

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 183.641 du 30 mai 2008

A. 174.905/XV-684

En cause : **La société anonyme EGIMO,**
ayant élu domicile chez
Mes Fr. MAUSSION & G. VAN HOOREBEKE,
avocats,
rue de Loxum, 25,
1000 Bruxelles,

contre :

La Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement.
ayant élu domicile chez
Me Ph. COENRAETS, avocat,
Boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT,

Vu la requête introduite le 23 juin 2006 par la société anonyme Entreprise et gestion immobilière (Egimo), qui tend à l'annulation:

- de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 mars 2006 classant comme site le «Kattebroeck» sis rue des Chats à Berchem-Sainte-Agathe;
- et «pour autant que de besoin» de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 janvier 2004 ouvrant la procédure de classement du site dit du «Kattebroeck» à Berchem-Saint-Agathe;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire du requérant;

Vu l'ordonnance du 24 avril 2008, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 20 mai 2008;

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

Entendu, en leurs observations, Me LEGRAND, *loco* Mes F. MAUSSION et G. VAN HOOREBEKE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me LEPINOY, *loco* Me Ph. COENRAETS, 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 du recours se présentent comme suit:

Le 17 septembre 1984, le collège des bourgmestre et échevins de Berchem-Sainte-Agathe a délivré à divers propriétaires, un permis de lotir autorisant le lotissement de tout le coté ouest de la rue des Chats (57 parcelles), situé à front de la rue des Chats et de la rue Potaerde à Berchem-Sainte-Agathe.

La société anonyme Entreprise et gestion immobilière (Egimo) a acheté le 13 septembre 1989 plusieurs parcelles faisant de ce lotissement; parmi les terrains achetés, figure une parcelle cadastrée initialement section A, numéro 241z2, devenue 241f5. Ces terrains font partie d'un espace non bâti d'environ 4,5 ha.

Au plan régional d'affectation du sol, l'espace compris entre la rue des Chats, la rue Potaerde, la rue de Dilbeek, l'avenue du Roi et le ruisseau du Molenbeek, qui forme le lieu-dit du «Kattebroeck», est inscrit pour partie en zone verte ou zone verte de haute valeur biologique et pour partie en zone d'habitation à prédominance résidentielle. La parcelle n° 241f5 est située dans une zone d'habitation à prédominance résidentielle qui longe la rue des Chats.

Un arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 septembre 1994 classe comme site, en raison de sa valeur scientifique, esthétique et historique, sous le nom de «Kattebroeck», une zone qui inclut principalement la partie longeant le

ruisseau ainsi que l'ancienne rue des Chats, et n'englobe pas la parcelle n° 241f5. Cet arrêté énumère six conditions particulières de conservation, dont la première interdit d'effectuer tous travaux de terrassement, construction, fouilles, ouverture de carrière ou travaux quelconques d'exploitation, sondages, creusement de puits, en général, tous travaux de nature à modifier l'aspect du terrain ou de la végétation. Il a fait l'objet de deux recours en annulation introduits devant le Conseil d'Etat, qui se sont clôturés l'un par un désistement (arrêt n° 55.164, 14 septembre 1995, *Biermans-Houben*), l'autre par un non-lieu à statuer en raison du retrait de l'acte attaqué (arrêt n° 172.234, 13 juin 2007, *n.v. Federale Immobilien Venootschap van het Bouwbedrijf*).

Le 8 novembre 1999, le collège des bourgmestre et échevins propose d'étendre le classement et introduit, conformément à l'article 18, § 2, 1°, de l'ordonnance du 4 mars 1993, une demande de classement pour les parcelles cadastrées section A n° 252g2, une partie de l'ancien chemin vicinal, 236a, 236h (partie), 237b, 251b2, 247 e, 249m, 251b partie, 241f3, 240g, 241e5, 241f5, 241g5, 238b. Cette délibération vise la nécessité de préserver les espaces verts remarquables subsistant sur le territoire communal et considère que les dispositions urbanistiques applicables à cette zone ne permettent pas de garantir à terme l'intégrité biologique et hydrologique de la partie du site qui a déjà fait l'objet d'un classement.

