

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 107.826 du 13 juin 2002

A.116.131/XIII-2521

En cause :

- 1. L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DU PARKING SAINT-DENIS,**
- 2. la Société anonyme ORLAMONDE,**

ayant toutes deux élu domicile chez
Mes Yves RANSCELOT et
Etienne GREGOIRE, avocats,
avenue Blonden 21
4000 Liège,

contre :

- 1. La Ville de Liège,**
ayant élu domicile chez
Me Vincent THIRY, avocat,
Mont-Saint-Martin 37
4000 Liège,

- 2. La Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **la Société anonyme COMPAGNIE
IMMOBILIERE DE BELGIQUE,**
2. **la Société de droit hollandais
ING REI DEVELOPMENT,**
3. **la Société de droit hollandais
3W VASTGOED BELGIE B.V.,**

ayant tous trois élu domicile chez
Me Monique KESTEMONT-SOUMERYN, avocat,
rue Henri Wafelaerts 47-51
1060 Bruxelles.

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

Vu la demande introduite le 28 janvier 2002 par l'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DU PARKING SAINT-DENIS et la société anonyme ORLAMONDE, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 14 novembre 2001 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Liège et autorisant l'association momentanée formée par la société anonyme COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE, la société de droit hollandais ING REI DEVELOPMENT (Liège) B.V. et la société de droit hollandais 3W VASTGOED BELGIË B.V., et autorisant la démolition partielle, la reconstruction partielle et la transformation du bâti existant pour l'aménagement d'une galerie commerciale et de logements à Liège, dans l'îlot délimité par les places Saint-Lambert et de la République française, les rues Saint-Gangulphe, Saint-Denis et Saint-Etienne;

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérantes qui demandent l'annulation des mêmes actes;

Vu les requêtes introduites le 18 février 2002 par lesquelles la société anonyme COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE, la société de droit hollandais ING REI DEVELOPMENT, la société de droit hollandais 3W VASTGOED BELGIE

B.V., demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes dans la procédure en référé;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M. NEURAY, premier auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 26 mars 2002 fixant l'affaire à l'audience du 18 avril 2002 à 9.30 heures;

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

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Y. RANSCELOT, avocat et M^{me} V. BRONCKAERS, présidente du conseil d'administration de la seconde partie requérante, comparaissant tous deux pour les parties requérantes, Me M. KESTEMONT-SOUMERYN, loco Me V. THIRY, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me M. JOASSART, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la deuxième partie adverse, et Mes M. KESTEMONT-SOUMERYN et E. GONTHIER, avocats, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, premier auditeur au Conseil d'Etat;

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. Le 18 avril 1963, Jean-Pierre CAPELLE, agissant en qualité d'administrateur-délégué et de directeur général de la société anonyme LE GRAND BAZAR DE LA PLACE SAINT-LAMBERT, a introduit une demande de permis de bâtir portant sur la reconstruction d'un magasin de quatre niveaux de surface de vente à front de la place Saint-Lambert et des rues Saint-Gangulphe, Saint-Denis et Saint-Etienne.

Le projet prévoyait l'élargissement de la rue Saint-Gangulphe conformément au nouvel alignement prescrit et l'aménagement de deux passerelles piétonnes couvertes au-dessus des rues Saint-Gangulphe et Saint-Etienne, sur la hauteur de trois étages à partir du premier. Ces ouvrages ont fait l'objet de permissions de voirie accordées par le conseil communal de Liège en séances des 4 mars 1968 et 15 décembre 1969 et sont désaffectés depuis la faillite de la société anonyme AGIMPEX survenue en 1983.

2. Les requérantes exploitent ou possèdent une aire de parking souterraine située à proximité immédiate du chantier litigieux.

La société anonyme GERARDRIE IMMO a acquis, en 1999, la "galerie GERARDRIE", aussi appelée "bâtiment AGIMPEX" et "annexe du GRAND BAZAR". L'acte a également porté sur les passerelles qui en sont les accessoires ou, du moins, sur les parts indivises que cette société y posséderait en même temps que la deuxième requérante. Cette dernière affirme qu'elle y possède, en outre, une servitude de passage et que les usagers du parking qu'elle exploite utilisent les passerelles pour se rendre dans les commerces voisins. Par jugement du 21 janvier 2002 rendu en degré d'appel, le Tribunal de première instance de Liège a considéré que si la servitude de passage a existé lorsque le GRAND BAZAR de la place Saint-Lambert était en activité, elle n'était pas opposable aux tiers et donc à l'encontre des acquéreurs successifs des bâtiments constituant le fonds servant, à défaut de transcription dans le registre des hypothèques. Ce jugement est toujours à ce jour susceptible d'un pourvoi en cassation.

