CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 182.768 du 8 mai 2008

A. 186.695/XV-655

En cause : **CEKIK** Gurkan,

ayant élu domicile chez
Me R. FONTEYN, avocat,
rue Dejoncker 51/16
1060 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement.
ayant élu domicile chez
Me Ph. LEVERT, avocat,
avenue Louise 149/22
1050 Bruxelles.

Partie intervenante:

la commune de Saint-Josse-ten-Noode,

ayant élu domicile chez
Me Ph. COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XV^e^ CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête introduite le 17 décembre 2007 par Gurkan CEKIK, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 septembre 2007 relatif à l'établissement d'un périmètre de préemption sur le territoire de la commune de Saint-Josse-Ten-Noode «en tant que cet arrêté inscrit au périmètre qu'il établit le rez-de-chaussée et le sous-sol de l'immeuble sis Royale 179 et de l'immeuble sis Chaussée de Haecht, 1, à Saint-Josse-Ten-Noode»;

Vu la requête introduite le 28 février 2008 par laquelle la commune de Saint-Josse-ten-Noode demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif;

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

Vu l'ordonnance du 23 avril 2008 fixant l'affaire à l'audience du 7 mai 2008;

Vu la notification aux parties du rapport et de l'avis de fixation à l'audience;

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

Entendu, en leurs observations, Me R. FONTEYN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Th. HAUZEUR, *loco* Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Me Y. SCHNEIDER, *loco* Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit:

En application de l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers, un programme de revitalisation a été élaboré en octobre 2006 pour le quartier «Méridien», sous la forme d'un «contrat de quartier» appelé «Méridien de Bruxelles»; ce programme couvre une partie de la commune de Saint-Josse-ten-Noode. Le 22 mai 2007, le collège des bourgmestre et échevins de cette commune demande qu'à l'intérieur de la zone couverte par le contrat de quartier un périmètre de préemption soit fixé, déterminé comme suit:

Le requérant est propriétaire de l'immeuble sis 179 rue Royale et 1 chaussée de Haecht, sur la parcelle représentée en noir sur le plan. Lorsque l'acte attaqué a été adopté, des négociations étaient en cours ave la s.a. G.B. Retail Associates en vue d'y installer un supermarché à l'enseigne «Carrefour Express», lequel est, selon la déclaration du requérant, ouvert à ce jour.

La commune envoie sa demande à la Région de Bruxelles-Capitale par une lettre portant – de façon manifestement erronée – la date du 15 mai 2007, reçue le 4 juin. Par une lettre datée du 10 juillet 2007 mais reçue le 30, la commune envoie à la Région des informations complémentaires qui lui avaient été demandées. Le 6 septembre 2007, le Gouvernement de la Région adopte l'acte attaqué, rédigé comme suit:

« Le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;

Vu les articles 1 et 258 à 274 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire;

Vu l'arrêté du Gouvernement 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 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 préemptants;

Considérant la décision du Collège Echevinal de la Commune de Saint-Josse-ten-Noode du 22 mai 2007;

Considérant que conformément à l'article 259, 1°, 2°, 4° du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le droit de préemption est exercé dans l'intérêt général en vue de:

• réaliser des équipements d'intérêt collectif et de service public relevant. des compétences de la Région de Bruxelles-Capitale;

• lutter contre l'existence d'immeubles abandonnés et insalubres;

• réaliser des logements de type social;

Considérant que le périmètre concerné est repris dans le Contrat de quartier "Méridien de Bruxelles" dont les objectifs sont de réaliser des logements sociaux, de lutter contre l'existence d'immeubles abandonnés et insalubres et de réaliser des équipements d'intérêt collectif et de service public au rez-de-chaussée des logements sociaux;

Considérant la pénurie des logements sociaux et la présence dans le quartier d'immeubles abandonnés et insalubres "Méridien" à Saint-Josse-ten-Noode;

Considérant que le placement de ce quartier en périmètre de préemption, permettrait d'acheter des immeubles, de les rénover et de les transformer en logements sociaux;

Considérant que la commune de Saint-Josse-ten-Noode 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 Région de Bruxelles-Capitale et la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale pourraient mener les mêmes opérations que celles de 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 dans un projet de cette envergure;

Sur la proposition du Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Après délibération,

ARRETE

Article 1er . Le périmètre soumis à préemption est délimité par la rue Gillon (n/s impairs 17 et 19), la chaussée d'Haecht (n°s pairs 10 à 62, n°s impairs 1 à 47), la rue du Moulin (n°s pairs 2 à 6, n°s impairs 5 à 7) et la rue du Méridien (n°s pairs 60 à 88, n°s impairs 65 à 85).

Article 2. Les îlots seront placés sous statut de périmètre soumis au droit de préemption sur le territoire de la Commune de Saint-Josse-ten-Noode et ce pour une durée de sept ans.