La demande justifie comme suit la proposition : «Ces parcelles complètent la zone humide du Kattebroeck classé le 22/09/1994 dont la préservation est intimement liée au maintien du contexte hydrologique et biologique environnant. Toute intervention sur les prairies contiguës au site déjà classé mettrait en péril les qualités patrimoniales particulières de cette zone semi-naturelle par un assèchement irrémédiable de la zone marécageuse. La poursuite du front de bâtisse le long des voiries bordant les terrains proposés au classement compromettrait en outre les qualités paysagères des lieux.»

La proposition est accompagnée d'une «description sommaire du site» rédigée comme suit:

«Le “Kattebroeck”

Le lieu dit “Kattebroeck” à Berchem-Sainte-Agathe est un des derniers vestiges du Pajottenland en Région de Bruxelles-Capitale.

Situé à quelques centaines de mètres du ring et à quelques minutes (en tram ou en bus) du centre ville, il offre aux citadins un étonnant contraste par son calme et sa population: vaches et chevaux y vivent côte à côte à la bonne saison.

Sa superficie totale (environ 4,5 ha), reprise en zone à bâtir au plan de secteur et partiellement en zone verte au projet de PRAS, fait l'objet de projets de lotissements depuis plusieurs années. En 1994, environ 1/3 du site a été classé.

Composé de prairies marécageuses descendant en pente douce vers un fond de vallée humide occupé par une des plus vastes roselières en région bruxelloise (en partie inondée de façon permanente), de zones de magno-cariçaies (carex), d'un ruisseau

alimenté par des sources et suintements, le site est bordé d'une rangée de saules têtards. Une rivière et un sentier champêtre le traversent.

Toutes les espèces inféodées aux milieux humides de la région sont présentes sur le site et la roselière offre un habitat de prédilection pour l'avifaune aquatique : rousserolle verderolle et effarvate, poule d'eau, canard colvert, héron cendré et surtout la bécassine des marais devenue excessivement rare dans notre région.

La diversité du biotope, encore accentuée par le voisinage d'un bois inclus dans une propriété privée, permet également d'observer des espèces aussi diverses que pic vert, épeiche, bécasse des bois, petit gravelot, bruant des roseaux, troglodyte, accenteur mouchet, mésange mais aussi buse variable, faucon crécelle, épervier, *etc.*

Aidé par un subsidé régional, le comité de quartier assume la gestion du site en collaboration avec les autorités communales et organise des visites guidées pour les écoles et groupements divers.»

Le 13 juin 2000, le président et le secrétaire de la Commission royale des monuments et des sites écrivent au ministère de la Région de Bruxelles-Capitale qu'en sa séance du 7 juin 2000, la Commission a émis un avis favorable au sujet de la demande d'extension du périmètre du classement du site du Kattebroeck. Cette lettre indique, sur le vu de relevés détaillés de la végétation réalisés par M. Tanghe, que la richesse et la rareté spécifiques et écosystémiques de la partie venant en extension ne sont pas exceptionnelles et que les prairies investiguées ne renferment aucune espèce franchement hygrophile, et elle ajoute:

«Cette constatation n'empêche pas toutefois que les prairies en question et le terrain en légère pente qu'elles occupent fassent partie intégrante du paysage écologique de la vallée avec ses relations hydrologiques entre la zone franchement marécageuse du fond et les versants très évasés faisant partie de son impluvium d'alimentation en eau. Les sources et suintements qui jalonnent le bas de la pente, le long du sentier du Kattebroeck, témoignent d'ailleurs de la présence d'un exutoire de la nappe.

Toute construction, même partielle de ce terrain compromettrait le maintien non seulement de la zone humide elle-même, mais aussi le paysage rural relictuel dont elle fait partie.

La demande qui porte sur l'extension du périmètre de classement du site actuel du Kattebroeck à l'ensemble des terrains situés en contrebas de la rue des Chats et le long de la rue de Dilbeek, est tout à fait fondée et un des attendus de la délibération du collège des bourgmestre et échevins de la commune en résume bien la justification : "les dispositions urbanistiques applicables à cette zone ne permettent pas de garantir à terme l'intégrité biologique et hydrologique de la partie du site qui a déjà bénéficié d'un classement".

