleur du caillebotis ne lui cause aucun grief.

Sur le caractère direct et légitime, elle relève que le requérant a octroyé au vendeur un mandat permettant de signer en son nom « tout acte de base modificatif de l'immeuble qui serait rendu nécessaire, notamment pour des motifs urbanistiques » et qu'il l'a autorisée à modifier le cahier des charges en cours de construction. Elle en déduit qu'il n'est pas sérieux de soutenir que le requérant n'a pas donné son accord sur les régularisations contestées.

Elle ajoute qu'étant à l'origine de la dénonciation des modifications litigieuses à la commune de Schaerbeek, le requérant ne peut, sans se contredire, en solliciter l'annulation.

Elle souligne enfin que le requérant a porté un litige parallèle devant le juge civil pour obtenir le remplacement de la passerelle par une structure en verre ou une indemnisation, démarche dont elle déduit qu'une éventuelle annulation ne procurerait pas à celui-ci l'avantage qu'il recherche, puisque le retour au permis initial ne lui donnerait pas accès à une passerelle en verre.

Dans son mémoire en réplique, le requérant conteste l'exception d'irrecevabilité. Il fait valoir que l'objet de la demande de régularisation concerne directement son appartement, à tout le moins en ce qu'il vise les passerelles dont il a la jouissance exclusive, et que son intérêt à voir les travaux exécutés conformément au permis du 6 juin 2017 est réel.

Il relève qu'il dispose, en sa qualité de copropriétaire, d'un intérêt propre à contester l'aménagement des parties communes et que l'aspect extérieur de l'immeuble, doté d'une architecture particulière, confère aux appartements qu'il comporte une certaine valeur.

Il rappelle que la qualité de propriétaire d'un bien voisin d'un projet a toujours suffi, dans la jurisprudence du Conseil d'État, à fonder l'intérêt au recours.

Quant à la légitimité, le requérant fait valoir que les discussions sur la validité du mandat invoqué par la partie intervenante relèvent du droit civil et n'ont pas leur place dans le contentieux administratif. Il observe que le droit de modifier le cahier des charges dont se prévaut la partie intervenante n'est pas applicable en l'espèce, compte tenu des limites dans lesquelles ce droit s'inscrit, et que l'existence d'une procédure judiciaire démontre la réalité d'un désaccord persistant sur les modifications autorisées par l'acte attaqué.

Il précise que, dans le cadre du litige porté devant les tribunaux de l'ordre judiciaire, il sollicite uniquement la réparation en nature de son préjudice et la bonne exécution du permis du 6 juin 2017, soit la réalisation de la passerelle en verre ou en caillebotis horizontaux. Il en conclut qu'il n'est pas illégitime de demander l'annulation d'un acte autorisant des modifications qui, selon lui, ne s'intègrent pas à l'esthétique et au style architectural de l'immeuble.

Dans son dernier mémoire, la partie intervenante maintient et complète son exception d'irrecevabilité en faisant état de deux éléments postérieurs à l'introduction du recours.

Elle se prévaut tout d'abord d'un jugement du tribunal de première instance de Bruxelles du 29 septembre 2023, rendu sur une procédure qu'elle a initiée contre le requérant. Elle indique qu'à l'occasion d'une demande reconventionnelle, le requérant a sollicité l'indemnisation de plusieurs préjudices liés à son appartement, mais que le seul poste en lien avec l'acte attaqué concerne la passerelle attenante à cet appartement. Elle en déduit que le requérant ne considère pas subir un dommage en lien avec les autres objets de l'acte attaqué, ce qui atteste de l'absence d'intérêt direct et personnel quant à ceux-ci.

Elle expose que la demande reconventionnelle du requérant, telle qu'examinée par le tribunal, tendait au « remplacement de la passerelle conformément aux plans et documents contractuels », mais qu'elle a été rejetée parce que le tribunal a constaté ne pas pouvoir comprendre ce que recouvrait cette formulation parce que

le requérant paraissait solliciter la pose d'une balustrade en verre, alors que la passerelle réalisée rencontre les critères du cahier des charges et que le permis d'urbanisme d'origine prévoit la pose d'une balustrade en acier galvanisé.

