

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 165.768 du 11 décembre 2006

A. 177.167/XIII-4305

En cause : **DEBOUVRIE Denis,**
ayant élu domicile chez
Mes Benoît CAMBIER et
Luc CAMBIER, avocats,
avenue Winston Churchill 253
1180 Bruxelles,

contre :

la Ville de Bruxelles,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Paul LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 26 septembre 2006 par Denis DEBOUVRIE, tendant à la suspension de l'exécution de la délibération du 15 juin 2006 du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles ainsi que de la délibération du 26 juin 2006 du conseil communal relatives à l'exercice par la ville d'un droit de préemption sur une maison située impasse de la Fidélité n° 6;

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande l'annulation des mêmes décisions;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 6 novembre 2006 fixant l'affaire à l'audience du 21 novembre 2006 à 09.30 heures;

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

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me A. MERCIER, loco Mes B. CAMBIER et L. CAMBIER, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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 juillet 2002, le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale adopte une ordonnance relative au droit de préemption, entrée en vigueur le jour de sa publication au Moniteur belge, soit le 17 août 2002. Ses dispositions ont été reprises dans le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dans lequel elles forment les articles 258 à 274.

Un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 septembre 2003 relatif au droit de préemption (Moniteur belge du 05/11/2003 - éd. 2) a procuré exécution à l'ordonnance du 18 juillet 2002.

2. Le 24 mars 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles propose que soit soumis au droit de préemption, le périmètre délimité par les rues de l'Ecuyer, d'Arenberg, les galeries de la Reine et du Roi, la rue Marché aux Herbes, la Petite rue des Bouchers, les rues des Bouchers et de la Fourche.

Il propose que ce droit de préemption soit établi pour une durée de sept ans afin de lutter contre l'existence d'immeubles abandonnés et insalubres, afin de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé et afin de réaliser prioritairement des logements de type social.

3. Le 11 avril 2005, le conseil communal décide de mettre en oeuvre une opération-pilote sur la base du Titre VII du COBAT instaurant le droit de préemption, d'adopter à cette fin le périmètre de préemption délimité comme dans la délibération du 24 mars 2005 du collège et de proposer une durée de sept ans afin de se garantir un maximum de possibilités d'aboutir aux objectifs poursuivis, qui sont :

- de lutter contre l'existence d'immeubles abandonnés et insalubres,
- de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé,
- de réaliser prioritairement des logements de type social.

4. Le 14 avril 2005, le bourgmestre et l'échevin de l'urbanisme demandent au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale d'adopter le périmètre de préemption faisant l'objet des délibérations des 24 mars et 11 avril 2005.

5. Le 14 juillet 2005, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale établit un périmètre sur la partie concernée du territoire de la ville de Bruxelles rédigé comme suit :

- " Vu les articles 1 et 258 à 274 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire;
Vu l'arrêté du 11 septembre 2003 relatif au droit de préemption;
Considérant que le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire permet de créer un droit de préemption au profit de divers pouvoirs publics;
Considérant que le périmètre soumis au droit de préemption peut être établi par le Gouvernement bruxellois, d'initiative ou à la demande d'un des pouvoirs préemptant;
Considérant la décision du Collège Echevinal de la Ville de Bruxelles du 24 mars 2005;
Considérant que conformément à l'article 259, 2°, 3° et 4°, du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le droit de préemption est exercé dans l'intérêt général en vue de :
- lutter contre l'existence d'immeubles abandonnés ou insalubres;
 - de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé;
 - de réaliser des logements de type social;

Considérant l'existence dans le quartier de la Grand-Place de Bruxelles d'une concentration d'immeubles abandonnés et insalubres nuisibles pour la salubrité et la sécurité publiques ainsi que pour la dynamique économique et commerciale;

Considérant la nécessité de préserver le quartier de la Grand-Place de Bruxelles, classée «patrimoine mondial de l'UNESCO» en 1998, en raison du caractère exceptionnel de son tissu urbain composé d'immeubles à haute valeur patrimoniale dont certains sont déjà classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde;

Considérant le souci de la Ville de Bruxelles et de son CPAS de rétablir du logement à caractère social dans ce quartier en vue de sa revitalisation et afin d'y assurer de la mixité sociale;