La Commission peut donc souscrire à cette proposition qui est d'ailleurs tout à fait cohérente avec les avis qu'elle a émis sur trois projets successifs d'urbanisme de la zone en question.»

Par arrêté du 15 janvier 2004, le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale retire l'arrêté du 22 septembre 1994 et entame la procédure de classement comme site du «Kattebroeck» des parcelles mentionnées par la commune en raison de leur intérêt scientifique, historique et artistique; il prévoit une zone de protection mais n'énumère pas de condition spéciale de conservation. Cet arrêté constitue le second acte attaqué. Un recours en annulation formé contre cet arrêté a été rejeté par l'arrêt n° 183.640 prononcé ce jour.

Le 23 mars 2004, le collège des bourgmestre et échevins a fait savoir à la direction des monuments et des sites qu'il n'a aucune objection à formuler à l'égard de l'extension du site à classer. Le 23 avril 2004, les avocats de la s.a. Compagnie Immobilière de Lotissement (Lotinvest) et du centre public d'action sociale de Bruxelles, propriétaires d'autres parcelles – avocats qui sont les mêmes que ceux de la requérante –, ont envoyé les observations de leurs clients à la direction des monuments et des sites, s'opposant au projet de classement. En sa séance du 23 novembre 2005, la Commission royale des monuments et des sites a approuvé le classement définitif du site du «Kattebroeck» et en a informé le ministère le 30.

Le 9 mars 2006, par le premier arrêté attaqué, le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale classe comme site le Kattebroeck en raison de son intérêt historique, scientifique et esthétique, en y incluant l'ensemble des parcelles pour lesquelles la procédure de classement avait été ouverte le 15 janvier 2004. Cet arrêté est rédigé comme suit:

«Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,
Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, notamment les articles 226 et 228;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 septembre 1994 portant classement comme site du "Kattebroeck" à Berchem-Sainte-Agathe, publié par extrait au *Moniteur belge* du 17 novembre 1994;

Vu la demande du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Berchem-Sainte-Agathe, émise le 8 novembre 1999, d'extension du périmètre de classement comme site du "Kattebroeck" sis à Berchem-Sainte-Agathe;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 janvier 2004, entamant la procédure de classement comme site du "Kattebroeck" sis à Berchem-Sainte-Agathe;

Vu l'étude phytosanitaire établie le 12 juin 2001 par le Laboratoire de Botanique systématique et de phytosociologie de l'ULB concluant à l'intérêt de conserver et protéger le site du "Kattebroeck" à Berchem-Sainte-Agathe, sur base d'un périmètre différent de celui visé par l'arrêté de classement précité du 22 septembre 1994;

Vu l'étude de juin 2001 de l'IBGE portant sur l'évaluation de la valeur écologique et biologique du "Kattebroeck", environnement humide dans la vallée du Molenbeek;

Considérant que les avis scientifiques recueillis concluent à l'intérêt scientifique, historique et esthétique à classer le site du "Kattebroeck" selon le périmètre élargi précité;

Considérant qu'il est tenu compte dans le présent arrêté de classement des priorités du Gouvernement en matière de politique de maillage vert et maillage bleu, en particulier de l'aménagement de la promenade verte et la remise à ciel ouvert du Molenbeek, Pontbeek et de l'Eleghembeek avec éventuellement l'aménagement de zones humides (revalorisation écologique et paysagère) dans le site;

Considérant que certains propriétaires ont émis des observations dans le délai prévu par l'article 224 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire pour l'abandon de la procédure de classement et que ces observations peuvent être résumées comme suit:

(1) Depuis toujours cet ensemble a été repris en terrain à bâtir, cette initiative est confirmée par les prescriptions planologiques d'un P.P.A n°5 du 02/07/1957; approuvé le 16/09/1959, modifié à plusieurs reprises mais autorisant des constructions.