Elle indique ensuite que la volonté réelle du requérant est confirmée par la circonstance qu'il a introduit, le 5 septembre 2023, une nouvelle demande de permis d'urbanisme visant à remplacer la passerelle par une terrasse pourvue d'une balustrade en verre. Elle précise que cette demande a fait l'objet d'un avis de la CRMS du 10 juin 2024, d'un avis défavorable de la commission de concertation du 5 septembre 2024, d'un refus de la commune notifié le 15 novembre 2024 et, sur recours, d'un refus du Gouvernement notifié le 30 avril 2025.

Elle conclut de ces deux éléments que le requérant ne retirera aucune satisfaction de l'annulation de l'acte attaqué, l'objectif qu'il recherche étant d'obtenir une passerelle ou terrasse pourvue de parois en verre, option que le permis d'origine ne prévoit pas. Elle ajoute qu'il n'est même pas démontré que la situation en place serait irrégulière, à défaut de constat d'infraction.

Dans son dernier mémoire, le requérant répond aux deux éléments nouveaux invoqués par la partie intervenante. Il soutient que ces éléments, à les supposer exacts, sont dénués de pertinence pour apprécier son intérêt à agir.

Il précise que son intérêt ne coïncide pas nécessairement avec la demande introduite dans le cadre de la procédure judiciaire pendante, le dommage ne se confondant pas avec l'intérêt à agir. Il ajoute que, dans cette procédure judiciaire, il sollicite le rétablissement de la situation conformément aux plans du permis initial, lesquels n'excluent pas, selon lui, une réalisation avec parapet en verre, le permis originaire devant primer tant sur le permis de régularisation que sur les dispositions contraires du cahier des charges.

Il observe que la nouvelle demande de permis qu'il a introduite, refusée en première instance et sur recours, est dépourvue de pertinence et démontre au contraire l'existence d'un préjudice résultant de la réalisation effectuée sur la base du permis de régularisation attaqué.

Il rappelle, en renvoyant au rapport de l'auditeur, que l'acte attaqué est, à tout le moins, susceptible de modifier son environnement immédiat et qu'aucun élément issu des derniers mémoires de la partie intervenante et de la partie adverse n'est de nature à conduire à une conclusion différente sur l'intérêt.

IV.2. Appréciation

Aux termes de l'article 19, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, un recours en annulation au sens de l'article 14, § 1^{er}, de ces lois peut être porté devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État par toute partie justifiant d'une lésion ou d'un intérêt. Une partie requérante dispose de cet intérêt requis en droit si deux conditions sont remplies : d'une part, l'acte administratif attaqué doit lui causer un préjudice personnel, direct, certain, actuel et lésant un intérêt légitime, d'autre part, l'annulation éventuelle de cet acte doit lui procurer un avantage direct et personnel, si minime soit-il.

Pour être considéré comme suffisant, l'intérêt doit être notamment direct et procurer à la partie requérante un avantage en lien, suffisamment direct, avec la finalité d'une annulation, à savoir la disparition de l'acte attaqué de l'ordonnancement juridique.

Il appartient au Conseil d'État d'apprécier si la partie requérante qui le saisit justifie d'un intérêt à son recours. Il doit veiller à ce que la condition de l'intérêt ne soit pas appliquée de manière excessivement restrictive ou formaliste (C.C., 9 juillet 2020, n° 105/2020, B.9.3, ECLI:BE:GHCC:2020:ARR.105 ; Cour eur. D.H., Vermeulen c. Belgique, 17 juillet 2018, § 54, ECLI:CE:ECHR:2018:0717JUD000547506).

La partie requérante n'a pas l'obligation de définir ou de préciser son intérêt au recours. Toutefois, si cet intérêt est mis en doute, il lui appartient alors de fournir des éclaircissements à cet égard dès qu'elle en a l'occasion dans le cadre de la procédure et d'étayer celui-ci. Si elle s'exécute en ce sens, elle circonscrit alors également les motifs de sa demande et le Conseil d'État doit tenir compte des limites du débat juridictionnel qu'elle fixe.