Considérant que le placement de ce quartier en périmètre de préemption permettrait tout à la fois son assainissement, sa protection et sa revitalisation socio-économique;

Considérant que la Ville de Bruxelles est le pouvoir préemptant le mieux à même de réaliser ces objectifs dans le cadre de sa politique urbanistique;

Considérant qu'à titre subsidiaire, la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale pourrait mener les mêmes opérations que la commune eu égard à ses moyens;

Considérant que le délai maximal de 7 ans prévu par l'article 261 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire s'impose pour un projet de rénovation de cette envergure;

Sur la proposition du Ministre-Président,

Après en avoir délibéré;

ARRÊTE :

Art. 1^{er}. Le périmètre soumis à la préemption est délimité par les rues de l'Ecuyer (impairs n^{os} 29 à 71), d'Arenberg (pairs n^{os} 2 à 36), la rue Marché-aux-Herbes (pairs n^{os} 52 à 90), la Petite rue des Bouchers (impairs n^{os} 1 à 37), les rues des Bouchers (pairs n^{os} 4 à 24) et de la Fourche (impairs n^{os} 37 à 61);

Art. 2. Les îlots ou parties d'îlots seront placés sous statut de périmètre soumis au droit de préemption sur le territoire de la Ville de Bruxelles et ce, pour la durée maximale soit pour un terme de 7 ans;

Art. 3. Les pouvoirs préemptants désignés dans ce cadre sont :

- la Ville de Bruxelles comme pouvoir préemptant prioritaire,
- et la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

(...)"

L'arrêté du 14 juillet 2005 est publié au Moniteur belge du 7 novembre 2005.

Il est notifié le 2 décembre 2005 aux propriétaires renseignés à la matrice cadastrale. La notification précise qu'une copie de l'arrêté est annexée à la lettre du 2 décembre 2005.

6. Le 26 avril 2006, une société anonyme CHARIOT IMMOBILIER ET ADMINISTRATION et une société privée à responsabilité limitée NEUTRINOS, d'une part, qui, selon les explications du requérant, auraient acquis l'immeuble le 21 mars 2006, et Denis DEBOUVRIE, d'autre part, signent un compromis de vente par lequel les premières s'engagent à vendre au second, agissant soit en nom personnel soit pour le compte d'une société existante ou en formation, ou pour le compte d'une société dont il est administrateur ou non, l'usufruit et la nue-propriété du bien suivant :

- " Une petite maison donnant Impasse de la Fidélité, faisant partie de l'entité constituée par une maison de rapport sise rue de la Fourche, 49-51, avec accès Impasse de la Fidélité, cadastrée comme «restaurant» section B numéro 1271/G pour une superficie de 04 ares et 68 centiares, dont l'acquéreur est actuellement locataire avec bail et propriétaire du pas-de-porte/fonds de commerce".

La vente est consentie pour le prix de cent mille euros.

Le compromis contient la clause suivante :

" DROIT DE PRÉEMPTION.

Le bien est soumis au droit de préemption tel qu'instauré par la Région de Bruxelles-Capitale. A cet égard, la déclaration d'aliénation a été adressée aux autorités compétentes par le notaire Gaétan Bleeckx en date du 20 décembre 2005".

Cette clause semble faire référence à une déclaration faite à l'occasion de l'acquisition du bien par la S.A. CHARIOT IMMEUBLE ET ADMINISTRATION et la S.P.R.L. NEUTRINOS.

7. Le notaire Gaétan BLEECKX transmet le compromis de vente le 27 avril 2006 à la régie foncière qui le reçoit le 2 mai 2006 et le communique le 4 mai 2006 au bourgmestre de la ville de Bruxelles.

8. Le 9 juin 2006, le receveur de l'enregistrement signale à l'administration communale que le prix de 100.000 euros est conforme à la valeur du marché immobilier actuel pour le périmètre concerné.

