

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 184.327 du 18 juin 2008

A. 187.916/XV-691

En cause :

SOUILEM Mohamed,
ayant élu domicile chez
Me E. PIRET, avocat,
rue J. B. Colyns 98
1050 Bruxelles,

contre :

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

Partie intervenante :

la Commune d'Evere,
représentée par son Collège
des Bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
Me M. UYTENDAELE, avocat,
rue de la Source 68
1060 Bruxelles.

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

Vu la requête unique introduite le 18 avril 2008 par Mohammed SOUILEM, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 31 janvier 2008 relatif à l'établissement d'un périmètre de préemption «zone 13» sur le territoire de la commune d'Evere;

Vu la requête introduite le 22 mai 2008 par laquelle la Commune d'Evere demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif;

Vu le rapport de Mme MARTOU, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 2 juin 2008 fixant l'affaire à l'audience du 11 juin 2008;

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

Entendu, en son rapport, M. KOVALOVSKY, conseiller d'Etat, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me N. NIEUWDORP, *loco* Me E. PIET, avocat, comparissant pour la partie requérante, Me Th. HAUZEUR, avocat, comparissant pour la partie adverse, et Me J. SAUTOIS, *loco* Me M. UYTENDAELE, avocat, comparissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, Mme MARTOU, 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:

Le requérant est propriétaire d'un immeuble sis chaussée de Haecht, 1186 à Evere. Il s'agit d'une maison à usage familial, située en zone d'habitation et le long d'un espace structurant du PRAS.

Le 7 novembre 2000, le bourgmestre de la commune d'Evere déclare l'immeuble partiellement insalubre. Cet arrêté n'a fait l'objet d'aucun recours.

Divers rapports, établis entre 2002 et 2007 par l'administration communale d'Evere, constatent que l'immeuble est abandonné et structurellement malsain.

Le 9 juillet 2001, le requérant introduit une demande de permis en vue de «régulariser l'extension existante du rez-de-chaussée, du 1^{er} et 2^e étages - de pouvoir utiliser les toitures plates comme terrasses accessibles». Cette demande fait l'objet de décisions de refus, successivement par le collège des bourgmestre et échevins le 25 juin

2002, par le Collège d'urbanisme le 26 avril 2005 et par le Gouvernement le 14 juillet 2005; que cette dernière décision est motivée ainsi qu'il suit:

« [...]

Considérant que la demande ne se situe pas dans le périmètre du PPAS n/6 "Piérard";

Considérant que la demande porte sur l'aménagement de 3 logements par la réalisation d'annexes au rez-de-chaussée, au 1^{er} étage et au 2^{ème} étage d'un immeuble à caractère bifamilial;

Qu'au regard des dispositions du Titre I, chap. II, section 1^{er} relative à l'implantation et gabarit des constructions en mitoyenneté, il convient de constater que la demande est contraire à l'article 4, §1^{er}, 2/ a), qui prévoit que:

" Lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction:

- ne dépasse pas plus de 3 mètres de la profondeur, à moins de respecter un retrait latéral de 3 mètres au moins;

- ne dépasse pas la profondeur de la construction voisine la plus profonde".

Qu'en l'espèce, les conditions ne sont pas respectées;

Qu'en effet, au rez-de-chaussée, l'extension réalisée porte la profondeur du bâti à plus de 19 mètres;

Que cette profondeur excessive entraîne un problème d'éclairement naturel et de ventilation pour les pièces centrales ce qui est contraire au Titre II du RRU relatif aux normes d'habitabilité des logements;

Que les mêmes constatations sont observées pour le 1^{er} et 2^{ème} étage;

Qu'en outre, la lecture des plans révèle que l'agencement des pièces est peu judicieux et contraire au bon aménagement des lieux.

Considérant que les transformations intérieures ne s'intègrent pas de façon harmonieuse avec l'immeuble, lequel présente une façade avant très intéressante composée d'éléments architecturaux qui méritent une mise en valeur et un entretien approprié;

Considérant que les travaux d'aménagement démontrent à suffisance que ces transformations sont médiocres et réalisées au détriment de la qualité de vie.

Par conséquent, la demande ne correspond pas à la conception que se fait l'autorité du bon aménagement des lieux conformément à l'article 3 du CoBAT.

Considérant que les requérants ont demandé à être entendus; que l'audition prévue à l'article 171 du CoBAT a eu lieu le 28 juin 2005».

Aucun recours n'a été introduit contre cette décision.