Enfin, l'intérêt au recours doit être légitime, c'est-à-dire qu'il ne s'assimile pas au maintien d'une situation illégale, autrement dit contraire aux lois impératives, à l'ordre public ou aux bonnes mœurs.

En l'espèce, le requérant est propriétaire d'un appartement situé dans l'immeuble concerné par le permis attaqué, qui porte notamment sur certaines des parties communes de l'immeuble et il est, par définition, un voisin immédiat des autres appartements de l'immeuble, ce qui lui confère un intérêt direct et personnel.

Quant à la légitimité de son intérêt, il ne peut être affirmé que le requérant poursuit le maintien d'une situation illégale. En effet, qu'il soit ou non l'auteur de la dénonciation des irrégularités ayant mené à la demande de régularisation et à l'acte

attaqué, il ne demande pas le maintien de ces irrégularités mais bien le respect strict du permis initialement accordé. La circonstance qu'il a lui-même introduit une demande de permis visant à la réalisation d'autres aménagements et que ce permis lui a été refusé n'est pas de nature à lui faire perdre son intérêt puisqu'il n'est pas allégué qu'il aurait néanmoins exécuté sans permis les actes et travaux concernés.

L'annulation de l'acte attaqué est en mesure de lui procurer un avantage dès lors que si celle-ci était prononcée, la mise en conformité du bien avec le permis du 6 juin 2017 pourrait être l'une des voies à suivre pour éviter de maintenir les travaux qui ont été réalisés en méconnaissance de ce permis.

L'exception d'irrecevabilité soulevée par la partie intervenante est rejetée.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèses des parties

Le requérant prend un deuxième moyen de la « violation des articles 9, 207, § 3, et 237 du CoBAT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du défaut de motivation, de l'absence, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les motifs, de l'erreur quant aux motifs de fait et de droit, de l'erreur manifeste d'appréciation, du principe général de bonne administration dit du "devoir de minutie" et du droit de participation ».

Le moyen est articulé en deux branches.

En ce qui concerne la première branche, relative à l'absence d'avis obligatoire de la commission de concertation, le requérant expose que l'article 9 du CoBAT institue, dans chaque commune, une commission de concertation dont l'avis est requis dans les cas prévus par le Code, par un plan ou par un règlement. Il relève que le caractère obligatoire de cet avis est expressément prévu dans deux hypothèses applicables à l'espèce, d'une part, pour toute demande relative à un bien situé dans une zone de protection au sens de l'article 228 du CoBAT, conformément à l'article 237 du même Code, qui soumet tous les actes et travaux de nature à modifier les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier à l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (CRMS) et de la commission de concertation et d'autre part, pour toute demande relative à un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier, conformément à l'article 207, § 3, du CoBAT, qui prévoit la consultation de la commission de concertation, la CRMS n'étant consultée qu'à la demande de cette commission.

Il rappelle que des exceptions à ces règles sont prévues dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des Monuments et des Sites, de Bruxelles Mobilité, de Bruxelles Environnement, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte, mais est d'avis qu'aucune de ces exceptions ne s'applique en l'espèce.

Il invoque notamment les arrêts n° 176.526 du 8 novembre 2007, n° 185.631 du 7 août 2008 et n° 237.719 du 20 mars 2017 dans lesquels il est souligné que la consultation de la commission de concertation et celle de la CRMS sont des formalités substantielles dont la méconnaissance entraîne l'annulation de l'acte qui en procède.

Il relève que l'acte attaqué précise lui-même que l'immeuble est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier et que la précédente demande de permis avait été soumise à l'avis de la commission de concertation et à celui de la CRMS, cette commission de concertation ayant alors émis un avis défavorable unanime le 9 juin 2016. Il observe qu'aucune exception prévue par l'arrêté du 13 novembre 2008, précité, ne s'applique en l'espèce et qu'il avait expressément signalé au fonctionnaire délégué la nécessité de cet avis et demandé à participer à la séance de la commission de concertation. Il en déduit qu'il s'agit d'une formalité substantielle dont la méconnaissance entraîne la nullité de l'acte.