(2) La commune a négligé la modification du P.P.A. de 1959, elle s'est ensuite depuis 1990 activée à modifier l'affectation à bâtir de terrains concernés en rendant un avis favorable dans le cadre du classement des $\frac{3}{4}$ des parcelles (1994) ainsi que la demande d'extension du périmètre de classement du site du "Kattebroeck" englobant la totalité des parcelles.

(3) En 1983, la commune de Berchem-Sainte-Agathe a signé avec certains propriétaires une convention qui permet de lotir les lots à front de la rue des Chats.

(4) Un des propriétaires a vendu une bande de terrain pour permettre l'élargissement de la rue de Dilbeek et le placement d'un collecteur avec chambres de visite comme existant rue des Chats. La première phase du lotissement est accordée le 17 septembre 1984. La Région de Bruxelles-Capitale opère le classement du site du "Kattebroeck" en 1994 et en date du 8 novembre 1999, le collège des Bourgmestre et Echevins introduit une demande d'extension de classement du "Kattebroeck".

(5) En 1999, affectation en zone verte dans le plan régional de développement de toutes les parcelles n'ayant pas encore fait l'objet d'un permis d'urbanisme, malgré le permis de lotir délivré le 17 septembre 1984.

(6) Le PRAS reprend les terrains litigieux en zone d'habitation à prédominance résidentielle. Les biens concernés sont situés dans un permis de lotir délivré par la commune de Berchem-Sainte-Agathe le 17 septembre 1984. Plusieurs immeubles y ont été construits notamment dans la rue des Chats. Lors de la demande de permis d'urbanisme afférente au dit lotissement, celui-ci a été modifié pour créer des percées visuelles sur le site du "Kattebroeck", situé à l'arrière du lotissement et partiellement classé depuis le 22 septembre 1994. Les effets d'un permis de lotir sont bien connus, le permis de lotir a valeur réglementaire et est créateur de droits pour les propriétaires et le lotisseur.

(7) Les parcelles litigieuses ne présentent aucun intérêt écologique et ne sont pas nécessaires à la conservation de la zone humide située en contrebas essentiellement dans le territoire de la commune de Dilbeek. L'intérêt du site n'est pas suffisamment motivé. L'intérêt scientifique est contesté par une étude réalisée par le bureau CERAU le 22 avril 2004, qui conclut que les espèces citées n'ont aucun caractère exceptionnel.

En conclusion, ces propriétaires demandent l'abandon de la procédure de classement de leurs terrains. Ils affirment que ces terrains ne font pas partie du site du "Kattebroeck", et que aucune raison ne les amènera à en faire partie et que l'intérêt qui devrait exister à étendre ce classement n'est pas valablement motivé.

Les propriétaires estiment que le classement ne s'impose nullement mais veulent bien marquer leur accord pour que ces terrains soient affectés dans la zone de protection légale du "Kattebroeck".

Considérant que ces observations peuvent être rencontrées de la manière suivante:

(1) Les parcelles complètent la zone humide du "Kattebroeck" classé le 22.09.1994 dont la préservation est intimement liée au maintien du contexte hydrologique et biologique environnant. Toute intervention sur les prairies contiguës au site déjà classé mettrait en péril les qualités patrimoniales particulières de cette zone semi-naturelle par un assèchement irrémédiable de la zone marécageuse. La poursuite du front de bâtisse le long des voiries bordant les terrains proposés en classement compromettrait irrémédiablement les qualités paysagères des lieux.

(2) La proposition de classement est cohérente avec l'ensemble des terrains situés en contrebas de la rue des Chats et le long de la rue de Dilbeek; toutefois, le PRAS prévoit que la parcelle entre la rue Potaerde et la rue de Dilbeek, dans sa partie supérieure, fasse l'objet de constructions. Cette partie se trouvant en dehors de la zone d'influence de la nappe phréatique et présentant un impact moindre sur le paysage, est exclue du classement.

(3) L'intérêt patrimonial de l'entièreté du site est indéniable et amplement développé. Le site présente des qualités paysagères et esthétiques remarquables. Il s'agit d'un paysage des vallées scaldisiennes dont le réseau hydrographique de la Senne fait partie. L'intérêt historique est largement justifié puisqu'on retrouve sur la carte de Ferraris en 1775 le "Kattebroeck" au même titre que les lambeaux du Molenbeek à Jette et de la Woluwe à Woluwe-Saint-Lambert (Hof-ter-Musschen).