3. Le 23 avril 1999, l'association momentanée TV IMMOBEL-ING-RVG, composée des trois sociétés requérantes en intervention, a introduit une demande de permis d'urbanisme portant sur "la transformation d'ensembles bâtis existants pour intégration d'une galerie commerciale" destinée à accueillir diverses surfaces de vente dans l'îlot délimité par la place Saint-Lambert, les rues Gérardrie et Saint-Gangulphe, la place de la République française et la rue Maréchal Joffre.

Le même jour, l'association momentanée a introduit un dossier en vue d'obtenir une autorisation "socio-économique" dans le cadre de la loi du 29 juin 1975 relative aux implantations commerciales.

Selon les prescriptions du plan de secteur de Liège, arrêté par l'Exécutif de la Région wallonne le 26 novembre 1987, les lieux sont situés en zone d'habitat avec surimpression en zone d'intérêt culturel, historique et esthétique (ZICHE). En outre, un arrêté ministériel du 28 juillet 1988 a inscrit le centre historique de la ville de Liège dans un périmètre protégé au sens des dispositions qui forment actuellement les articles 393 et suivants du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). L'îlot considéré fait aussi l'objet d'une opération de revitalisation urbaine au sens de l'article 172 du même code - qui est contestée - ainsi que d'un plan d'alignement, adopté par le conseil communal le 21 février 1994 et approuvé le 14 juillet suivant par le Ministre de l'Aménagement du territoire.

Enfin, certains éléments architecturaux de l'îlot, soit la façade de l'ancien GRAND BAZAR ainsi qu'un bâtiment, la "Grande Pharmacie" ont été classés en application de la législation sur la protection du patrimoine immobilier.

4. Le 6 juillet 1999, l'administration a fait savoir au demandeur de permis que son projet serait soumis à enquête publique, à dérogation aux dispositions précitées du CWATUP suivant décision du fonctionnaire délégué, à l'avis de divers services et commissions et, pour la façade du GRAND BAZAR concernée par le projet, à la délivrance d'un certificat de patrimoine en application de l'article 109 du CWATUP et de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 mars 1999 relatif au certificat de patrimoine.

5. Une première enquête publique s'est déroulée du 9 juillet au 25 août 1999 et une seconde, portant sur des modifications à apporter à certaines façades pour tenir compte des résultats de la première, a eu lieu du 17 mars au 1^{er} avril 2000. Le second avis d'enquête portait néanmoins la mention suivante : "Dérogation aux articles 393 et suivants du nouveau CWATUP. Sont exclues de l'enquête les façades classées". Les requérantes ont introduit des réclamations longuement argumentées les 23 et 24 août 1999 et 31 mars 2000, demandant que le permis ne soit délivré qu'à la condition de respecter la servitude de passage que la copropriété du PARKING SAINT-DENIS posséderait sur la passerelle surplombant la rue Saint-Gangulphe.

6. Le 16 août 2001, l'administration du patrimoine a émis un premier avis favorable sous réserve.

Le 25 septembre 2000, suite au dépôt de plans modifiés, la même administration a donné un nouvel avis sous réserve rédigé comme suit :

" Les réserves portent sur la façade «INNO» place St-Lambert :

Dans le respect des caractéristiques de l'ensemble des bâtiments bordant la place :

- centrer les baies du rez symétriquement par rapport à la façade en laissant un espace semblable à gauche, équivalant aux portes de secours de droite;
- retrouver un alignement vertical des baies des étages en leur conservant une largeur identique au + 1 et au + 2 (éviter le rétrécissement progressif tel que proposé);
- retrouver une harmonie «pleins-vides» identique aux niveaux + 1 et + 2, en se référant au bâti voisin;

Exclure de la demande de permis la façade du «Grand Bazar» faisant l'objet d'une demande de (certificat de patrimoine)".

7. Le 12 octobre suivant, la Commission royale des monuments, sites et fouilles a émis l'avis libellé comme suit :

" Préalable

Cet avis ne porte pas sur l'immeuble du Grand Bazar, qui fait actuellement l'objet d'un certificat de patrimoine.

