

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 103.469 du 8 février 2002

A.108.957/XIII-2290

En cause :

**1. la Société privée à responsabilité limitée
ENTREPRISE D'AUTOMATISATION DOENSEN,**
en abrégé "E.A.D.",

2. VANDERHEYDEN Serge,
ayant tous deux élu domicile chez
Me Luc DEPRE, avocat,
boulevard Brand Whitlock 30
1200 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Monique KESTEMONT-SOUMERYN
et Quentin de RADIGUES, avocats,
rue Henri Wafelaerts 47-51
1060 Bruxelles.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 13 août 2001 par la société privée à responsabilité limitée ENTREPRISE D'AUTOMATISATION DOENSEN, en abrégé E.A.D. et Serge VANDERHEYDEN, tendant à la suspension de l'exécution de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 adoptant le plan régional d'affectation du sol (P.R.A.S.), plus particulièrement la carte réglementaire des

affectations du sol, en ce que le bien immeuble situé au n° 17 rue du Poinçon à 1000 Bruxelles, cadastré sous le numéro section K n° 116/L est classé en zone d'habitation;

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demandent l'annulation du même acte;

Vu la note d'observations de la partie adverse;

Vu le rapport de M. BOSQUET, auditeur adjoint au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 30 octobre 2001 fixant l'affaire à l'audience du 30 novembre 2001 à 9.30 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Mes Luc DEPRE et Benjamin CADRANEL, avocats, comparaisant pour les requérants, et Me Monique KESTEMONT-SOUMERYN, avocat, comparaisant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. BOSQUET, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit :

1. Par acte notarié du 25 octobre 1999, la SPRL ENTREPRISE D'AUTOMATISATION DOENSEN (en abrégé E.A.D.) acquiert un immeuble situé à Bruxelles, rue du Poinçon 17, d'une superficie de 7 a 30 ca, cadastré ou l'ayant été

section K n° 116/L. Le bien y est décrit comme étant à usage de bureaux. L'acte de vente précise également qu'"il existe un projet de plan régional d'affectation du sol approuvé par l'Arrêté du Gouvernement Régional du 16/07/1998, qui inscrit ce bien dans la carte d'affectation du sol, en zone d'habitation, dans un périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, dans une zone d'intérieur d'îlot à améliorer".

L'immeuble est un ancien hôtel de maître transformé en 1925 dans le style "Art Déco", en bureaux et en salle de fêtes avec scène de théâtre pour le syndicat et la mutualité des watmen, connu sous le nom de THÉÂTRE DES TRAMWAYS VICINAUX BRUXELLOIS. Il fait face à la clinique César De Paepe.

Après avoir été abandonné en 1977, le bien est rénové et, depuis 1996-1997, est exploité notamment comme discothèque connue sous le nom WHO'S WHO'S LAND.

Après avoir fait l'objet, dans le courant de l'année 1999, d'une ordonnance de fermeture du bourgmestre de la ville de Bruxelles et s'étant vu retirer un premier permis d'environnement, la société exploitante des lieux demande au collège des bourgmestre et échevins un nouveau permis d'environnement pour les établissements suivants :

- salle de fête, lieux où sont donnés des spectacles, lieux de projection vidéos et dont la surface accessible au public est supérieure à 200 mètres carrés (les activités décrites dans le projet sont les concerts organisés, les défilés de mode, les soirées privées, le lancement et la promotion de produits, le théâtre, le cinéma, le tournage de films, le casting, les séances de photos, les salles de répétition, les salles d'exposition);
- locaux avec une piste de danse dont la superficie est supérieure à 200 mètres carrés.

Le permis est accordé le 29 avril 1999, uniquement en ce qui concerne le premier de ces établissements. Le même jour, la société exploitante est déclarée en faillite.

Le 19 octobre 1999, le curateur cède le permis d'environnement à Serge VANDERHEYDEN, administrateur-délégué de la société faillie, lequel souhaite exploiter l'établissement en son nom personnel.