9. Le 15 juin 2006, le collège des bourgmestre et échevins, délibérant au sujet de l'acquisition par préemption et pour cause d'utilité publique de l'immeuble sis 6 impasse de la Fidélité, délibère sur les questions suivantes :

- " 1. Tout mettre en oeuvre afin que la ville exerce son droit de préemption sur l'immeuble sis Impasse de la Fidélité 6 à 1000 Bruxelles.
2. Charger la Régie foncière de la mise en oeuvre de l'exécution du droit de préemption.
3. Exercer le droit de préemption conformément aux dispositions de l'ordonnance du 17/08/2002, en vue d'acquérir pour cause d'utilité publique cet immeuble pour le prix de 100.000 euros.
4. Suite à la réception de l'estimation du receveur de l'enregistrement et en cas de décision favorable du conseil communal, charger la cellule plan de communiquer la décision de préempter au notaire instrumentant et à la Régie régionale avant l'expiration du délai de tutelle de quarante jours.

5. Engager la dépense de l'acquisition aux articles suivants du budget patrimonial de la Régie : (...).
6. Désigner le notaire Olivier Neyrinck (...) pour rédiger l'acte d'achat.
7. Engager une provision pour frais d'acte de 2.500 euros sur le budget d'exploitation de la Régie".

Une mention importante précise que les points 1 et 2 sont approuvés, que le collège donne un avis favorable pour le point 3 et approuve les points 4 à 7.

La délibération du 15 juin 2006 constitue le premier acte attaqué.

10. Le 21 juin 2006, la régie foncière de la ville de Bruxelles écrit à la régie foncière régionale, à la S.A. CHARIOT IMMOBILIER ET ADMINISTRATION, à la S.P.R.L. NEUTRINOS et au notaire BLEECKX que le collège des bourgmestre et échevins a décidé en sa séance du 15 juin 2006 d'exercer son droit de préemption pour l'acquisition de la maison située impasse de la Fidélité, 6; elle cite la description du bien faite dans le compromis de vente et précise que la décision du collège sera soumise à l'approbation du conseil communal en sa séance du 26 juin 2006 et qu'elle les informera dès que cette décision sera intervenue. La notification est soumise à la formalité de la recommandation à la poste le lendemain.

11. En sa séance du 26 juin 2006, le conseil communal décide que "l'acquisition par exercice du droit de préemption et pour cause d'utilité publique de l'immeuble sis 6, Impasse de la Fidélité à 1000 Bruxelles au prix de € 100.000,00 est approuvée".

La décision du 26 juin 2006, qui constitue le second acte attaqué, est ainsi rédigée :

- " Vu les articles 1 et 258 à 274 du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire;
Vu l'arrêté de la Région de Bruxelles-capitale du 11 septembre 2003 relatif au droit de préemption;
Considérant que le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire permet de créer un droit de préemption au profit de divers Pouvoirs publics;
Considérant la décision du Conseil communal de la Ville de Bruxelles du 11 avril 2005 relatif au périmètre de préemption à proximité de la Grand Place;
Considérant l'Arrêté du Gouvernement du 14 juillet 2005 relatif à l'établissement d'un périmètre de préemption sur le territoire de la Ville de Bruxelles;

Considérant que conformément à l'article 259, 2°, 3° et 4° du COBAT, le droit de préemption est exercé par la Ville dans l'intérêt général en vue de :

- lutter contre l'existence d'immeubles abandonnés et insalubres,
- sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé,
- réaliser des logements de type social.

Considérant l'existence dans le quartier de la Grand-Place de Bruxelles d'une concentration d'immeubles abandonnés et insalubres, en particulier dans l'îlot délimité par les rues des Dominicains, des Bouchers, de la Fourche et de l'Ecuyer;

Considérant la haute valeur patrimoniale de ce quartier qui constitue la zone-tampon entourant la Grand-Place de Bruxelles, classée Patrimoine mondial par l'Unesco en 1998;

Considérant la nécessité de revitaliser ce quartier en luttant contre l'abandon immobilier et de préserver ce patrimoine;

Considérant que la Ville de Bruxelles a été désignée comme pouvoir préemptant prioritaire, étant la mieux à même de réaliser ces objectifs dans le cadre de sa politique urbanistique;

Considérant que les pouvoirs préemptants peuvent procéder à l'expropriation des immeubles repris dans le périmètre, pour les causes d'utilité publique;

Considérant qu'un compromis de vente daté du 26 avril 2006 concernant l'immeuble sis 6 Impasse de la Fidélité a été notifié à la Ville de Bruxelles en date du 27 avril 2006. La vente ayant été conclue pour un prix global de € 100 000,00;