1. Sur l'ensemble du projet, à l'exclusion de la nouvelle façade Place St-Lambert, l'avis est FAVORABLE.
2. En ce qui concerne la nouvelle façade place St-Lambert et dans l'état actuel du dossier, l'avis est DEFAVORABLE. L'expression architecturale n'est pas encore suffisamment aboutie et en bonne relation avec celle des constructions avoisinantes. La CPMSF demande que la recherche soit poursuivie et que, dans l'attente, la façade soit exclue du permis d'urbanisme (...).

8. De son côté, et au terme de ses réunions des 31 août 1999 et 11 avril 2000, la Commission consultative communale d'aménagement du territoire de la ville de Liège a donné un avis favorable au projet.

9. Par plusieurs délibérations, toutes du 29 mai 2000, le conseil communal a :

- 1° adopté définitivement un "plan d'alignement et de déclassement des rues Maillart et Saint-Mathieu", situées à l'intérieur de l'îlot litigieux;
- 2° décidé de soumettre au gouvernement wallon un dossier de revitalisation urbaine et de passer une convention avec l'association momentanée formée par les intervenantes, portant sur la répartition des charges financières de cette opération;

(L'opération de revitalisation fait l'objet d'un recours en annulation, introduit par la société anonyme GERARDRIE IMMO et enrôlé sous les références A.94.929/XIII-1847)

- 3° adopté provisoirement un plan d'expropriation de l'annexe du "Grand Bazar", soit la galerie, propriété de la première requérante, ainsi que des immeubles portant les références cadastrales 143S/2 et 143T2, situés rues Maillart et Saint-Gangulphe.

(Le plan sera adopté définitivement le 28 août suivant).

10. Un procès-verbal du comité d'accompagnement chargé d'instruire la demande de certificat de patrimoine, daté du 20 juin 2000, est rédigé comme suit :

" La restauration de la façade s'inscrit dans un vaste projet de réhabilitation du site de l'ancien Grand-Bazar.

En fonction de l'affectation en logement au niveau supérieur, l'auteur de projet présente un avant-projet dans lequel le niveau + 3 est devenu un élément isolé son châssis (sic) et la construction se retrouve en retrait.

La division du Patrimoine, la CRMSF et la Ville de Liège estiment que la disposition actuelle doit être maintenue, à savoir la conservation des châssis et le maintien de la façade en tant qu'élément de fermeture physique.

Le Comité d'accompagnement demande à l'auteur du projet d'établir une solution en ce sens.

Le niveau + 3 en façade correspond au niveau + du projet intérieur (sic).

Niveau + 2 en façade : il convient d'éviter que l'aspect ou le graphisme du châssis exprime une croisée. Dès lors et si nécessaire, il est préconisé de travailler le châssis en conservant la lecture actuelle de ceux-ci (sic).

En remarque générale l'ensemble des châssis doit former une harmonie tant du point de vue du matériau que du graphisme.

Rez-de-chaussée.

La Division du Patrimoine, la CRMSF et la Ville de Liège estiment qu'il conviendrait de restituer le rythme des structures des étages. L'aspect architectural de ces éléments est laissé à la libre appréciation et à la sensibilité de l'auteur de projet.

Il convient pour les promoteurs, de tenir compte de l'aspect commercial.

En fonction de l'évolution sociologique et commerciale la Division du Patrimoine, la CRMSF et la Ville pensent qu'il est plus judicieux actuellement de travailler sur des petites surfaces vitrées et que la toiture de la façade soit continue.

La suppression des ajouts inopportuns et la restitution d'éléments constitutifs (sic) initialement le bien peuvent faire l'objet d'une subvention pour autant que ceux-ci soient approuvés par la Division du Patrimoine".

11. Le 13 novembre 2000, le conseil communal a décidé de "révoquer l'autorisation précaire accordée en séance du 04/03/68 permettant la construction d'un passage couvert à trois étages au-dessus de la rue Saint-Gangulphe, passage reliant

actuellement l'ancien bâtiment «Sarma» au bâtiment Agimpex". Cette délibération porte les motifs suivants :

" Attendu que cette autorisation a été accordée à titre précaire et qu'elle peut être révoquée en tout temps, sans indemnité;

Attendu que l'association momentanée IMMOBEL-ING-RVG s'est engagée à réaliser un programme visant la rénovation et la reconversion de l'îlot des grands magasins place Saint-Lambert, rue Joffre, place de la République française, rues Gérardrie et Saint-Gangulphe;

(...)