(4) L'intérêt scientifique est indéniable tant par sa qualité biologique que par sa qualité écologique, confirmées par l'étude de Mr. Tanghe (ULB) du 12 juin 2001 (étude réalisée entre le 30 mai 2000 et le 31 mai 2001). En ce qui concerne le rapport d'analyse du bureau CERAU, il y a lieu de remarquer que cette étude, plus urbanistique que biologique, ne porte que sur des observations ponctuelles du site et ne tient nullement compte de l'évolution de la végétation sur plusieurs saisons. Cette étude est donc moins pertinente que l'étude réalisée par Mr. Tanghe.

(5) D'éventuels aménagements en voirie n'impliquent pas que les terrains en front de voirie soient automatiquement constructibles. L'extension de classement est indispensable pour préserver la cohérence du "Kattebroeck".

(6) L'affectation au PRAS est indépendante d'une procédure de classement, cette procédure est une reconnaissance d'un intérêt patrimonial.

Vu l'avis favorable de la Commission Royale des Monuments et Sites émis le 23 novembre 2005;

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

Après délibération,

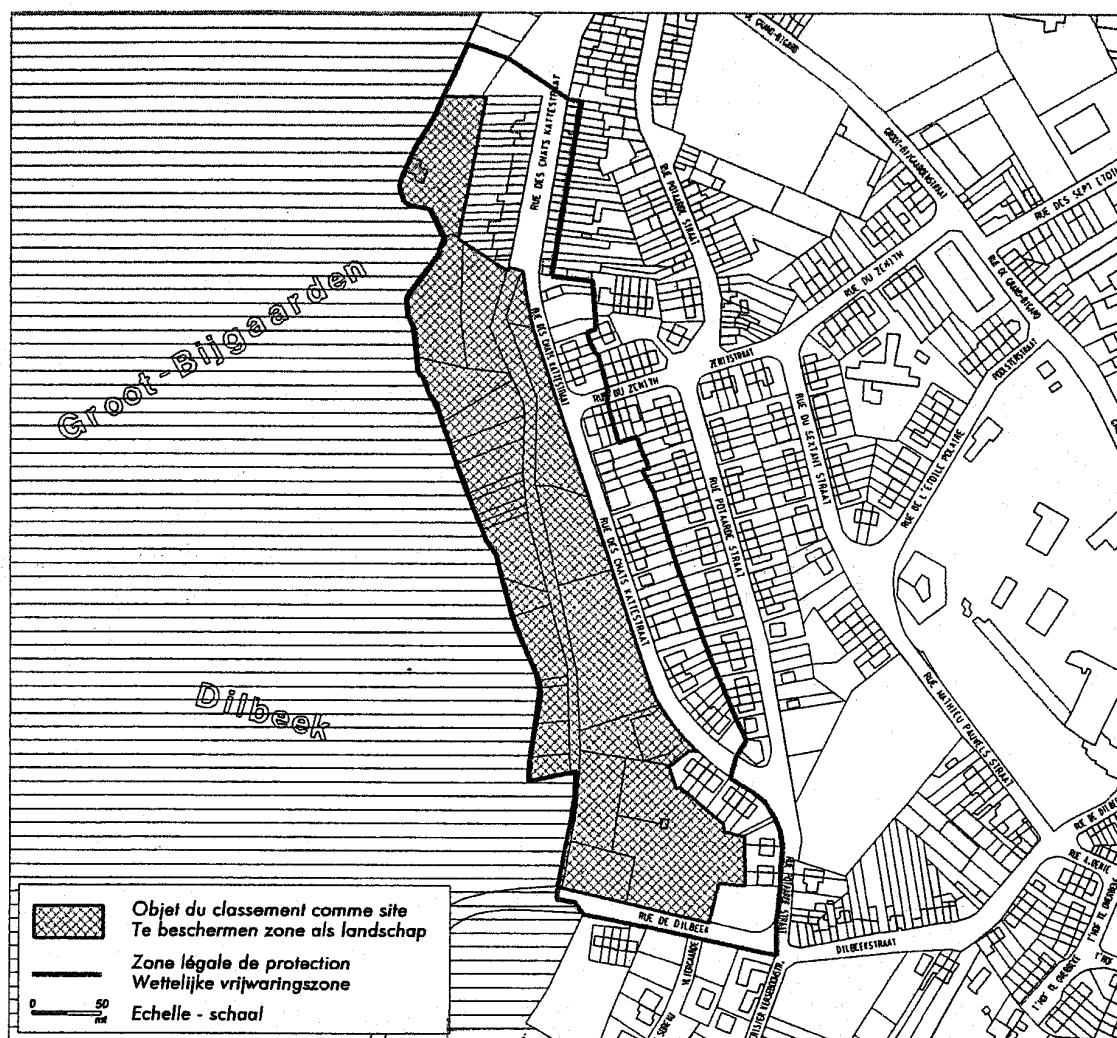
Arrête :

