

**CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF**

**A R R Ê T**

n° 213.375 du 20 mai 2011

A. 199.599/XV-1487

En cause :

**1. MEERT** Laure,  
**2. MEERT** Magali,  
**3. la s.p.r.l. IMMOMEERT**,  
**4. JADOT** René,  
ayant élu domicile chez  
Me J.-P. PUTTEMANS  
avenue L. Gribaumont 181/1  
1200 Bruxelles,

contre :

**la Région de Bruxelles-Capitale**,  
ayant élu domicile chez  
Mes Ph. LEVERT & M. VELGHE, avocats,  
avenue Louise 149/22  
1050 Bruxelles,

Partie intervenante :

**la commune de Woluwe-Saint-Lambert**  
ayant élu domicile chez  
Me Ph. COENRAETS, avocat,  
boulevard de la Cambre 27  
1000 Bruxelles.

---

**LE PRÉSIDENT F.F. DE LA XV<sup>e</sup> CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ,**

Vu la requête introduite le 23 mars 2001 par Laure MEERT, Magali MEERT, la s.p.r.l. IMMOMEERT et René JADOT, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 novembre 2010 relatif à l'établissement d'un périmètre de préemption « Georges Henri » sur le territoire de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert;

Vu la requête introduite le 27 avril 2011 par laquelle la commune de Woluwe-Saint-Lambert demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure;

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

Vu le rapport de M. P. DEBROUX, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 du règlement déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat ;

Vu l'ordonnance du 9 mai 2011 fixant l'affaire à l'audience du 19 mai 2011 à 14 heures 30;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me J.-P. PUTTEMANS, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me M. VELGHE, avocat, comparaisant pour la partie adverse et Me L. BURNON, loco Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. P. 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 ainsi qu'il suit :

En sa séance du 19 octobre 2009, le conseil communal de Woluwe-Saint-Lambert décide de solliciter du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en exécution de l'article 260 du CoBAT, la fixation de deux périmètres de préemption, l'un formé par un tronçon de la rue Saint-Lambert et l'autre formé par un tronçon de l'avenue Georges Henri.

Ce second périmètre, concerné par le présent recours, vise à « favoriser la revitalisation du centre commercial Georges Henri considéré comme noyau commercial au sens de l'article 22 du PRAS ».

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuve, par un arrêté du 12 novembre 2010, l'établissement d'un périmètre de préemption « Georges Henri » sur

le territoire de Woluwe-Saint-Lambert. Il s'agit de l'acte attaqué par le recours; il est ainsi rédigé :

« Vu les articles 1<sup>er</sup> et 258 à 274 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire tels que modifiés par l'ordonnance du 19 mars 2009 portant modification du titre VII et du titre X du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire relative au droit de préemption;

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

Considérant que l'article 262 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire permet de créer un droit de préemption au profit de divers pouvoirs publics, organismes d'intérêt public(s) et sociétés dépendants de la Région de Bruxelles-Capitale;

Considérant que le périmètre soumis au droit de préemption peut être établi d'initiative ou à la demande d'un des pouvoirs préemptant visés à l'article 262 (du) Cobat;

Considérant la délibération du conseil communal de Woluwe-Saint-Lambert du 19 octobre 2009;

Considérant que conformément aux articles 259, 6° du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le droit de préemption est exercé dans l'intérêt général en vue de favoriser la revitalisation des liserés de noyaux commerciaux, tels que définis par et en application de l'article 22 des prescriptions du Plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;

Etant donné le déclin constaté par la commune du noyau commercial constitué par les immeubles de l'avenue Georges Henri et de ses rues perpendiculaires;

Considérant que les pouvoirs publics pourraient mener des actions de nature à revitaliser le noyau commercial Georges Henri, en rehaussant globalement l'offre de commerce;

Que le placement de cette rue et ses perpendiculaires sous périmètre de préemption permettrait la prise de possession d'immeubles afin de les transformer en commerce, d'agrandir les commerces existants, de les rénover et/ou les mettre en valeur;

Considérant que la commune de Woluwe-Saint-Lambert est le pouvoir préemptant le mieux à même de mener ces opérations;

Considérant qu'à titre subsidiaire, la Société de Logement de la Région de Bruxelles Capitale, la Région de Bruxelles-Capitale, la Société de développement de la Région de Bruxelles-Capitale pourraient mener les mêmes opérations que celles de la commune de Woluwe-Saint-Lambert, eu égard à leurs moyens;