Ce permis est par la suite modifié par un arrêté du collège des bourgmestre et échevins du 22 février 2001 (assouplissement des limitations horaires de fréquentation et prolongation du délai imposé pour l'isolation acoustique jusqu'au 30 novembre 2001). Il fait l'objet d'un recours introduit par une voisine auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le bien est effectivement exploité pour la présentation de spectacles et l'organisation de soirées. Il figure également au programme des visites organisées par l'ASBL ARCADIA.

Le bâtiment s'étend sur une superficie totale de 3200 m² répartie, d'une part, en 1300 m² pour le théâtre et la salle de fête et, d'autre part, en 1900m² pour les bureaux.

2. Au plan de secteur de l'agglomération bruxelloise, le bien ainsi que toutes les parcelles qui l'entourent au sein de l'îlot, étaient repris en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public. Ce plan de secteur a été abrogé par l'article 3 de l'acte attaqué.

Sur la carte réglementaire de l'affectation du sol du plan régional de développement (P.R.D.) arrêté le 3 mars 1995, l'ensemble de l'îlot où se trouve le bien est repris en périmètre de protection accrue du logement et, en surimpression, en périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique ou d'embellissement.

Sur la carte d'affectation du sol du premier projet de plan régional d'affectation du sol arrêté le 16 juillet 1998, la majeure partie des parcelles formant l'îlot est reprise en zone d'équipements d'intérêt collectif. Seules la parcelle litigieuse, la parcelle voisine de gauche, qui forme l'angle des rues du Poinçon et des Bogards, et une partie des parcelles longeant la rue Philippe de Champagne sont reprises en zone d'habitation. L'îlot figure également en zone d'intérieurs d'îlots à maintenir et en périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

Sur la carte d'affectation du sol du second projet de plan régional d'affectation du sol arrêté le 30 août 1999, les mêmes affectations que sur le premier projet ont été conservées, à l'exception des deux points suivants :

- suppression de l'indication "intérieurs d'îlots à maintenir";
- la parcelle voisine de gauche a été remplacée en zone d'équipements d'intérêt collectif en sorte que la parcelle litigieuse forme à elle seule, à l'intérieur de l'îlot repris en majeure partie en zone d'équipements d'intérêt collectif, une zone d'habitation.

Les affectations prévues par le second projet ont été, pour l'ensemble de l'îlot, maintenues sur la carte d'affectation du sol du plan régional d'affectation du sol arrêté par l'acte attaqué. La carte du solde de bureaux admissibles par maille et par type de zone (C.A.S.B.A.) approuvée par l'acte attaqué reprend la parcelle litigieuse sur la maille BRU-07 à laquelle correspondent les soldes négatifs suivants :

- H/W (zones d'habitation) = - 107.121 m²
- M/G (zones de mixité) = - 10.937 m²

La carte de la situation existante de fait du plan régional d'affectation du sol arrêté par l'acte attaqué renseigne, pour la parcelle litigieuse une activité prédominante de commerce, et pour toutes les parcelles qui l'entourent, une activité prédominante d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, à l'exception de la parcelle voisine de gauche qui est renseignée comme non bâtie.

Enfin, le bien était couvert par le plan particulier d'affectation du sol de la ville de Bruxelles approuvé par arrêté royal du 8 février 1985 (P.P.A.S. n° 30-30 "Quartier Dinant-Hôpital"). Celui-ci a été abrogé (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 octobre 2000 portant approbation de la décision d'abroger le plan prise par la ville de Bruxelles (M.B. 25/11/2000)).

3. Au cours de l'enquête publique relative au second projet de P.R.A.S., qui s'est tenue du 15 octobre 1999 au 20 décembre 1999, les requérants n'ont formulé aucune réclamation quant à l'affectation projetée pour la parcelle litigieuse.

