CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 113.087 du 29 novembre 2002

A.122.505/XIII-2667

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 :

la Ville de Liège,

ayant élu domicile chez
Me Vincent THIRY, avocat,
Mont-Saint-Martin 37
4000 Liège.

Parties intervenantes :

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

ayant toutes 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 14 juin 2002 par l'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DU PARKING SAINT-DENIS et la société anonyme ORLAMONDE, tendant à la suspension de l'exécution de la délibération du conseil communal de la ville de Liège du 25 mars 2002 révoquant la permission de voirie accordée le 15 décembre 1969 et permettant l'aménagement d'une passerelle au-dessus de la rue Saint-Etienne pour relier le parking Saint-Denis au bâtiment "Agimpex" (aussi appelé "Immeuble Gérardrie");

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

Vu les requêtes introduites le 31 juillet 2002 par lesquelles la société anonyme COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE, la société de droit hollandais ING REI DEVELOPMENT (LIEGE) et 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 la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

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

Vu l'ordonnance du 9 septembre 2002 fixant l'affaire à l'audience du 24 septembre 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, comparaissant pour les parties requérantes, Me V. THIRY, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me A. CORNET, loco Me M. KESTEMONT-SOUMERYN, avocat, 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 fait l'objet 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 1er 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 2000, 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 2000).

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 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 constituants (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 1er 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 dérog. 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 1er décembre 2000 dans le cadre de la première demande de permis d'urbanisme; Considérant dès lors que les dérogations peuvent être accordées".

Ce permis a fait l'objet d'un recours en annulation et d'une demande de suspension introduits par les mêmes requérantes le 28 janvier 2002 (A.116.131/XIII-2521). La demande de suspension a été rejetée par l'arrêt nº 107.826, du 13 juin 2002 en l'absence de risque de préjudice grave difficilement réparable.

21. Le 21 décembre 2001, le Ministre régional du Budget, du Logement, de l'Equipement et des Travaux publics a approuvé l'opération de revitalisation urbaine décidée lors de la séance du conseil communal du 29 mai 2000. Cette décision fait

l'objet d'un recours en annulation introduit par la société anonyme Gérardrie Immo et enrôlé sous les références A. 121.590/XIII-2648.

22. La délibération qui fait l'objet du présent recours, adoptée par le conseil communal en séance du 25 mars 2002 et notifiée aux requérantes le 17 avril suivant, est ainsi motivée :

" Vu la décision du 15/12/69 d'autoriser la S.A. "Le Grand Bazar de la place Saint-Lambert" de construire un passage couvert à trois étages au-dessus de la rue Saint-Etienne reliant le parking Saint-Denis au bâtiment dénommé actuellement "Agimpex" (ou immeuble Gérardrie);

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;

Que les travaux envisagés ont débuté début février 2002;

Vu sa décision du 29/03/00 d'adopter le périmètre de revitalisation lequel inclut le bâtiment Agimpex;

Vu sa décision du 28/08/00 d'adopter définitivement le plan d'expropriation pour cause d'utilité publique de l'annexe du "Grand Bazar" (galerie Agimpex);

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 le bâtiment "Agimpex" constitue actuellement un véritable chancre urbain et que sa démolition peut être qualifiée d'intérêt général;

Qu'en outre l'étroitesse des rues Saint-Etienne, Saint-Denis et Saint-Gangulphe engendre une atmosphère favorable à l'insécurité;

Attendu qu'une ouverture plus large sur l'espace public concourra à résoudre le problème de délinquance dans ce quartier et améliorera l'image de ce dernier;

Attendu que la disparition de l'îlot Agimpex et de la passerelle au-dessus de la rue Saint-Etienne permettra de recréer des vues sur des bâtiments voisins à l'architecture intéressante (Hôtel de Copis, Hôtel Baar-Lecharlier ...);

Attendu que la passerelle aérienne n'est plus utilisée depuis 1983 pour rejoindre le parking Saint-Denis et que son maintien n'est par conséquent plus justifié;

Qu'en outre elle n'a plus été entretenue et qu'elle participe ainsi à la dégradation esthétique du quartier;

Attendu que la suppression de la passerelle au-dessus de la rue Saint-Etienne doit par conséquent être envisagée;

Vu sa décision du 13/11/00 contenant révocation de l'autorisation ayant permis la construction d'une première passerelle au-dessus de la rue Saint-Gangulphe; (...)