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

) la Commune de Saint-Josse-ten-Noode comme pouvoir préemptant prioritaire,

) la Région de Bruxelles-Capitale

) la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.»

Cet arrêté est publié au *Moniteur belge* le 14 septembre 2007. Il est envoyé au requérant par une lettre recommandée mentionnant comme objet la «propriété sise chaussée d'Haecht 1 et 5», qui est présentée à son domicile le 10 octobre 2007 et est retournée non réclamée à la Région de Bruxelles-Capitale. Il est envoyé une seconde fois au requérant par une lettre du 15 octobre 2007 mentionnant comme objet la «propriété sise rue Royale 179», reçue le 17 selon le requérant.

Considérant que la commune de Saint-Josse-ten-Noode demande à intervenir dans la procédure; qu'elle est directement intéressée par l'acte attaqué, adopté à sa demande et relatif à un portion de son territoire; qu'il y a lieu d'accueillir cette demande;

Considérant que la requête, introduite à la fois au nom du requérant et de la s.p.r.l. G.K., n'a été enrôlée qu'au nom du requérant; qu'elle est réputée non introduite au nom de la s.p.r.l. G.K.;

Considérant que la partie adverse conteste la recevabilité du recours au motif que le requérant ne poursuit l'annulation et la suspension que d'une partie de l'acte attaqué, celle qui concerne son immeuble, de sorte que le recours ne pourrait aboutir qu'à une annulation ou une suspension partielle de l'acte attaqué et que c'est en réalité la réformation de l'acte attaqué qui est poursuivie, ce pour quoi le Conseil d'Etat n'est pas compétent;

Considérant que la requête mentionne qu'elle poursuit l'annulation et la suspension de l'arrêté attaqué «en tant que cet arrêté inscrit au périmètre qu'il établit le rez-de-chaussée et le sous-sol de l'immeuble sis Royale 179 et de l'immeuble sis Chaussée de Haecht, 1, à Saint-Josse-Ten-Noode»; qu'il n'apparaît pas que le requérant aurait intérêt à contester l'arrêté attaqué en tant qu'il porte sur d'autres immeubles; que, par ailleurs, l'annulation ou la suspension partielle de ce arrêté empêcherait que le droit de préemption soit exercé à l'égard de l'immeuble du requérant, mais non à l'égard d'autres immeubles, ce qui ne porterait pas atteinte à l'économie de l'arrêté attaqué; que le recours est recevable en tant qu'il poursuit l'annulation et la suspension de cet arrêté uniquement en tant qu'il vise la propriété du requérant; que celle-ci, selon l'acte de vente déposé au dossier, porte sur tout l'immeuble situé rue Royale 179 et chaussée de Haecht, 1, et non uniquement sur deux niveaux; qu'il y a lieu d'interpréter la requête comme poursuivant l'annulation et la suspension de l'arrêté attaqué en tant qu'il concerne la totalité de cet immeuble;

Considérant que l'intervenante conteste la recevabilité *ratione temporis* de la requête au motif que le requérant affirme avoir reçu la notification de la décision attaquée le 16 octobre 2007, de sorte que le délai de 60 jours expirait le lundi 17 décembre 2007; qu'elle relève que la requête est datée du dimanche 16 décembre 2007 et qu'elle n'a été réceptionnée au greffe que le 8 janvier 2008;

Considérant que l'article 260, alinéa 4, du CoBAT prescrit que l'arrêté attaqué soit publié par extrait au *Moniteur belge* et notifié dans son intégralité à chaque propriétaire dont le bien est situé dans le périmètre soumis au droit de préemption; que le délai de recours court, pour les propriétaires en question, à partir de la notification de l'arrêté; que selon l'acte notarié par lequel le requérant a acquis l'immeuble, celui-ci est décrit comme «une maison de commerce avec dépendances, sur et avec terrain, située rue Royale numéro 179...»; que même si l'immeuble a également un accès chaussée de Haecht, sa situation officielle est rue Royale, de sorte qu'il n'y a lieu d'avoir égard qu'à la notification relative à l'immeuble ainsi identifié, laquelle a eu lieu le 17 octobre; que le dernier jour du délai était le dimanche 16 décembre de sorte que la requête a pu valablement être envoyée le lundi 17; qu'elle a été réceptionnée au greffe le 18, et que ce sont les copies manquantes, réclamées par le greffe le 20 qui sont arrivées au Conseil d'Etat le 8 janvier; que le recours est recevable *ratione temporis*, sans qu'il faille s'interroger sur l'éventuelle insuffisance de la mention prescrite par l'article 19, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Considérant que le requérant soutient que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer un préjudice grave difficilement réparable au sujet duquel il indique que la violation d'un droit fondamental s'avère *in se* constitutive d'un risque de préjudice grave difficilement réparable; qu'il cite cinq arrêts du Conseil d'Etat à l'appui de la thèse que le risque de préjudice grave difficilement réparable se déduit d'une atteinte disproportionnée à son droit de propriété, en ce que l'acte attaqué empêche ou rend particulièrement difficile de proposer à la vente le bien qui est aménagé pour l'exploitation d'un supermarché, sauf à réaliser d'importants travaux de transformation; qu'il expose que le nombre d'acheteurs potentiels est limité et que ces acheteurs potentiels renonceront à négocier, eu égard aux analyses préalables à l'implantation et à leur coût, si le bien est grevé de servitudes ou si la vente est conditionnée; qu'il estime que les acheteurs potentiels renonceront à engager des frais pour de telles études sachant que trois pouvoirs publics sont susceptibles d'exercer leur droit de préemption, que l'exécution de l'acte attaqué, assimilable à une quasi-expropriation ou à une expropriation de fait, entraînerait ce risque alors que l'instance en annulation, qui peut s'avérer longue, serait pendante; qu'il conclut que cette réalisation, si elle aboutissait à écarter certains acheteurs potentiels du bien en cause, entraînerait des conséquences importantes se révélant, dans les faits, irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal;