Une réclamation a toutefois été introduite concernant des parcelles voisines comprises dans le même îlot. Les considérations précédant le dispositif de l'acte attaqué exposent à cet égard :

" Considérant qu'un réclamant demande d'affecter les immeubles sis 19 rue du Poinçon et 52a rue Philippe de Champagne en zone d'habitation pour y développer du logement;

Alors que le logement est permis en zone d'équipements d'intérêt collectif moyennant mesures particulières de publicité;

Que les immeubles considérés sont inscrits dans le périmètre d'un P.P.A.S. confirmant que la Ville de Bruxelles projette d'y installer un équipement d'intérêt collectif;

Qu'en conséquence, la demande est rejetée de sorte que la zone d'équipement d'intérêt collectif est maintenue".

4. Le P.R.A.S., adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 mai 2001, maintient pour la parcelle concernée, l'affectation prévue au projet de plan, à savoir celle de zone d'habitation. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, les requérants font valoir ce qui suit :

" 1. Si la société E.A.D devait introduire une demande de permis d'urbanisme, dans l'attente d'une décision d'annulation, celle-ci serait refusée puisqu'elle ne

pourrait être délivrée qu'en méconnaissance des dispositions de la zone d'habitation.

Or, la première partie requérante est précisément occupée à étudier de nouvelles transformations des lieux pour y installer un restaurant et des bureaux.

Le maintien du bien litigieux en zone d'habitation constitue donc un préjudice important pour permettre une rentabilisation des lieux. Il ne sera pas réparable puisqu'il est impossible de chiffrer les pertes d'une activité qui n'aura jamais vu le jour et surtout, ce retard aura pour conséquence définitive la perte d'une clientèle ce qui ne se reconstitue pas par l'octroi d'un dédommagement.

2. La société E.A.D. perçoit ses principales ressources par la location des salles de fêtes et de théâtre.

La situation financière est critique en raison d'une longue période de fermeture et une période où les conditions d'exploitation furent très restreintes.

Laisser le P.R.A.S. sortir ses effets présente le risque grave d'affecter la rentabilité des lieux, ce qui entraînera à coup sûr la faillite de la société E.A.D.

3. Le passage du bien en zone d'habitation en diminue très sensiblement la valeur vénale.

Plus grave encore, en raison de la nature du bâtiment, cette affectation en logement empêche toute translation du bien.

Il n'y aura aucun acquéreur pour un bien qui ne se prête absolument pas à la fonction de logement ou qui ne pourra être rentabilisé que très faiblement en raison des prescriptions de la zone d'habitation alors que ses possibilités intrinsèques sont largement supérieures.

Cette nouvelle affectation fait obstacle définitif à mettre le bien litigieux en vente.

Le droit de propriété de la première partie requérante est singulièrement méconnu.

4. La deuxième partie requérante est titulaire d'un permis d'exploiter les lieux litigieux.

Il lui deviendra désormais impossible d'obtenir des modifications du permis existant ou d'obtenir un nouveau permis en raison du classement de l'immeuble en zone d'habitation.

5. La gravité du préjudice doit également être appréciée en fonction de la gravité de l'illégalité dénoncée.

En l'espèce, la partie adverse motive, d'une part, le maintien de l'îlot en zone d'équipements d'intérêt collectif et, d'autre part, pour un immeuble appartenant à ce même îlot, impose sans aucune explication un traitement particulier qui ne se justifie pas notamment en raison de la nature du bâtiment.

Cette contrariété a pour conséquence que le préjudice doit être considéré très grave (C.E. n° 39.488 du 26 mai 1992)";

Considérant que par un courrier recommandé du 17 août 2001, les requérants font valoir ce qu'ils affirment être un élément nouveau, à savoir, le "recours introduit auprès du Gouvernement bruxellois par Karin ABRAHAMS (propriétaire notamment de l'immeuble sis au n° 19 de la rue du Poinçon), qui demande à celui-ci de réformer la décision du Collège d'environnement confirmant celle du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles du 22 février 2001 sur pied de la disposition cartographique du P.R.A.S. qui place le bien sis au n° 17 de la rue du Poinçon en zone d'habitation"; qu'ils indiquent que, dans ce recours, Karin ABRAHAMS invite le Gouvernement "à apprécier de manière plus sévère l'existence éventuelle de nuisances pour l'environnement au sens de l'article 64, § 1, alinéa 2 de l'O.P.E."; que les requérants craignent dès lors que les conditions d'exploitation octroyées par la ville de Bruxelles dans sa décision du 22 février 2001 doivent être revues et limitées en raison de la nouvelle affectation critiquée dans le présent recours; qu'ils exposent que si ce risque de préjudice se réalise, il en résultera :