Considérant la réunion du groupe de travail Droit de préemption du 15 mai 2006;

Et qu'au regard des objectifs mentionnés ci-dessus, la mise en oeuvre du droit de préemption est prioritaire pour permettre :

1. De lutter contre l'existence d'immeubles abandonnés et insalubres :

L'immeuble est entièrement à l'abandon depuis de nombreuses années. Suite à une visite sur place constatant des travaux en infraction, un permis d'urbanisme a été introduit en 2002 (43F/02) pour un projet de discothèque (au départ, seule la discothèque faisait l'objet de la demande) et de logements reprenant les immeubles situés impasse de la Fidélité, 5-6-8. Le permis a été délivré le 18/03/2003 sous conditions mais n'a jamais été réalisé. Un arrêté d'insalubrité est en cours d'élaboration. En effet, l'immeuble est dans un état de délabrement avancé (les châssis ont été enlevés au premier étage, l'escalier du 17^{ème} siècle a été enlevé).

2. De sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé :

C'est une maison située au milieu d'un ensemble de trois immeubles perpendiculaires avec façade-pignon du XVII^{ème} siècle, remaniés au XIX^{ème} siècle. Elle n'est pas classée mais se trouve dans la zone de protection de l'immeuble sis rue des Dominicains 8/10. D'importantes transformations ont dénaturé l'indépendance des trois maisons : les murs mitoyens entre les trois maisons ont été supprimés au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage et un seul escalier permet l'accès aux étages pour les trois maisons.

Considérant que l'imputation de la dépense s'établit comme suit :

- sur l'article 241-01 du Budget Patrimonial de la Régie Foncière de 2006 à concurrence de 99.999,00 € pour le terrain;
- sur l'article 241-02 du Budget Patrimonial de la Régie Foncière de 2006 à concurrence de 1,00 € pour l'immeuble;

3. De créer du logement public accessible aux citoyens socialement fragilisés.

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins,

Arrête

Article unique :

L'acquisition par exercice du droit de préemption et pour cause d'utilité publique de l'immeuble sis 6, Impasse de la Fidélité à 1000 Bruxelles au prix de € 100.000,00 est approuvée".

12. Le même jour, le 26 juin 2006, les avocats de la S.A. CHARIOT IMMEUBLE ET ADMINISTRATION, de la S.P.R.L. NEUTRINOS et de Denis DEBOUVRIE introduisent auprès de la régie foncière communale une réclamation dirigée contre l'arrêté du 15 juin 2006 du collège des bourgmestre et échevins.

13. Le 27 juillet 2006, la régie foncière de la ville de Bruxelles avertit la régie foncière régionale, la S.A. CHARIOT IMMEUBLE ET ADMINISTRATION, la S.P.R.L. NEUTRINOS et le notaire Gaétan BLEECKX qu'en sa séance du 26 juin 2006, le conseil communal a décidé d'exercer son droit de préemption pour l'acquisition du bien sis impasse de la Fidélité, 6.

14. Le 29 août 2006, l'administration des pouvoirs locaux du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale écrit au collège des bourgmestre et échevins que la délibération relative à l'acquisition par voie de préemption de l'immeuble sis impasse de la Fidélité, 6 ne soulève pas d'objection de sa part;

Considérant que la partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité déduite de la tardiveté de la requête en suspension qui aurait été introduite plus de soixante jours après que le requérant a eu connaissance ou devait avoir eu connaissance des actes qu'il critique; qu'elle fait état du compromis de vente qui a attiré l'attention du requérant sur l'existence du droit de préemption et de la lettre de l'avocat du requérant du 26 juin 2006 et elle en déduit que l'intéressé devait avoir connaissance dès le mois de juin 2006 de la décision de la ville d'exercer son droit de préemption;

Considérant qu'il n'apparaît pas des pièces communiquées au Conseil d'Etat que le requérant a eu connaissance ou aurait pu avoir connaissance de la délibération du

26 juin 2006 du conseil communal, qui ne devait pas lui être notifiée, plus de soixante jours avant l'introduction du recours;