Article 1^{er}. Est classé comme site le "Kattebroeck" sis à Berchem-Sainte-Agathe, connu au cadastre de Berchem-Sainte-Agathe, 1^{ère} division, section A, 2^{ème} feuille, parcelles n° 239k, 239n, 239h, 239f, 239g, 239l, 239m, 250c, 250b, 250f, 250m, 250g, 250k, 250l, 251b, 251b2, 251c, 252g2, 247e, 249m, 241f3, 240g, 241e5, 241f5, 241g5, 236a, 236h (en partie), 238b, et 237b, en raison de son intérêt historique, scientifique, et esthétique précisé dans l'annexe I du présent arrêté.

La délimitation de l'ensemble est reprise sur le plan figurant à l'annexe II du présent arrêté.

Art. 2. La zone de protection relative à l'ensemble décrit dans l'article 1^{er} comprend l'ensemble des parcelles et des voiries ainsi que les parties de parcelles et de voiries reprises dans le périmètre délimité sur le plan figurant à l'annexe II du présent arrêté...»

L'annexe I à l'arrêté attaqué décrit le site et son intérêt. Son annexe II délimite comme suit le site et sa zone de protection:



Cet arrêté a été publié par mention au *Moniteur belge* du 16 mai 2005 (2^{ème} édition) avec le plan de délimitation. Il a été notifié aux propriétaires et notamment à la requérante par des lettres du 25 avril 2006.

Le 20 juillet 2006, le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale refuse, sur recours, le permis d'urbanisme demandé par la société anonyme Consortium immobilier général visant à construire deux maisons unifamiliales jumelées sur le terrain situé rue des Chats correspondant aux lots n^{os} 40 et 42. Le 2 octobre 2006, la société anonyme Consortium immobilier général et la requérante ont saisi le Conseil d'Etat d'un recours en annulation dirigé contre l'arrêté du 20 juillet 2006. Ce recours est enrôlé sous le numéro A. 177.366/XIII-4317.

Considérant que la partie adverse conteste la recevabilité *ratione temporis* du recours en tant qu'il est dirigé contre le second arrêté attaqué au motif que celui-ci a été publié au *Moniteur belge* du 10 mai 2004, plus de deux ans avant la requête;

qu'elle doute également que la requérante soit propriétaire de biens situés dans le périmètre classé;

Considérant que la requérante a acheté en 1989 la parcelle actuellement cadastrée A241f5, qui est visée par les deux actes attaqués; que le dossier ne contient aucune preuve de la notification de l'arrêté du 15 janvier 2004 à la requérante; qu'en vertu de l'article 19, § 1^{er}, alinéa 2, 3°, de l'ordonnance du 4 mars 1993, applicable au moment des faits, l'arrêté ouvrant la procédure de classement devait être notifié au propriétaire; qu'il s'ensuit que seule cette notification fait courir le délai de recours contentieux à l'égard du propriétaire et qu'à défaut de notification, le délai de recours n'a jamais commencé à courir pour la requérante à l'égard du second acte attaqué même s'il a été formé plus de deux ans après sa publication par mention au *Moniteur belge*;