Attendu que le projet de revitalisation prévoit l'aménagement d'une place sur une partie du terrain sur lequel se situe le bâtiment Agimpex, après démolition de ce dernier;

Qu'un tel aménagement permettra un accès plus aisé entre les magasins et le parking Saint-Denis;

Attendu que la suppression de la passerelle aérienne peut par conséquent être envisagée".

Cette décision fait l'objet des recours enrôlés sous les références A.99.866/XIII-2028 et A.100.902/XIII-2063.

12. Le rapport rédigé au terme des deux enquêtes publiques et adressé le 16 novembre 2000 par le collège des bourgmestre et échevins au fonctionnaire délégué pour avis, contient notamment les passages suivants :

" (...)

2. Trois lettres s'opposent à la démolition de la façade de l'Innovation place Saint-Lambert.

Cette façade a été transformée à plusieurs reprises et ne présente plus son aspect d'origine. Il est dès lors quasi impossible de lui rendre son apparence d'antan. Ce bâtiment ne constitue en aucune façon une transition avec la «Grande Pharmacie» (bâtiment classé).

Le projet opte pour une architecture contemporaine plutôt que de proposer une façade de type «faux vieux». Il s'agit donc d'une remarque subjective que nous ne pouvons suivre.

(...)

3. Une lettre suggère le non-déclassement des rues Saint-Mathieu et Maillart et parle de la reconstruction de la façade de «La Populaire».

Le dossier de déclassement des rues est un dossier séparé de celui-ci. Le déclassement des rues Maillart et Saint-Mathieu a été décidé par le Conseil communal en date du 29 mai 2000.

L'hypothèse de la reconstitution de la façade de «La Populaire» n'a jamais été étudiée dans le cadre de ce dossier. Elle ne pourrait être imposée au demandeur. (...)

4. (...)

5. Deux lettres attirent l'attention sur le fait qu'il existe une servitude de passage par une passerelle et que celle-ci n'est pas mentionnée sur les plans conformément aux prescriptions du C.W.A.T.U.P.

A l'examen du dossier, l'Administration était au courant de l'accord précaire délivré par le Conseil communal pour la passerelle joignant le bâtiment «Grand Bazar» et le bâtiment Metrobel & Expobel. Une décision du Conseil communal a été prise ce 13/11/2000 afin de révoquer cet accord; c'est pourquoi l'aménagement de la façade rue Saint-Gangulphe est exclu du présent permis puisqu'il est susceptible d'être modifié. Aucune autre servitude n'est connue de l'Administration. S'il en existe, elles sont conclues entre propriétaires privés. Cependant, à ce propos, des réclamants signalent des problèmes portés en justice. Il y aura lieu de respecter la décision de cette dernière. Le rétablissement éventuel des servitudes ne modifiera pas l'architecture du projet, mais entraînera des aménagements intérieurs. Lorsque la décision de justice sera connue, des plans modifiés relatifs à l'aménagement intérieur pourraient être demandés et joints au dossier du permis d'urbanisme.

Remarque fondée et retenue.

(...)"

13. Le 1^{er} décembre 2000, le fonctionnaire délégué a émis l'avis suivant sur la demande de permis d'urbanisme :

" (...)

Considérant que la demande de permis jouxte un bien repris comme monument classé - arrêté du 20.04.1994 - Dénomination : La Grande Pharmacie et concerne La Façade du Grand Bazar arrêté du 13.09.1985;

(...)

Les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural.

L'assainissement et la rénovation de tout cet îlot en plein centre ville sont essentiels, il s'agit d'une véritable opération de revalorisation. Ce projet mérite d'être soutenu

en ce qu'il rencontre de nombreux objectifs fixés par le schéma de développement de l'espace régional tel qu'approuvé par le Gouvernement wallon. Il s'inscrit également dans le cadre d'une opération de revitalisation urbaine au sens du CWATUP par le développement et l'amélioration de l'habitat, en ce compris les fonctions de commerces et de services.

Les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural sous réserve des conditions formulées par le Collège, notamment en ce qui concerne tous les aspects techniques relatifs à la mise en oeuvre du chantier, les impétrants ainsi que les questions de voiries.