Il ajoute qu'en se dispensant de l'avis de la commission de concertation, la partie adverse l'a également privé de son droit de participer à l'instruction de la demande, et qu'elle s'est abstenue de motiver cette absence de consultation, alors que son obligation de motivation à cet égard était renforcée par l'existence de l'avis défavorable rendu lors de la précédente demande et par sa demande expresse de participation. La seule mention de l'acte attaqué selon laquelle les modifications « n'entraînent pas de modifications substantielles visibles depuis l'espace public » et qu'« aucune mesure particulière de publicité n'est à prévoir » constitue, à ses yeux, une motivation inexacte, inadéquate et insuffisante.

En ce qui concerne la seconde branche, relative à l'absence de consultation de la CRMS, il observe que la demande n'a pas été soumise à cette commission, ce qui est une conséquence directe de l'absence de saisine de la commission de concertation, seule habilitée à la solliciter. Il fait valoir que l'immeuble étant situé dans la zone de protection du monument « Les Pavillons français » et inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier, cet avis était légalement requis. Il considère qu'il aurait été utile dès lors que l'intégration des éléments litigieux dans un bâtiment

classique est en cause et que cette même problématique avait donné lieu à un avis négatif de la commission de concertation lors de la délivrance du permis du 6 juin 2017.

Dans son mémoire en réponse, la partie adverse oppose au moyen une réfutation circonscrite à la première branche tirée de l'article 237 du CoBAT. Elle relève que cette disposition n'impose l'avis de la commission de concertation et l'avis de la CRMS que pour « les actes et travaux de nature à modifier les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier ou à partir de celui-ci », et estime que les actes et travaux autorisés par le permis attaqué ne sont pas de nature à produire un tel effet. Sur l'application de l'article 207, § 3, du CoBAT invoqué dans la seconde branche, elle se réfère à la sagesse du Conseil d'État.

Dans son mémoire en intervention, la partie intervenante soutient que le requérant n'a pas d'intérêt à invoquer ce moyen. Selon elle, à supposer l'irrégularité formelle établie, l'annulation de l'acte attaqué n'emporterait aucune reconnaissance d'un droit ni aucun avantage nouveau dans le chef du requérant. Elle renvoie, à cet égard, à l'arrêt n° 251.774 du 6 octobre 2021, dont elle estime le raisonnement transposable à l'espèce.

Dans leur dernier mémoire, les parties adverse et intervenante se réfèrent à leurs écrits précédents.

V.2. Appréciation sur les deux branches du moyen

Le requérant a intérêt à critiquer l'absence de consultation de la commission de concertation et de la CRMS dès lors que l'intervention de ces organes consultatifs constituent une garantie et que leurs avis pourraient avoir une influence sur le sens de la décision.

L'article 207 du CoBAT dispose comme suit :

« Art. 207. § 1^{er}. Le Gouvernement dresse, tient à jour et publie un inventaire du patrimoine immobilier de la Région.

Le Gouvernement arrête la forme de l'inventaire du patrimoine immobilier et les mentions qui doivent y figurer, ainsi que la procédure relative à l'établissement, à la mise à jour et à la publication de l'inventaire. L'inventaire du patrimoine immobilier doit être librement accessible sur un site internet créé à cet effet et tenu à jour par l'administration en charge des Monuments et Sites.

§ 2. La Commission royale des monuments et des sites ou le collège des bourgmestre et échevins de la commune où le bien est situé peut proposer l'inscription d'un bien à l'inventaire du patrimoine immobilier.

§ 3. Toute demande de permis se rapportant à un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier est, lorsque la demande est introduite après l'inscription du bien à l'inventaire, soumise à l'avis de la commission de concertation. La Commission royale des monuments et des sites n'est consultée qu'à la demande de la commission de concertation.

Le Gouvernement peut établir la liste des actes et travaux, qui en raison de leur minime importance ou de l'absence de pertinence de cet avis, sont dispensés de l'avis préalable de la commission de concertation ou des mesures particulières de publicité.

Lorsqu'elle est consultée en application de l'alinéa 1^{er}, la Commission royale des monuments et des sites envoie son avis à l'autorité délivrante dans les trente jours de la réception de la demande d'avis. À défaut, la procédure est poursuivie sans qu'il ne doive être tenu compte d'un avis envoyé hors délai.