Considérant que la fixation d'un périmètre soumis au droit de préemption a pour effet que lorsqu'un bien sis dans ce périmètre est mis en vente, les «pouvoirs préemptants», soit en l'espèce, la commune de Saint-Josse-ten-Noode, la Région de Bruxelles-Capitale et la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, ont la faculté de l'acquérir au prix convenu avec le candidat acheteur ou au prix de l'adjudication en vente publique, en lieu et place de ce candidat acheteur ou de l'adjudicataire; que si cette faculté vise l'ensemble des biens situés dans le périmètre, les pouvoirs préemptants ne sont pas tenus de l'utiliser à chaque occasion qui se présente, et ils n'en ont d'ailleurs pas les moyens, étant tenus par l'enveloppe budgétaire affectée au programme de revitalisation; qu'en l'espèce, l'acte attaqué constitue, comme l'indique expressément son préambule, une mesure destinée à procéder à la mise en œuvre du programme de revitalisation qui fait l'objet du contrat de quartier «Méridien de Bruxelles»; que ce contrat de quartier prévoit une série d'interventions, dont aucune ne concerne l'immeuble du requérant; que celui-ci ne fait l'objet d'une mention individualisée dans le contrat de quartier que parmi les «biens repris à l'inventaire du patrimoine architectural» («Néo classique 1830», page 59) et les «biens inscrits à l'inventaire d'urgence de Sint-Lukasarchief» (p. 62 et plan 5.3), c'est-à-dire dans des documents relatifs à l'inventaire de la situation existante, et non dans les parties du contrat de quartier relatives aux travaux à effectuer; qu'il s'en déduit que rien ne donne à penser que l'un ou l'autre des pouvoirs préemptants n'envisage d'user de la faculté ouverte par l'acte attaqué à l'égard de l'immeuble du requérant; que l'objectif du contrat de quartier en vue de l'exécution duquel l'acte attaqué a été adopté est l'aménagement de logements sociaux, et que l'immeuble du requérant, récemment aménagé en commerce, ne se prête guère à une transformation en logements, sauf à consentir des investissements considérables; que, d'autre part, le requérant a, à l'intervention de la société qu'il contrôle, conclu récemment (19 novembre 2007) un contrat en vue de l'exploitation d'un commerce sous contrat de franchise, et rien dans son dossier ou sa requête n'indique qu'il aurait l'intention de vendre le bien en cause, donnant ouverture au droit de préemption, et qu'il confirme à l'audience qu'aucune négociation n'est en cours à ce sujet, faisant seulement valoir que les commerces du genre de celui qui y est exploité font l'objet de cessions fréquentes, de sorte qu'il se pourrait qu'il soit amené à le vendre pendant la durée d'application du périmètre de préemption; que le risque invoqué dans la requête apparaît trop aléatoire pour fonder une demande de suspension; qu'en outre le préjudice allégué consisterait en une perte financière dont le requérant n'apporte pas d'indices concrets de nature à établir qu'elle serait d'une ampleur telle qu'elle conduirait à la faillite du commerce exploité dans l'immeuble; que le caractère difficilement réparable du préjudice n'est pas établi;

Considérant qu'une des conditions requises pour que le Conseil d'Etat puisse suspendre l'exécution de l'acte attaqué n'est pas remplie; que la demande de suspension ne peut être accueillie;

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la commune de Saint-Josse-ten-Noode est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIe chambre des référés, le huit mai deux mille huit par :

M. LEROY, président de chambre,
Mme ROBA, greffier.

Le Greffier, Le Président,

N. ROBA. M. LEROY.