Par ailleurs, les conditions suivantes sont également impératives pour la délivrance du permis d'urbanisme :

- Façade du Grand Bazar : cette façade est classée comme monument par arrêté du 13.09.1985. Les actes et travaux relatifs à sa transformation/rénovation sont exclus du permis d'urbanisme. Une demande ne pourra être instruite qu'après l'obtention du certificat de patrimoine visé à l'article 109 du CWATUP (procédure en cours d'instruction);
- Façade du nouveau bâtiment «INNO» côté place Saint-Lambert : le projet de façade de ce bâtiment n'est pas à la hauteur de ce qu'on doit attendre du bâti de la place Saint-Lambert. Unanimement avec la Division du Patrimoine et la Commission royale des Monuments, Sites et Fouilles, nous estimons que l'expression architecturale n'est pas encore suffisamment aboutie et en bonne relation avec celle des constructions voisines. Il convient de retrouver un alignement vertical des baies des étages en leur conservant une largeur identique au + 1 et au + 2 (éviter le rétrécissement progressif tel que proposé). Il est également nécessaire d'équilibrer davantage la composition des «pleins-vides» identiques à ces deux niveaux, en se référant au bâti voisin.
Bien que cette remarque n'hypothèque nullement la réalisation du projet, la recherche d'une expression plus adaptée doit être poursuivie. Dans l'état actuel, cette façade doit être exclue du permis.

(...)"

14. Un permis d'urbanisme a été délivré le 14 décembre 2000. Il ne contient pas de motivation spécifique, à l'exception de la considération selon laquelle "les réclamations ne sont pas fondées pour les raisons reprises au rapport du collège hormis le problème de servitude"; le permis annexe l'avis précité du fonctionnaire délégué et le rapport qui a clos les enquêtes publiques.

Le permis prévoit notamment les conditions suivantes :

- " - L'aménagement de la façade rue Saint-Gangulphe, de la façade classée «Grand Bazar» et la réalisation de logements sont exclus du présent permis d'urbanisme. Un dossier devra être introduit pour ces travaux.
- Les travaux ne pourront débuter que lorsque la cession des rues Maillart et Saint-Mathieu sera irrévocable. Une copie de l'acte d'achat sera fournie au Service des Permis d'Urbanisme afin qu'elle soit jointe au dossier".

Ce permis a fait l'objet de plusieurs recours en annulation. Celui qui a été formé par les requérantes au présent recours a été enrôlé sous les références A. 100.885/XIII-2064. L'arrêt n° 97.864 du 13 juillet 2001 a rejeté la demande de suspension qui l'assortissait en raison de ce que l'exécution immédiate de l'acte attaqué n'était pas de nature à occasionner un préjudice grave difficilement réparable.

15. Le 14 février 2001, le Ministre de la Région wallonne chargé des Affaires intérieures et de la Fonction publique a autorisé la ville de Liège à céder aux intervenantes l'assiette des rues Maillart et Saint-Mathieu.

16. Le 21 juin 2001, un certificat de patrimoine est délivré à l'association momentanée.

17. Le 28 août 2001, l'association momentanée TV IMMOBEL-ING-RG adresse à la ville de Liège une seconde demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la "démolition partielle, la reconstruction partielle et la transformation d'ensembles bâtis existants pour intégration d'une galerie commerciale et de logements de type loft".

L'avis d'urbanisme du 30 août 2001 décrit les caractéristiques du projet comme suit :

- " - Reconditionnement des façades «INNOVATION» concernées par la Place République Française et rue St-Gangulphe/Implantation nouvelles cages d'escaliers et ascenseurs dans bâti «INNOVATION» (Demande dérogation article 401);
- Démolition et reconstruction totale du bâti « Innovation » côté Place St-Lambert /Démolition et reconstruction partielle du bâti « Grand Bazar » (façade classée

non concernée)/Démolition et reconstruction totale du bâti concerné par les habitations avec rez commerciaux rue St-Gangulphe et rue Gérardrie (Demandes de dérogations art. 395 a, b et d - art. 396 a et b - art. 397 - art. 401);

- Réaménagement des niv. -1, rez, +1 et +2 des surfaces commerciales existantes HEMA et Mark & Spencer /Aménagement en lofts des niveaux +3, +4 et +5 des surfaces précitées/Arasement des niveaux +6 (demande dérogation art. 395 b);
- Reconditionnement des façades de l'ancien bâti « SARMA»rue Gérardrie;
- Reconditionnement de l'ensemble façade classée du « GRAND BAZAR » (Demande déro. Art. 401)".