Considérant qu'en vue de réaliser les objectifs décrits, une durée de sept ans s'impose;

Sur la proposition du Ministre-Président,

Après délibération,

**Arrête :**

**Article 1er.** Le périmètre soumis à préemption est sur le territoire de la commune de Woluwe-Saint-Lambert la zone délimitée par les rues suivantes :

- avenue Georges Henri (nos pairs 164 à 510 inclus et nos impairs 193 à 517 inclus);
- avenue Prekelinden (nos impairs 77 à 127 inclus et nos pairs 66 à 110 inclus);
- avenue du Prince Héritier (nos pairs 86 à 120 inclus et nos impairs 57 à 113 inclus);
- rue Abbé de l'Epée (nos pairs 2 à 28 inclus et nos impairs 1 à 19 inclus);

- place J.B. Degrooff (nos impairs 1 à 9 inclus);
- rue du Pont-Levis (nos pairs 2 à 32 inclus et nos impairs 1 à 43);
- rue Bois de Linthout (nos pairs 2 à 26 inclus et nos impairs 5 à 31 inclus);
- rue du Menuisier (nos pairs 46 à 92 inclus et nos impairs 65 à 111 inclus);
- rue J.B. Timmermans (nos pairs 4 à 26 inclus et nos impairs 1 à 15).

Les parcelles cadastrées à flanc de rue sans numéro de police ainsi que celles cadastrées situées au milieu du périmètre et sans numéro de police sont toutes comprises dans le périmètre de préemption.

Le plan fixant ce périmètre est joint au présent arrêté et en fait partie intégrante.

**Art. 2.** Les parcelles visées à l'article 1er seront placées sous statut de périmètre soumis au droit de préemption sur le territoire de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert.

**Art. 3.** Les pouvoirs préemptants désignés par ordre de priorité dans ce cadre sont :

- o La commune de Woluwe-Saint-Lambert;
- o la Région de Bruxelles-Capitale;
- o la Société de Développement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- o la Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

**Art. 4.** Le Ministre-Président ayant la Régie foncière dans ses attributions, est chargé de l'exécution du présent arrêté ».

Cet arrêté a été publié au *Moniteur belge* du 21 janvier 2011 et notifié aux requérants par des lettres des 27 et 28 janvier 2011;

Considérant que la commune de Woluwe-Saint-Lambert étant l'autorité qui a demandé l'établissement du périmètre de préemption et étant désignée par l'acte attaqué comme pouvoir préemptant, il y a lieu d'accueillir sa demande d'intervenir dans la procédure en référé ;

Considérant que la Région de Bruxelles-Capitale, partie adverse, soulève une exception d'irrecevabilité partielle du recours; qu'elle fait valoir que le recours n'est recevable contre l'arrêté attaqué qu'en tant qu'il concerne la propriété des requérants;

Considérant que la fixation d'un périmètre de préemption a pour effet que lorsqu'un bien sis dans ce périmètre est mis en vente, le pouvoir préemptant a 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 les requérants conservent l'entière liberté de vendre ou non leur bien et d'en déterminer le prix, ils peuvent en revanche se voir privés du droit d'en choisir l'acquéreur; qu'en intégrant leur immeuble ou partie d'immeuble dans un périmètre de préemption, l'arrêté attaqué en modifie partiellement le statut juridique; que, partant, les requérants ont intérêt à l'annulation de cet arrêté en tant qu'il vise leur immeuble ou partie d'immeuble; qu'en revanche, ils n'indiquent pas en quoi

résiderait leur intérêt à l'annulation de l'arrêté attaqué en tant qu'il porte sur d'autres immeubles; que la seule circonstance que les critiques de légalité qu'ils formulent ont trait à la totalité de cet acte, n'a pas pour effet d'étendre leur intérêt à l'annulation de celui-ci; que le recours n'est dès lors pas recevable en tant qu'il tend à l'annulation de la totalité de l'arrêté attaqué; que l'exception d'irrecevabilité partielle du recours soulevée par la partie adverse doit être accueillie;