Le 28 juin 2007, le conseil communal détermine les différents périmètres pour lesquels il entend demander au Gouvernement d'établir un droit de préemption pour une durée de sept ans renouvelable une fois pour une durée de cinq ans. Cette délibération est motivée comme suit:

« Vu le code bruxellois d'aménagement du territoire (CoBAT) et plus précisément ses articles 258 à 269;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 septembre 2003 relatif au droit de préemption;

Considérant que le droit de préemption se définit comme la priorité accordée à un acheteur d'acquérir un bien mis en vente;

Vu le projet de plan en annexe reprenant les différents périmètres soumis au droit de préemption et la motivation de chacun de ceux-ci;

Considérant que l'article 259 du CoBAT détermine de façon plus précise les objectifs de ce droit, à savoir: réaliser des équipements d'intérêt collectif et de service public, lutter contre les immeubles insalubres et abandonnés,

sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine et réaliser des logements de type social;

Considérant que ce plan aura une durée de validité de maximum sept ans, renouvelable une seule fois pour une période de cinq ans;

Vu l'article 117 de la nouvelle loi communale;

Vu l'article 7 de l'ordonnance du 14 mai 1998 organisant la tutelle administrative sur les communes de la Région de Bruxelles- Capitale;

Les objectifs poursuivis sont exposés de la manière suivante dans le plan de préemption:

« Ces périmètres ont été définis en concertation avec la régie foncière communale et sur base des recommandations du plan communal de développement, approuvé par arrêté du gouvernement du 07.07.2005, des différents relevés d'immeubles insalubres, posant difficultés et/ou abandonnés dans la commune.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins souhaite mettre tout en oeuvre pour accélérer le processus de rénovation de quartiers par la suppression de chancre et d'immeubles insalubres.

Le Collège motive également sa demande eu égard aux besoins sans cesse croissants d'équipements communaux du type culturel, sociaux ou de travail (zone de police 5344), d'étendre le parc de logements de type social (Art. 258 -1/ du Cobat) et enfin de renforcer la mise en valeur du patrimoine.

Par conséquent, la commune propose de placer les îlots ou parties d'îlots précités sous statut de périmètre soumis au droit de préemption au profit de la commune et ce pour la durée maximale prévue à l'Art. 261 du Cobat, soit pour un terme de sept ans avec prorogation une seule fois pour une durée de cinq ans».

Le périmètre 13 est l'îlot délimité par la chaussée de Haecht, n/ 1182 à 1190 et les parcelles adjacentes non bâties. Les explications suivantes sont données à ce propos dans le plan de préemption:

« Le périmètre a tout son sens par le fait qu'il reprend un immeuble de valeur patrimoniale (n/ 1186), actuellement abandonné, qu'il y a lieu de sauvegarder et de réhabiliter en logement.

Cet immeuble insalubre a fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme confirmé par arrêté du Gouvernement du 14.07.2005. L'état d'abandon perdure, le propriétaire ne manifeste aucune volonté de rénover son bien, ce qui contraste avec la récente rénovation de la chaussée de Haecht».

Le 31 janvier 2008, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fixe, pour une durée de sept ans, un périmètre soumis au droit de préemption, constitué de la chaussée de Haecht, n/s 1182 à 1190 inclus et des parcelles sises entre le n/ 1190 et le n/ 1200 de la chaussée de Haecht (n/s de cadastre 308G5 et 308L5). Les pouvoirs préemptants sont la commune d'Evere, en tant que pouvoir préemptant prioritaire, et la Région de Bruxelles-Capitale. Cet arrêté, qui constitue l'acte attaqué, a été publié au *Moniteur belge* le 15 février 2008 et a été notifié au requérant par un courrier du 19 février 2008. Il est motivé de la manière suivante:

« Vu les articles 1 et 258 à 274 du Code Bruxellois de l'Aménagement et 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 permis 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 conseil communal de la commune d'Evere du 28 juin 2007;

Considérant que conformément à l'article 259, 2/ 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 et insalubres;

Considérant qu'un immeuble situé dans le périmètre a fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme confirmé par arrêté du Gouvernement du 14.07.2005;

Considérant que l'immeuble est actuellement abandonné ce qui contraste avec la récente rénovation de la chaussée d'Haecht;

Considérant que la commune d'Evere est le pouvoir préemptant le mieux à même de lutter contre l'existence d'immeubles abandonnés et insalubres;

Considérant qu'à titre subsidiaire, la Région de Bruxelles-Capitale pourrait 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»;

Considérant que la partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité; qu'elle soutient que le requérant n'a pas intérêt à l'annulation de l'acte attaqué, ni, partant, à la suspension de son exécution; qu'elle expose que le droit de préemption n'est que la priorité, accordée à un acheteur, d'acquérir un bien mis en vente et que le transfert de propriété est dépourvu de tout caractère forcé; qu'elle relève également que le pouvoir public préemptant ne peut influencer sur le prix de vente et doit offrir au vendeur le même prix que celui sur lequel le candidat acquéreur et le vendeur étaient tombés d'accord; qu'elle en déduit que le droit de préemption ne porte aucune atteinte au droit de propriété et que l'acte attaqué ne fait donc pas grief au requérant; que, par ailleurs, elle fait valoir que, pour que le périmètre fixé par l'acte attaqué puisse éventuellement porter préjudice au requérant, il faut encore que celui-ci décide de vendre son bien et que, dans cette hypothèse, un pouvoir préemptant exerce ses droits; qu'elle en conclut que la situation juridique du requérant n'est en rien modifiée par la fixation d'un périmètre de préemption et que l'annulation de l'acte attaqué ne procurerait au requérant qu'un bénéfice éventuel, ce qui dément son intérêt à agir;