18. Après enquête publique, le collège des bourgmestre et échevins rédige le 31 octobre 2001 un rapport comportant les conclusions suivantes :

- " 1. propose la revitalisation d'un îlot actuellement en déclin (et déjà source d'insécurité) pour en faire un pôle urbain d'importance et de rayonnement régional;
2. permet ainsi de compléter le projet de la place Saint-Lambert en lui adjoignant un second ensemble multifonctionnel (commerces et logements) d'un concept différent du premier et qui élargit dès lors l'attractivité de l'hypercentre;
3. créer une liaison fonctionnelle avec tout le quartier Saint-Denis/ Cathédrale, qu'il contribuera à redynamiser, par un nouvel axe piétonnier animé;
4. programme la rénovation complète du bâti existant et la restauration de ses parties classées qui sont valorisées par des reconstructions complémentaires de façades au caractère contemporain.

Les dérogations aux articles 395 a, b & d, 396 a & b, 397 et 401 peuvent être proposées afin d'obtenir un ensemble bâti cohérent et complètement réhabilité, intégrant les rues Maillart et Saint-Mathieu désaffectées".

19. Le 9 novembre 2001, la division du patrimoine émet un avis favorable et le 12 novembre, la Commission royale des monuments, sites et fouilles fait de même.

20. Le 14 novembre 2001, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme sollicité sur avis conforme du fonctionnaire délégué lequel est motivé en substance comme suit :

" Considérant que le projet ne compromet pas l'option urbanistique visée par les prescriptions;

(...)

Considérant que la commune dispose d'une CCAT, que celle-ci a remis un avis favorable en date du 18 septembre 2001;

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins a proposé de déroger aux prescriptions du règlement visé ci-avant;

Considérant que le projet de la nouvelle façade du bâtiment « INNO » a été revu afin de rencontrer les remarques formulées dans mon avis du 1^{er} décembre 2000 dans le cadre de la première demande de permis d'urbanisme; Considérant dès lors que les dérogations peuvent être accordées".

Il s'agit de l'acte attaqué par le présent recours. Celui-ci a été notifié aux requérantes le 29 novembre 2001.

Considérant que, par requêtes introduites le 18 février 2002, la société anonyme COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE, la société de droit hollandais ING REI DEVELOPMENT (Liège) B.V. et la société de droit hollandais 3W VASTGOED BELGIË B.V., réunies en association momentanée TV IMMOBEL-ING-RVG, demandent à intervenir dans les procédures en référé; qu'il y a lieu d'accueillir ces requêtes;

Considérant que les parties intervenantes contestent l'intérêt à agir des requérantes;

Considérant qu'il ne s'imposerait d'examiner cette exception d'irrecevabilité, que si les deux conditions requises à l'article 17, § 2, des lois coordonnées s'avéraient remplies, ce qui, ainsi qu'il apparaîtra ci-après, n'est pas le cas en l'occurrence;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, les requérantes font valoir que le second permis ne réserve plus de quelque manière que ce soit leurs droits sur leur accès aux grands magasins par les passerelles bâties à cet effet et qu'au contraire, le nouveau projet révèle clairement la volonté de suppression

pure et simple de celles-ci, en vertu de la révocation du permis de voirie du 13 novembre 1999; qu'elles soulignent qu'elles pourraient pourtant obtenir une nouvelle permission de voirie; que, selon elle, s'il est vrai que la passerelle litigieuse est désaffectée depuis décembre 1983, cet état de choses serait dû à des décisions unilatérales des sociétés SARMA et AGIMPEX qui n'ont jamais été admises par les exploitants du parking et que, suite aux refus de réouverture qui leur ont été opposés, ceux-ci ont porté l'affaire devant le juge de paix en 1995; que les requérantes chiffrent l'incidence de la suppression de la passerelle sur le chiffre d'affaires des demanderesses à 8.834.722 francs ou 219.007 euros par an, montant qui serait d'ailleurs sous-évalué; que les requérants ajoutent ce qui suit :

" Il est difficile de contester que cette perte représente bien un préjudice grave compte tenu de l'importance relativement faible des sociétés intéressées, même si l'activité du parking a pu malgré tout se poursuivre uniquement grâce à la forte augmentation du nombre de véhicules en circulation";

que, selon elles, il y aurait également lieu de tenir compte du préjudice collectif subi par les propriétaires et locataires d'emplacements, privés d'une possibilité d'accéder aux magasins attenants à pied sec en utilisant des caddies devenus indispensables tenant compte du volume de leurs achats; que, pour établir le caractère difficilement réparable de leur préjudice, les sociétés demanderesses exposent ce qui suit :

" Les requérantes pourraient-elles s'adresser aux promoteurs pour en réclamer la réparation ?