Considérant que les première et deuxième requérantes, Mmes Laure et Magali MEERT, indiquent dans leur requête et en vue de justifier leur intérêt à agir qu'elles ont la qualité de copropriétaires de l'appartement A3 dans l'immeuble situé avenue Georges Henri n° 166; qu'en réponse au rapport de l'auditeur, leur avocat a transmis par une lettre du 16 mai 2011 la copie de l'acte constituant leur titre de propriété privative du bien précité; que la troisième requérante, la s.p.r.l. IMMOMEERT indique pour sa part qu'elle est propriétaire des appartements B2 et B4 situés dans le même immeuble et a produit en annexe à la requête ses titres de propriété; que ces biens sont bien inclus dans le périmètre de préemption attaqué;

Considérant par contre que le quatrième requérant, M. JADOT, qui indiquait être copropriétaire indivis pour moitié de l'immeuble situé avenue Georges Henri n° 228, n'a apporté aucun document qui démontrerait qu'il est bien propriétaire ou copropriétaire d'un bien visé par le périmètre de préemption; qu'à l'audience son avocat fait part du souhait de son client de ne pas poursuivre la procédure; que rien ne s'oppose à ce désistement;

Considérant que la partie intervenante, la commune de Woluwe-Saint-Lambert, conteste pour sa part la recevabilité du recours introduit par la s.p.r.l. IMMOMEERT; qu'elle fait valoir que la décision d'introduire ce recours a été prise par une assemblée générale extraordinaire et non par le ou les gérants de cette s.p.r.l.;

Considérant qu'en vertu des articles 9 et 10 de ses statuts adoptés le 21 août 2008, la s.p.r.l. requérante est administrée par deux gérants statutaires (Mme Marguerite RIVEZ et M. Louis MEERT) et est représentée en justice par ses gérants; que si la décision d'introduire un recours devant le Conseil d'Etat a été prise le 8 février 2011 par une assemblée générale extraordinaire de la s.p.r.l., il y a lieu de relever que les deux gérants statutaires participaient à cette assemblée, en même temps que deux autres associées, membres de leur proche famille; que si, par application des dispositions statutaires précitées, l'assemblée générale extraordinaire de la s.p.r.l. IMMOMEERT n'avait pas le pouvoir de décider de l'introduction du présent recours, cette assemblée de quatre personnes était néanmoins composée des deux gérants statutaires qui ont pris part à la décision; que, dans ces circonstances, il

convient, à peine de verser dans un formalisme gratuit, de considérer que le recours a été régulièrement introduit; que l'exception d'irrecevabilité soulevée par la partie intervenante doit être rejetée;

Considérant que, selon l'article 17, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 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 qu'à l'appui de leur requête, les trois premières requérantes soulèvent un moyen unique pris de « l'excès de pouvoir », en ce que :

- d'une part, l'autorité administrative concernée s'appuie sur le fait que le droit de préemption litigieux est exercé dans l'intérêt général en vue de favoriser la revitalisation des noyaux commerciaux tels que définis par et en application des prescriptions du Plan régional d'affectation du sol, alors qu'il apparaît qu'il existe une disproportion importante entre la mesure attaquée et l'objectif poursuivi, aucune balance des intérêts en présence n'ayant été opérée;
- d'autre part, les motifs retenus par la décision attaquée sont particulièrement vagues et les critères assez flous, puisqu'il est question de la nécessité de revitaliser les noyaux commerciaux;

que les requérantes développent leur argumentation à l'appui du moyen en reprenant textuellement ce qu'elles avaient déjà exposé au sujet du risque de préjudice grave difficilement réparable susceptible de justifier la suspension demandée; qu'en particulier, elles insistent sur le fait que la décision attaquée leur est particulièrement préjudiciable sur le plan financier, que la vente de la s.p.r.l. IMMOMEERT a été envisagée mais que la circonstance que grever une partie de ses biens, soit les appartements B2 et B4 dans l'immeuble sis avenue Georges Henri, 166 , constitue pour l'opération susvisée, un handicap des plus sérieux; que les requérantes ajoutent que le droit de préemption instauré par la décision litigieuse constitue une entrave à la liberté individuelle de tout citoyen et que l'autorité concernée dispose d'autres moyens pour acquérir un bien en cas de nécessité, alors que le droit de préemption instauré est inadéquat et préjudiciable, d'autant qu'il n'est établi que dans un périmètre précis; qu'elles font également valoir que la mesure attaquée revêt un caractère draconien et est étendue à l'ensemble des biens résidentiels du périmètre considéré et est donc disproportionnée par rapport à l'intérêt recherché; qu'enfin, en rapport avec la motivation de l'arrêté attaqué, les requérantes soulignent que le noyau commercial dans lequel est situé leurs biens est en déclin constaté depuis de nombreuses années et qu'il apparaît illusoire de croire que le droit de préemption