- pour la S.P.R.L. E.A.D., propriétaire de l'immeuble, des pertes de revenus mettant celle-ci dans l'impossibilité de rembourser les emprunts contractés en vue de l'acquisition et la transformation de l'immeuble, ce qui la conduira à la faillite,
- pour Serge VANDERHEYDEN, titulaire du permis d'environnement du 29 avril 1999 modifié par la décision du 22 février 2001, une "perte de l'image de marque des lieux, perte de clientèle (qui revient timidement malgré les efforts constants et répétés du requérant), perte des contrats de sponsoring conclus après la décision du 22 février 2001 normalisant les conditions d'exploitation"; qu'en outre, il risque d'être appelé en garantie en tant que caution personnelle des montants engagés par la S.P.R.L. E.A.D.;

Considérant que, selon l'article 8, alinéa 2, 5°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, la demande de suspension doit contenir "un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable"; que les requérants ne peuvent, sans méconnaître cette disposition, justifier leur risque de préjudice grave et difficilement réparable par des arguments nouveaux invoqués dans une pièce non prévue par le règlement de procédure, adressée au Conseil d'Etat après l'expiration du délai de recours; qu'il en est d'autant plus ainsi qu'en l'espèce, l'élément neuf invoqué par les requérants, à savoir le recours de la dame ABRAHAMS qui pourrait, selon eux, aboutir à une remise en cause des conditions d'exploitation, devait leur être connu au moment de l'introduction du recours; qu'en effet, une copie de ce recours a été communiquée au conseil des requérants par une lettre émanant de la partie adverse, datée du 26 juillet 2001; que le courrier recommandé du 17 août 1991 doit être écarté des débats et il ne peut être tenu compte des arguments qui y sont développés;

Considérant que les requérants lient le risque de préjudice à la possibilité de réaliser dans l'immeuble litigieux de nouveaux investissements pour y déployer de nouvelles activités, soit un restaurant et des bureaux, dont les gains devraient permettre de remédier à une situation financière actuellement critique; que cette situation préexiste cependant à l'acte attaqué; qu'il n'y a dès lors pas de lien de causalité entre les deux; que, par ailleurs, il n'est pas sérieusement démontré que l'exécution immédiate de l'acte attaqué empêcherait les parties requérantes de poursuivre les activités actuellement exercées dans l'immeuble; qu'en effet, à condition que ces activités aient été exercées légalement, - ce qui signifie, d'une part, que l'utilisation de l'immeuble soit conforme à la destination indiquée dans un permis de bâtir ou d'urbanisme, ou à défaut, que son utilisation qui ne corresponde pas à la destination du plan, soit licite, et, d'autre part, que les installations soumises à permis d'environnement aient fait l'objet du ou des permis requis -, les parties requérantes pourront bénéficier respectivement des clauses de sauvegarde fixées par les prescriptions générales A.0.9. et A.0.11., lesquelles disposent comme suit :

" A.0.9. Les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction;

A.0.11. L'exploitation des installations soumises à permis d'environnement et nécessaires à une affectation qui ne correspond pas aux prescriptions du plan, peut être poursuivie conformément à l'autorisation reçue";

qu'enfin, les requérants ne démontrent pas concrètement que la non-réalisation des investissements actuellement à l'étude les conduira irrémédiablement à la faillite; qu'en ce qui concerne l'éventuelle diminution de la valeur vénale de l'immeuble, il s'agit d'un préjudice pécuniaire qui, à le supposer établi, ne pourrait être considéré comme étant difficilement réparable; qu'il s'ensuit que la condition du risque de préjudice grave et difficilement réparable n'est pas établie;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le huit février deux mille deux par :

M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M.	SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

G. SCOHY.

S. GUFFENS.