Considérant que la régie foncière communale a notifié le 27 juillet 2006 l'existence de la décision du 26 juin 2006 à la régie foncière régionale, aux cédants et au notaire; qu'une prise de connaissance antérieure de l'existence de cette décision par le requérant, candidat acquéreur, ne peut pas être déduite d'une lettre adressée par son avocat le jour même de l'adoption de celle-ci, et n'en faisant pas état, ni d'une clause du compromis de vente signalant l'existence d'un droit de préemption ainsi que celle d'une déclaration d'aliénation relative à une vente antérieure;

Considérant que la délibération du 15 juin 2006 du collège des bourgmestre et échevins mentionne non que le collège approuve le point 3 relatif à l'exercice du droit de préemption mais émet à son sujet un "avis favorable - section et conseil", à côté d'autres points qui sont "approuvés"; que, la notification de cette décision affirme cependant qu'en sa séance du 15 juin 2006, le collège des bourgmestre et échevins a décidé d'exercer son droit de préemption;

Considérant quoi qu'il en soit, que dans l'hypothèse où elle ne constitue pas un acte préparatoire mais fait partie d'une opération administrative complexe, la délibération du collège peut être attaquée en même temps que et avec le recours formé contre l'acte final émanant du conseil communal;

Considérant qu'à défaut de preuve que la délibération du 26 juin 2006 du conseil communal était connue du requérant depuis plus de soixante jours avant l'introduction du recours celui-ci est recevable; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen intitulé "tardiveté de la notification de la décision d'exercer le droit de préemption équivalant à une renonciation à l'exercice d'un tel droit", dénonce la violation du COBAT, notamment de son article 267 et de celle de la nouvelle loi communale, notamment de ses articles 117, 123 et 232 :

- en ce que le notaire instrumentant a notifié la copie du compromis par une lettre recommandée du 28 avril 2006 dont la ville a accusé réception le 5 mai 2006 et que ce n'est que par une lettre du 27 juillet 2006 que la partie adverse a notifié au vendeur la décision prise par le conseil communal d'exercer le droit de préemption;

- alors qu'en vertu de l'article 267 du COBAT, le titulaire du droit de préemption doit notifier au cédant sa décision de préempter dans les deux mois de l'envoi de la notification par le notaire d'un dossier complet ou présumé complet, de telle sorte que le délai expirait le 28 juin 2006, date à laquelle le vendeur aurait dû recevoir la décision du conseil communal;

Considérant que le requérant soutient qu'on ne pourrait pas tenir compte de la notification de la décision du collège des bourgmestre et échevins dès lors que seul le conseil communal est compétent pour décider des actes de disposition par rapport à des immeubles, alors que le collège n'a qu'une compétence d'administration des biens et ne peut en conséquence décider de l'achat d'un bien immobilier; qu'il en conclut que la tardiveté de la notification de la décision du conseil communal a pour effet que la décision de préempter doit être considérée comme nulle et non avenue dès lors que l'article 267, alinéa 2, du COBAT prévoit que l'absence de notification d'un titulaire du droit de préemption dans le délai équivaut à la renonciation à l'exercice du droit de préemption;

Considérant que la partie adverse s'interroge sur l'intérêt au moyen du requérant qui n'est pas le propriétaire-vendeur du bien et qui reconnaît lui-même que des notifications sont bien intervenues dès le 21 juin 2006; qu'elle répond sur le fond qu'elle a notifié conformément à l'article 267 du COBAT sa décision d'exercer son droit de préemption par un courrier recommandé adressé le 21 juin 2006 tant à la régie foncière de la Région qu'aux deux sociétés venderesses ainsi qu'à leur notaire;

Considérant que l'article 267 du COBAT est rédigé comme suit :

- " Chacun des titulaires du droit de préemption adresse au cédant et à la Régie et au plus tard dans les deux mois de l'envoi de la notification par le notaire d'un dossier complet ou présumé tel, un document faisant apparaître :
 1. soit sa décision de renonciation à exercer son droit de préemption aux prix et conditions mentionnés dans le dossier;
 2. soit sa décision d'exercer son droit aux prix et conditions mentionnés dans le dossier;

L'absence de notification d'un titulaire du droit de préemption dans le délai équivaut à la renonciation à l'exercice du droit de préemption";