§ 4. L'inscription à l'inventaire d'un bien relevant du patrimoine immobilier produit ses effets à dater de la publication, par mention, au *Moniteur belge*. ».

L'article 237, § 1^{er} du même Code est libellé de la manière suivante :

« Art. 237. § 1^{er}. Dans la zone de protection visée à l'article 228, tous les actes et travaux de nature à modifier les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier ou à partir de celui-ci sont soumis à l'avis de la Commission royale des monuments et des sites ainsi qu'à l'avis de la commission de concertation. ».

L'article 333 du même Code dispose ce qui suit :

« Sans préjudice des mesures de protection en vigueur en application de l'article 332, § 2, et des mesures particulières déterminées par les plans de secteur ou particulier d'aménagement, régional ou particulier d'affectation du sol en vigueur, tous les monuments et ensembles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 sont, à titre transitoire, considérés comme inscrits d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire.

Chaque publication de l'inventaire d'une commune ou d'une partie de commune remplace l'inventaire transitoire, défini par l'alinéa 1^{er}, pour cette commune ou cette partie de commune. ».

En l'espèce, comme le relève la motivation de l'acte attaqué, le bien concerné par la demande de permis se situe dans le périmètre de protection des « Pavillons français », vaste immeuble à appartements de style Art Déco classé comme monument par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 avril 2007. La demande ayant donné lieu au permis initial du 6 juin 2017 avait été soumise, à ce titre, à l'avis de la CRMS et à celui de la commission de concertation.

Il n'est pas contesté que le bâtiment pour lequel des actes et travaux sont autorisés par l'acte attaqué a été érigé dans le style néo-classique à la fin du XIX^e siècle et qu'en application de l'article 333 du CoBAT, il devait être considéré comme étant inscrit d'office, à titre transitoire, à l'inventaire du patrimoine immobilier au moment de la délivrance de l'acte attaqué. Il en résulte que l'avis de la

commission de concertation était requis conformément à l'article 207, § 3, alinéa 1^{er}, du CoBAT.

Par ailleurs, ni le dossier administratif ni la motivation formelle de l'acte attaqué ne permettent d'établir que les modifications autorisées, notamment celle concernant la répartition des sorties en toiture vers les terrasses des appartements M8, M9 et M10, n'ont aucune influence au sujet des perspectives sur ce monument classé ou à partir de celui-ci et que le projet ne devait dès lors pas être soumis à l'avis de la CRMS en application de l'article 237, § 1^{er}, du CoBAT.

Il n'est pas démontré ni même allégué que l'ensemble de ces actes et travaux seraient dispensés de l'avis de la CRMS ou de la commission de concertation en application de l'arrêté du 13 novembre 2008, précité.

Le deuxième moyen est fondé en ses deux branches.

VI. Autres moyens

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

VII. Indemnité de procédure

Dans son dernier mémoire, le requérant sollicite une indemnité de procédure au montant de base, à la charge de la partie adverse. Il y a lieu de faire droit à sa demande et de lui accorder une indemnité au montant de base indexé, soit 770 euros.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La décision du 24 mai 2022 du fonctionnaire délégué accordant à la société à responsabilité limitée EG Rénovation un permis d'urbanisme en vue de la régularisation de la modification du volume de la toiture, de la modification de l'agencement des espaces intérieurs et des adaptations esthétiques apportées à la façade arrière (notamment caillebotis et garde-corps), dans un immeuble à affectation

mixte comprenant une chapelle et seize logements, situé place de Jamblinne de Meux, 13A-13B à 1030 Schaerbeek, est annulée.

Article 2.

La partie adverse supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros, la contribution de 22 euros et l'indemnité de procédure de 770 euros, accordée au requérant.

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

Ainsi prononcé, le 29 septembre 2026, par la XV^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Anne-Françoise Bolly,
Marc Joassart,
Élisabeth Willemart,
Frédéric Quintin,

présidente de chambre,
conseiller d'État,
conseillère d'État,
greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Frédéric Quintin

Anne-Françoise Bolly