

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 213.376 du 20 mai 2011

A. 199.798/XV-1502

En cause : **VANDERSTOCK** Georgetta,
ayant élu domicile
avenue Georges Henri 234
1200 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
ayant élu domicile chez
Me Ph. LEVERT, avocat,
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^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ,

Vu la requête introduite le 28 mars 2011 par Georgetta VANDERSTOCK, 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 demande accessoire tendant à « confirmer cette suspension à peine d'une astreinte de 1000 euros par jour »;

Vu la requête introduite le 4 mai 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'État, 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;

Vu la lettre du 12 mai 2011, par laquelle Me J.-P. PUTTEMANS, avocat, informe le Conseil d'Etat que la requérante lui a demandé de la représenter à l'audience dans le cadre de la procédure qu'elle a engagée devant le Conseil d'État;

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

Entendu, en leurs observations, Me J.-P. PUTTEMANS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me M. VELGHE, *loco* Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Me L. BURNON, *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant 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^{er} 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.
- (...) ».

Cet arrêté a été publié au *Moniteur belge* du 21 janvier 2011 et notifié à la requérante par une lettre du 27 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 du recours, déduite de sa tardiveté; qu'elle fait valoir que la lettre de notification de l'arrêté attaqué a été reçue le 2 février 2011, tandis que le recours est daté du 11 avril; que la partie adverse considère également que le recours n'est recevable contre l'arrêté attaqué qu'en tant qu'il concerne la propriété de la requérante;

Considérant que la commune de Woluwe-Saint-Lambert, partie intervenante, conteste la recevabilité du recours en s'interrogeant sur les dates des 11 et 12 avril 2011 qui figurent sur les copies certifiées conformes de la requête;

Considérant en réalité que la requête unique est datée du 28 mars 2011, date à laquelle elle a été envoyée par recommandé postal au Conseil d'Etat; que le lendemain, le greffe du Conseil d'Etat a cependant réclamé une copie de l'acte attaqué et un nombre suffisant de copies certifiées conformes, demande à laquelle il a été répondu par le requérant par un envoi daté du 11 avril 2011, contenant également un document intitulé « note d'observations complémentaires et explicatives à propos de la requête en annulation et demande de suspension du 28 mars 2011 »; qu'il s'ensuit que le recours introduit le 28 mars 2011 est recevable *ratione temporis*; que cependant, la note d'observations, transmise le 11 avril, qui n'est pas prévue par le règlement de procédure et qui a été envoyée après l'expiration du délai de recours, doit être écartée des débats;

Considérant par ailleurs, en ce qui concerne l'étendue du recours, 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 la requérante conserve l'entière liberté de vendre ou non son bien et d'en déterminer le prix, elle peut en revanche se voir privée du droit d'en choisir l'acquéreur; qu'en intégrant son immeuble dans un périmètre de préemption, l'arrêté attaqué en modifie partiellement le statut juridique; que, partant, la requérante a intérêt à l'annulation de cet arrêté en tant qu'il vise son immeuble situé avenue Georges Henri n° 234; qu'en revanche, elle n'indique pas en quoi résiderait son 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'elle formule ont trait à la totalité de cet acte, n'a pas pour effet d'étendre son 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 dès lors être accueillie;

Considérant que, selon l'article 17, § 2, alinéa 1er, 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 la requérante décrit le risque de préjudice grave et difficilement réparable en faisant valoir que le fait de grever son bien d'un droit de préemption pendant de longues années constitue un handicap et un obstacle des plus

sérieux à l'entretien de l'immeuble et à la vente de celui-ci; qu'elle soutient que ce droit de préemption porte atteinte à la liberté individuelle de tout citoyen et déplore un manque de dialogue, en relevant que d'autres instruments auraient pu être utilisés pour atteindre la revitalisation visée; qu'elle estime que par son aspect très local, le droit de préemption entrave la libre concurrence en cas de vente, car l'acquéreur préférera un bien sans clause suspensive pour éviter l'avance de frais inutiles et ne pas subir lui-même s'il acquiert le bien le droit de préemption, tandis que le propriétaire pourrait être découragé d'investir; que la requérante souligne à propos des motifs de l'arrêté attaqué qui retiennent la nécessité de revitaliser les noyaux commerciaux, que le noyau commercial dans lequel est situé son bien 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 la situation, sans qu'un plan d'action précis ne soit disponible avec les moyens financiers adéquats; que la requérante conclut que la mesure attaquée revêt un caractère draconien, est étendue à l'ensemble des biens du périmètre concerné et est donc disproportionnée par rapport à l'intérêt recherché, en lui causant en particulier un préjudice grave qui sera difficilement réparable, notamment en tenant compte du délai dans lequel un arrêt d'annulation pourrait intervenir; qu'à l'audience, elle précise également, en réplique à l'argument de la partie intervenante selon laquelle la requérante ne serait pas titulaire d'un bail commercial, qu'un commerce de fleurs est installé depuis de longues années au rez-de-chaussée de l'immeuble situé au n° 234 de l'avenue Georges Henri;

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», c'est-à-dire les divers pouvoirs publics visés à l'article 3 de l'arrêté attaqué, ont la faculté d'acquérir ce bien 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 ce droit de préemption ne permet cependant pas au pouvoir préemptant de forcer la vente ou d'influencer le prix; qu'en outre, si la faculté de préemption vise l'ensemble des biens situés dans le périmètre concerné, 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 du noyau commercial « Georges Henri »; que par ailleurs, la requérante n'invoque nullement son intention de vendre son immeuble ou l'existence de contacts avec un candidat acheteur, en sorte que rien ne conduit à penser que l'un ou l'autre des pouvoirs préemptants envisage d'user de la faculté de préemption ouverte par l'arrêté attaqué à l'égard de l'immeuble de la requérante; qu'il s'ensuit que le risque invoqué dans la requête apparaît trop aléatoire pour fonder une demande de suspension; qu'en outre le préjudice allégué par la

requérante consisterait en une perte financière, représentée par la circonstance que le droit de préemption aurait un effet négatif sur le prix de vente de son immeuble et que les investissements qu'elle a consentis seraient entravés par la perspective d'une moins value en cas de vente; qu'une perte financière est par hypothèse réparable, tandis que la requérante n'apporte cependant pas d'indices concrets de nature à établir une telle perte financière; que le caractère difficilement réparable du préjudice n'est dès lors pas 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; qu'il en est de même de la demande d'astreinte qui en est l'accessoire,

D É C I D E :

Article 1er.

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

Article 2.

La demande de suspension et la demande d'astreinte sont rejetées.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e 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