Considérant que la requérante prend un moyen unique de la violation des articles 223, § 1^{er}, 3°, 224, 225 et 229 § 1^{er}, 3°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004 coordonnant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT);

en ce que ni l'arrêté de classement du 9 mars 2006 ni l'arrêté ouvrant la procédure de classement comme site de la totalité du Kattebroeck du 15 janvier 2004 n'ont été notifiés à la requérante;

alors que, l'article 223, § 1^{er}, 3°, du COBAT impose à la partie adverse de notifier aux propriétaires des parcelles concernées l'arrêté ouvrant la procédure de classement de leur bien, par lettre recommandée à la poste; qu'elle expose qu'il s'agit là d'une formalité substantielle destinée à permettre aux propriétaires dont le bien est visé par l'ouverture de la procédure de classement, de faire connaître à la partie adverse leurs observations, mais qu'en l'espèce, aucune de ces formalités substantielles n'a été respectée par la partie adverse et que, partant, l'ensemble de la procédure a été faussée en raison du vice substantiel l'ayant affecté; qu'elle soutient que dès lors qu'ils proposent le classement (arrêté du 15 janvier 2004) et ensuite classent définitivement (arrêté du 9 mars 2006) un ensemble de parcelles appartenant à des propriétaires différents et formant, par leur unité, un site, les actes attaqués sont indivisibles et doivent être annulés pour le tout;

que, dans le mémoire en réplique, elle relève que la partie adverse ne conteste pas ces irrégularités mais cherche à les minimiser, et développe essentiellement deux arguments; que le premier est tiré de ce que la requérante a son siège à la même adresse que la Société Immobilière de Lotissement, à qui les deux arrêtés ont été notifiés, que l'actionnariat et les administrateurs de ces deux sociétés sont identiques, de sorte que

la requérante «a nécessairement dû avoir connaissance de ce que le site du Kattebroeck avait fait l'objet d'un arrêté décidant d'entamer une procédure de classement ainsi que d'un arrêté de classement»; qu'elle y oppose que cette défense repose sur une méconnaissance du principe et des attributs de la personnalité juridique distincte de chaque société; qu'elle souligne l'importance de la notification et son importance pour le respect du droit de propriété; que le second argument consiste à soutenir les irrégularités éventuelles affectant la notification des actes attaqués ne vicieraient pas leur légalité et l'absence de notification pourrait en tout état de cause être couverte en vertu de l'article 229, § 1^{er}, al. 2, du COBAT et se fonde notamment sur l'enseignement de l'arrêt du Conseil d'Etat n° 100.286, 25 octobre 2001, *Simon et Hennebicq*; que la requérante y oppose que la citation que la partie adverse fait de cet arrêt est tronquée et n'a pas la portée que lui prête la partie adverse; qu'elle souligne que les irrégularités de l'arrêté ouvrant la procédure peuvent affecter la légalité de l'arrêté adopté au terme de la procédure de classement, et qu'en l'espèce, l'absence de notification de l'arrêté du 15 janvier 2004 a vicié l'ensemble de la procédure ayant mené à l'adoption de l'arrêté de classement; qu'elle soutient que la circonstance que d'autres propriétaires concernés ont fait valoir leur point de vue en cours de procédure, en ce compris la société dont le siège social est situé à la même adresse qu'elle, est sans pertinence, s'agissant de sociétés distinctes et de parcelles différentes et que pareille irrégularité ne saurait être couverte aujourd'hui par une notification de l'arrêté de classement du 9 mars 2006;

que, dans le dernier mémoire, elle estime qu'il n'est pas admissible de considérer que soit de nature à ôter tout intérêt au moyen, la circonstance que d'autres sociétés filiales à 100 % de la CIB, ayant également pour objet social l'accomplissement d'opérations immobilières, auraient, elles, reçu notification des arrêtés litigieux en temps utile et auraient donc pu et dû combler la défaillance pourtant établie de la partie adverse, et qu'à suivre ce raisonnement, la notification par lettre recommandée à la poste à toute personne de tout acte administratif la concernant, mode imposé par la loi, ne deviendrait que subsidiaire, voire inutile, dès lors que de potentiels autres canaux de communication aussi vagues que la rumeur, des confidences de sociétés travaillant dans le même secteur ou ayant un siège social dans le même immeuble parviendraient *in concreto* à pallier les carences de l'administration; qu'elle conclut que cette atteinte flagrante à la sécurité juridique ne saurait être avalisée;