litigieux puisse porter rapidement et efficacement remède à cette situation; qu'elles concluent que le droit de préemption litigieux, n'ayant aucun effet direct sur la mise en location ou le choix du type de commerce à venir, n'aura aucune action spécifique sur la revitalisation de l'artère commerciale visée; que les requérantes font enfin observer que parmi les pouvoirs préemptants retenus figure la Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et qu'outre l'incidence sur le quartier d'une politique de logements à caractère social, il est permis de s'interroger sur l'adéquation qui pourrait exister entre les motifs de la décision attaquée et la mesure prise;

Considérant qu'en vertu de l'article 2, § 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>, du règlement général de procédure devant le Conseil d'Etat, la requête doit contenir notamment un « exposé des moyens », c'est-à-dire l'indication de la règle de droit dont la violation est invoquée et de la manière dont elle est violée; qu'en l'espèce, la requête en suspension n'indique en rien quelles seraient les dispositions légales et réglementaires violées ni en quoi elles l'auraient été, la simple référence à « l'excès de pouvoir » étant à cet égard insuffisante; que si une lecture bienveillante de cette requête permet de comprendre que les requérantes entendent invoquer une violation du principe de proportionnalité, en ce qu'il y aurait une disproportion importante entre la mesure attaquée et l'objectif poursuivi, il y a lieu de relever que les conditions prévues par l'article 262 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire pour que les immeubles concernés puissent être inclus dans le périmètre de préemption sont remplies, les objectifs poursuivis par la commune de Woluwe-Saint-Lambert consistant à revitaliser le noyau commercial « Georges Henri », en rehaussant globalement l'offre de commerce; qu'en ce qui concerne l'atteinte à la liberté individuelle et au droit de propriété qu'entraînerait, selon les requérantes, l'inscription d'un immeuble dans un périmètre de préemption, il y a lieu de souligner que cette inscription ne permet pas aux pouvoirs préemptants de forcer le propriétaire à vendre ni de déterminer le prix de vente, tandis que les objectifs poursuivis par l'instauration d'un tel périmètre se rapportent à l'intérêt général;

Considérant, en ce qui concerne la critique par les requérantes des motifs retenus par la décision attaquée, que cette critique, qui ne vise pas la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, revient à contester l'opportunité de la décision sans démontrer une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'autorité régionale; qu'en tout état de cause, le règlement attaqué est spécialement motivé au regard d'un des objectifs d'utilité publique visés à l'article 259, 6<sup>o</sup>, du CoBAT, c'est-à-dire « favoriser la revitalisation des liserés de noyaux commerciaux, tels que définis par l'article 22 des prescriptions du PRAS »; qu'enfin, quant à la critique des requérantes tenant à la présence de la S.L.R.B. parmi les pouvoirs préemptants, il y a lieu de relever que l'acquisition, la construction ou la

rénovation de biens immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaires ou de services qui seraient nécessaires au sein d'un ensemble d'habitations sociales relève bien des missions subsidiaires de cette société publique, en vertu de l'article 32 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le moyen unique de la requête ne peut être jugé sérieux;

Considérant que faute de moyens jugés sérieux, l'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que soit accueillie une demande de suspension fait défaut,

## **D É C I D E :**

### **Article 1<sup>er</sup>.**

La requête en intervention introduite par la commune de Woluwe-Saint-Lambert est accueillie dans la procédure en référé.

### **Article 2.**

Le désistement du quatrième requérant, M. René JADOT, est décrété.

### **Article 3.**

La demande de suspension introduite par les première, deuxième et troisième requérantes est rejetée.

### **Article 4.**

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV<sup>e</sup> chambre  
siégeant en référé, le vingt mai deux mille onze par :

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| M. Ph. QUERTAINMONT, | président de chambre, |
| Mme N. ROBA,         | greffier.             |

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| Le Greffier, | Le Président f.f., |
|--------------|--------------------|

|         |                  |
|---------|------------------|
| N. ROBA | Ph. QUERTAINMONT |
|---------|------------------|