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 d'Evere et 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 le requérant conserve l'entière liberté de vendre ou non son bien et d'en déterminer le prix, il peut en revanche se voir privé du droit d'en choisir

l'acquéreur; qu'en intégrant l'immeuble du requérant dans un périmètre de préemption, l'acte attaqué en modifie le statut juridique; que, partant, le requérant a intérêt à l'annulation de cet acte; que l'exception d'irrecevabilité doit être rejetée;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, «la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable»;

Considérant que le requérant fait valoir qu'à la suite de l'exécution immédiate de l'acte attaqué, il serait privé, pendant de nombreuses années, de la liberté de vendre son bien à la personne de son choix, alors qu'il attache «une grande valeur sentimentale» à ce bien et qu'il «refuse d'admettre qu'une autorité publique pourrait en devenir propriétaire»; qu'il soutient par ailleurs que l'acte attaqué porterait atteinte à la valeur immobilière du bien litigieux puisqu'aucun acheteur ne serait prêt à s'engager dans un projet dans lequel il se verrait «voler» la possibilité de devenir acquéreur de ce bien par une autorité publique»; qu'enfin, après avoir fait état d'une diminution de la valeur immobilière de l'immeuble pour le motif que, selon lui, des acheteurs éventuels se désintéresseront de celui-ci «vu le manque de liberté laissée aux parties pour [en] fixer le prix», le requérant expose qu'il «serait éventuellement disposé à vendre son bien à une personne dont il apprécierait les qualités à un coût moins élevé» et que «la fixation d'un faible coût entraînerait inéluctablement l'exercice du droit de préemption par l'autorité publique»;

Considérant que, selon l'article 8, alinéa 1^{er}, 3/, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, la requête 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 auquel sont jointes toutes les pièces de nature à établir le risque de préjudice»; qu'il en résulte que le requérant doit, dans sa demande de suspension, démontrer *in concreto* que l'exécution immédiate de la décision contestée 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 au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal; que cette règle comporte plusieurs corollaires :

- la charge de la preuve incombe au requérant à qui il appartient d'apporter la preuve suffisante de la gravité et du caractère difficilement réparable du préjudice qu'il allègue;
- la demande de suspension doit contenir les éléments de faits précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner;
- le préjudice allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants;
- le Conseil d'Etat ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la demande, les considérations ajoutées à l'occasion des plaidoiries ou dans des écrits non prévus par la loi ou les règlements de procédure n'ayant, à moins de n'être pas contestées ou d'apparaître comme indiscutablement déterminantes, que valeur de simples renseignements;

Considérant que la fixation d'un périmètre de préemption n'instaure qu'une priorité, au profit d'une ou plusieurs autorités publiques, en vue de l'acquisition des immeubles situés dans ce périmètre; qu'une telle décision se distingue de l'expropriation en ce qu'elle n'implique aucune obligation, pour le propriétaire du bien, d'en céder la propriété; qu'elle n'a pas pour effet de limiter ou de modaliser le prix de vente; que tant la décision de vendre que la détermination des conditions de la vente, parmi lesquelles figure le prix, continuent à relever de la seule volonté du propriétaire; que le requérant reste libre de jouir et de disposer de son bien; qu'à supposer que le requérant souhaite vendre son bien, l'acte attaqué n'a pas pour conséquence de l'obliger à le faire à moindre prix; que la perte de valeur patrimoniale, alléguée par le requérant, outre qu'elle est constitutive d'un préjudice pécuniaire, en principe aisément réparable, n'est nullement établie; que, s'agissant du préjudice moral, le requérant est en défaut d'exposer la raison pour laquelle il n'admet pas que son bien puisse être acquis par une autorité publique, dès lors qu'il décide de le vendre; que l'affirmation selon laquelle il attache à ladite maison une valeur sentimentale, est trop vague pour étayer la gravité du risque de préjudice qu'il allègue et paraît en outre démentie par l'état d'abandon dans lequel l'immeuble concerné se trouve depuis de nombreuses années; que le requérant n'apporte pas la moindre précision, ni à ce propos, ni quant à son souhait de vendre son immeuble à une personne «dont il apprécierait les qualités humaines»; qu'à l'exception d'une facture d'Electrabel, laquelle est sans pertinence pour apprécier le risque de préjudice invoqué, les documents déposés par le requérant à l'audience sont antérieurs à l'introduction de la requête; que, pour les motifs explicités ci-avant, ces documents ne peuvent être pris en considération; que le requérant est en défaut d'établir que

l'exécution de l'acte attaqué risque de lui causer un préjudice grave difficilement réparable;

Considérant qu'une des conditions prescrites pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué n'est pas remplie,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la Commune d'Evere 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 XI^e chambre des référés, le dix-huit juin deux mille huit par :

M. KOVALOVSKY, président de chambre f.f.,
M. GAYIBOR, greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

K. T. GAYIBOR.

I. KOVALOVSKY