DECIDE de révoquer l'autorisation précaire accordée en séance du 15/12/69 permettant la construction d'un passage couvert à trois étages au-dessus de la rue Saint-Etienne, passage reliant le parking Saint-Denis au bâtiment Agimpex.

Conformément à la décision du 15/12/69 précitée, le passage couvert sera supprimé et les lieux remis dans leur état primitif aux frais exclusifs des propriétaires du bâtiment dénommé Agimpex ou immeuble Gérardrie.»

23. Le 21 mai 2002, le Ministre du Budget, du Logement, de l'Equipement et des Travaux publics a décrété l'utilité publique de l'expropriation des immeubles situés 1, place Saint-Denis, propriété de la société anonyme EXPOBEL, et autorisé la ville de Liège à agir dans ce sens. La décision a été publiée au Moniteur belge du 15 juin 2002.

24. Le 4 juin 2002, le collège des bourgmestre et échevins a écrit à la seconde requérante au présent recours ainsi qu'à la société GERARDRIE IMMO pour les prier d'exécuter les travaux de démontage de la passerelle pour le 31 juillet 2002 au plus tard, faute de quoi la contrainte serait utilisée;

Considérant que, par requêtes introduites le 31 juillet 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 qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, les requérantes précisent, en préliminaire, que l'arrêt n° 97.863 du 13 juillet 2001 qui a rejeté les demandes de suspension dirigées contre la décision de révoquer la permission de voirie portant sur la passerelle de la rue Saint-Gangulphe ne pourrait avoir autorité de chose jugée sur le présent recours, d'autant qu'il avait été reproché aux demanderesses, dans ce précédent, de ne pas démontrer l'impact de la décision litigieuse sur leur chiffre d'affaires; que les éléments produits entre-temps remédieraient à cette lacune; qu'elles maintiennent l'argumentation développée à l'appui de la demande de suspension qu'elles avaient formée contre le deuxième permis d'urbanisme, délivré aux intervenantes par délibération du collège du 14 novembre 2001; qu'en substance, selon les requérantes, 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 elles qui, suite aux refus de réouverture qui leur ont été opposés, ont porté l'affaire devant le juge de paix en 1995; que, si elles ont bien été déboutées de leur action, tant en première instance qu'en degré d'appel, elles se sont pourvues en cassation ce mois d'août 2002; qu'elles produisent des pièces comptables d'où il ressortirait une perte d'exploitation de 17.669.444 francs de recettes annuelles moyennes et considèrent que la moitié de ce chiffre serait immédiatement liée à la fermeture des passerelles; qu'elles ajoutent qu'"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, sur ce point, les parties adverses et intervenantes interpréteraient mal la jurisprudence en exigeant la démonstration de ce que le préjudice financier devrait nécessairement conduire, à brève échéance, à la disparition de l'entreprise et que, conformément à la règle de proportionnalité, il suffirait que l'acte litigieux ait un impact significatif sur le chiffre d'affaires de la requérante; qu'elles soutiennent que, de même, il y aurait lieu de tenir compte du préjudice collectif subi, tant par les locataires que par les propriétaires 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 requérantes 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";

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 (...) attaqué 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 l'argumentation des requérantes repose sur le présupposé que la passerelle qui serait supprimée et qui n'est plus en service depuis 1983, pourrait être remise 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 passerelle; 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 de la révocation de la permission de voirie ne pourrait avoir pour effet que les passerelles puissent à nouveau être utilisées; que le préjudice invoqué est, en toute hypothèse, dépourvu de gravité; que les requérantes admettent elles-mêmes que les pertes qu'elles auraient subies sont compensées par l'accroissement de la

demande de parking; qu'elles ne fournissent pas de chiffres quant au taux de non occupation lié à la non utilisation de la passerelle;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1er, 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 1er.

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 vingt-neuf novembre 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.