Considérant que le défaut de notification de l'arrêté de classement du 9 mars 2006 n'est de nature à affecter que l'opposabilité du premier acte attaqué à la requérante, mais non sa légalité; que, par identité de motifs, le défaut de notification de

l'arrêté entamant la procédure de classement n'est pas de nature à motiver l'annulation de cet arrêté;

Considérant qu'une irrégularité dans la notification de l'arrêté entamant la procédure constitue un vice de la procédure menant à l'arrêté de classement; qu'en vertu de l'article 19, § 1^{er}, alinéa 2, 3^o, de l'ordonnance du 4 mars 1993, le gouvernement notifie l'arrêté ouvrant la procédure de classement aux propriétaires par une lettre recommandée à la poste; que l'alinéa 3 du même paragraphe exige que la notification reproduise les mentions visées à l'article 8 de l'ordonnance; que cette notification constitue une étape importante de la procédure de classement non seulement en raison des obligations auxquelles elle donne naissance pour le propriétaire, mais aussi parce que c'est elle qui doit permettre au propriétaire de faire valoir ses observations au sujet du projet de classement conformément à l'article 20 de l'ordonnance; que la notification au propriétaire constitue une formalité substantielle dont la méconnaissance est de nature à entraîner l'annulation de l'arrêté de classement qui est appelé à clore la procédure administrative;

Considérant qu'en règle, une notification destinée à une société n'est pas régulière lorsqu'elle n'est pas adressée à cette société, à son siège social; qu'en l'espèce, l'arrêté ouvrant la procédure de classement n'a pas été notifié à la requérante alors que celle-ci est propriétaire d'une des parcelles incluses dans le périmètre pour lequel la procédure de classement est entamée;

Considérant toutefois qu'un requérant n'a pas d'intérêt à invoquer la violation d'une irrégularité de forme, fût-elle substantielle, si l'objectif que vise la forme a été atteint autrement; qu'en l'espèce, l'arrêté attaqué a été notifié à la société anonyme Compagnie immobilière de lotissements (Lotinvest) dont le siège social est situé à la même adresse, qui partage la même boîte postale, dont le numéro de téléphone était à l'époque le même, dont l'actionnariat et le conseil d'administration étaient identiques à ceux de la requérante, dont l'objet social est similaire et qui est propriétaire d'autres parcelles visées par l'arrêté attaqué; que les deux sociétés étaient des filiales à 100 p.c. de la Compagnie Immobilière de Belgique dont le siège social est aussi situé à la même adresse; qu'une personne morale n'agit jamais qu'à l'intervention des personnes physiques qui sont ses organes; que dès lors qu'il est établi que les organes de la société requérante ont reçu connaissance, en leur qualité d'organes d'une autre société, de l'arrêté attaqué qui mentionne expressément la parcelle dont la requérante est propriétaire, il ne peut être de bonne foi soutenu que la requérante, active dans le secteur immobilier bruxellois, ait pu ignorer l'ouverture le 15 janvier 2004 d'une

procédure de classement englobant la parcelle 241f5 dont elle est propriétaire; qu'en s'abstenant d'introduire une réclamation ou de demander à la partie adverse d'être, en sa qualité de propriétaire à consulter, formellement associée à la procédure de classement, la requérante a perdu tout intérêt légitime à prendre devant le Conseil d'Etat un moyen dénonçant la violation de la formalité substantielle de la notification; que le moyen n'est pas recevable;

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le trente mai deux mille huit par :

M. LEROY,	président de chambre,
M. QUERTAINMONT,	conseiller d'Etat,
M. KOVALOVSKY,	conseiller d'Etat,
M. GAYIBOR,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,	Le Président,
---------------------	---------------

K. T. GAYIBOR.	M. LEROY.
----------------	-----------