Cela ne paraît pas concevable puisque ces promoteurs n'agissent qu'en vertu d'autorisations des pouvoirs publics.

Le dommage pourrait-il être réclamé à la Ville ? Celle-ci ne manquerait pas de répondre que le permis de voirie n'était accordé qu'à titre précaire et qu'elle est donc libre de le retirer. Pour obtenir un dédommagement, il faudrait donc prouver que le retrait est en lui-même fautif et n'a pas été décidé en fonction de l'intérêt public. En réalité, la suppression des passerelles n'a été arrêtée que dans l'intérêt des promoteurs parce que leur maintien ne faisait pas partie de leurs projets. Mais de là à en rapporter une preuve judiciaire, il faut bien admettre que l'issue du procès serait aléatoire";

qu'enfin, les requérantes font valoir que l'autorisation contestée comprendrait la démolition de deux maisons du XVIII^{ème} siècle situées rue Saint-Gangulphe, dont

l'aspect extérieur aurait conservé une valeur esthétique; qu'à l'audience, elles précisent que ces immeubles sont repris dans le "patrimoine monumental de la Belgique" comme justifiant qu'une mesure de protection soit prise en leur faveur;

Considérant que l'article 8, alinéa 2, 5°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat dispose que la demande de suspension doit contenir "un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable"; que la demande de suspension doit démontrer in concreto que l'exécution de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant dans les faits irréversibles ou difficilement réversibles en regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie;

Considérant que l'essentiel de la première partie de l'argumentation des requérantes repose sur le présupposé que les passerelles ou la passerelle qui serai(en)t supprimée(s), et qui ne sont plus en service depuis 1983, pourraient être remises en service dans le cadre d'un nouveau projet; que l'acte attaqué ne modifie cependant pas la situation actuelle, à savoir la non-utilisation de la ou des passerelles; que l'éventuel préjudice ne trouve pas ainsi sa cause dans le permis attaqué mais, le cas échéant, dans l'exécution de la décision de révoquer la permission de voirie qui fait l'objet de recours distincts ou dans l'absence d'opposabilité de la servitude de passage actuellement contestée; que le lien de causalité entre l'acte attaqué et le préjudice invoqué fait dès lors défaut, celui-ci existant depuis 1983, date de la fin de l'utilisation des passerelles; que la suspension de l'exécution du permis ne pourrait avoir pour effet que les passerelles puissent à nouveau être utilisées;

Considérant, en ce qui concerne le préjudice relatif à la démolition de bâtiments du XVIII^{ème} siècle, que si un tel préjudice doit être apprécié au regard des mesures de protection particulières de la zone concernée, encore faut-il que les requérantes démontrent en quoi le projet porterait atteinte à ces mesures de protection; qu'en l'espèce, les requérantes n'indiquent nullement dans leur demande de suspension

en quoi cette démolition serait de nature à occasionner un risque de préjudice grave difficilement réparable; qu'elles n'apportent pas le moindre élément concret quant à l'éventuelle atteinte par le projet aux qualités de la zone d'intérêt culturel, historique ou esthétique dans laquelle se trouvent les bâtiments litigieux; que la circonstance que ces immeubles soient repris dans le Patrimoine monumental de la Belgique ne peut être retenue, que ce soit parce que cet élément n'a pas été développé dans la demande de suspension ou parce que ce document, établi en 1974, n'a pas été réactualisé;

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 les demandes de suspension ne peuvent être accueillies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les requêtes en intervention introduites par la société anonyme COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE, la société de droit hollandais ING REI DEVELOPMENT (Liège) B.V. et la société de droit hollandais 3W VASTGOED BELGIË B.V., réunies en association momentanée TV IMMOBEL-ING-RVG, dans la procédure en référé sont accueillies.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs aux requêtes en intervention introduites par la société anonyme COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE, la société de droit hollandais ING REI DEVELOPMENT (Liège) B.V. et la société de droit hollandais 3W VASTGOED BELGIË B.V., réunies en association momentanée TV IMMOBEL-ING-RVG, liquidés à la somme de 375 euros, sont mis à charge de ces dernières à concurrence de 125 euros chacune.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le treize juin 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.