Considérant que la décision de préemption relève de la compétence du conseil communal en vertu de l'article 117 de la nouvelle loi communale, même si le collège des bourgmestre et échevins est compétent pour prendre des mesures conservatoires et accomplir les actes préparatoires destinés à rendre possible les actes de disposition des propriétés par le conseil communal;

Considérant qu'en l'espèce, si le collège des bourgmestre et échevins a pris les mesures préparatoires nécessaires à l'exercice du droit de préemption et que notification en a été faite dans le délai de deux mois visé à l'article 267 du COBAT et si le conseil communal a décidé de préempter par sa délibération du 26 juin 2006, survenue deux jours avant l'expiration du délai de deux mois en cause, il n'en demeure pas moins que la notification de cette décision telle qu'elle est prévue par l'article 267 du COBAT a eu lieu le 27 juillet 2006, soit bien après l'expiration, le 28 juin 2006, du délai de deux mois; que s'agissant d'une commune qui est titulaire du droit de préemption, c'est la notification de la décision de son organe compétent pour préempter qui doit être faite dans le délai de deux mois; qu'à défaut d'une telle notification, il y a renonciation de la commune à l'exercice son droit de préemption;

Considérant que le requérant, qui est l'acquéreur mentionné dans le compromis de vente, et qui sera évincé de la vente s'il y a préemption, a intérêt au moyen;

Considérant que le moyen est sérieux;

Considérant quant au préjudice grave difficilement réparable, que risque de lui causer l'acte attaqué, le requérant le décrit comme suit :

- " 1. La jurisprudence du Conseil d'Etat présume l'existence d'un préjudice grave et difficilement réparable lorsque la demande porte sur la suspension d'une décision qui, en raison du délai endéans lequel elle a été soit prise soit notifiée, doit être tenue pour inexistante.

Ainsi, dans un arrêt n° 114.685 du 17 janvier 2003, le Conseil d'Etat décide, à propos de l'article 121 du CWATUP, que la mise en oeuvre d'un arrêté pris en dehors du délai de 30 jours suivant le rappel adressé au Gouvernement «est constitutive par elle-même d'un préjudice grave difficilement réparable puisque cet acte est dépourvu de toute force exécutoire».

Cette jurisprudence, qui n'est nullement isolée, est transposable au cas d'espèce puisqu'il s'agit ici également de la mise en oeuvre d'une décision qui est entachée d'une illégalité de nature à la priver de toute force exécutoire.

2. L'objectif du requérant en acquérant le bien immobilier litigieux est de poursuivre les travaux de transformation déjà entamés et portant sur la réunification des différents immeubles formant un bloc et dont il devient propriétaire.

Si l'on doit attendre les suites d'un recours en annulation pour permettre au requérant d'obtenir la reconnaissance du caractère irrégulier de la décision de préempter, il en résulterait, dans son chef, un préjudice grave et difficilement réparable. Le préjudice en question n'est en effet pas que financier puisqu'il aura pour effet de retarder nécessairement le bon aménagement des lieux et de contribuer à un état d'abandon des lieux résultant d'une situation née des travaux irrégulièrement entrepris par le locataire commercial et, par la suite, par interruption des

travaux alors même qu'un permis d'urbanisme avait été délivré (résolution judiciaire du bail, procédure judiciaire avec désignation d'expert, ...).

La partie adverse ne peut, du reste, sérieusement contester l'existence d'un préjudice grave et difficilement réparable et ce dans la mesure où elle semble précisément préoccupée par la finalisation des travaux tels qu'autorisés par le permis d'urbanisme délivré en 2003 et qui implique une réunification des différents immeubles concernés";

Considérant que le caractère sérieux du deuxième moyen relatif à la délibération du 26 juin 2006 ne peut constituer un risque de préjudice grave difficilement réparable, au sens de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973, que si le requérant apportait en outre la preuve qu'un tel risque existe dans son chef; qu'à cet égard, les circonstances du cas d'espèce sont déterminantes pour apprécier l'existence d'un tel risque;

Considérant que le requérant se borne à énoncer quelques affirmations sans fournir aucun élément étayant ou permettant d'étayer l'existence d'un risque de préjudice grave difficilement réparable; que, dans ces conditions, celui-ci ne peut être tenu pour établi;

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 de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

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

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{lle}	WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.