

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 220.282 du 11 juillet 2012

A. 199.599/XV-1487

En cause : **1. MEERT** Laure,
 2. MEERT Magali,
 3. la s.p.r.l. IMMOMEERT, actuellement la s.p.r.l. Immo First
Management,
ayant élu domicile chez
Me J.-P. PUTTEMANS, avocat,
avenue des Cattleyas 3/1
1150 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 Woluwé-Saint-Lambert,
ayant élu domicile chez
Me Ph. COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 23 mars 2011 par Laure Meert, Magali Meert et la s.p.r.l. Immomeert, transformée en cours de procédure en s.p.r.l. Immo First Management, en ce qu'elle tend à l'annulation 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 l'arrêt n° 213.375 du 20 mai 2011 décrétant le désistement d'instance de René Jadot et rejetant la demande de suspension;

Vu la demande de poursuite de la procédure des parties requérantes;

Vu le dossier administratif;

Vu l'ordonnance du 28 octobre 2011 accueillant la requête en intervention introduite le 27 avril 2011 par la commune de Woluwé-Saint-Lambert;

Vu les mémoires en réponse, en réplique et en intervention régulièrement échangés;

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

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

Vu l'ordonnance du 20 avril 2012, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 15 mai 2012 à 9 heures 30;

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

Entendu, en leurs observations, P.-E. PÂRIS, *loco* Mes Ph. LEVERT & M. VELGHE, 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'État, coordonnées le 12 janvier 1973;

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

Le conseil communal de Woluwe-Saint-Lambert a décidé le 19 octobre 2009 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, dont l'un est formé par un tronçon de l'avenue Georges Henri et des rues adjacentes. Le Gouvernement a approuvé le 12 novembre 2010, l'établissement du périmètre de préemption «Georges Henri», par l'arrêté attaqué, qui est rédigé comme suit:

« 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 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;

Étant 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 1^{er}. 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 (n^{os} pairs 164 à 510 inclus et n^{os} impairs 193 à 517 inclus);
- avenue Prekelinden (n^{os} impairs 77 à 127 inclus et n^{os} pairs 66 à 110 inclus);
- avenue du Prince Héritier (n^{os} pairs 86 à 120 inclus et n^{os} impairs 57 à 113 inclus);
- rue Abbé de l'Epée (n^{os} pairs 2 à 28 inclus et n^{os} impairs 1 à 19 inclus);
- place J.B. Degrooff (n^{os} impairs 1 à 9 inclus);
- rue du Pont-Levis (n^{os} pairs 2 à 32 inclus et n^{os} impairs 1 à 43);
- rue Bois de Linthout (n^{os} pairs 2 à 26 inclus et n^{os} impairs 5 à 31 inclus);
- rue du Menuisier (n^{os} pairs 46 à 92 inclus et n^{os} impairs 65 à 111 inclus);
- rue J.B. Timmermans (n^{os} pairs 4 à 26 inclus et n^{os} 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 1^{er} 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:

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

Cet arrêté a été publié au *Moniteur* du 21 janvier 2011 et notifié aux requérantes par une lettre du 27 janvier 2011;

Considérant que les requérantes prennent un moyen unique «de l'excès de pouvoir»; qu'en une première branche, elles reprochent à l'autorité d'avoir adopté une décision qui fait apparaître une disproportion importante entre la mesure attaquée et l'objectif poursuivi, et de n'avoir opéré aucune balance des intérêts en présence; qu'elles exposent que la décision attaquée est particulièrement préjudiciable à la troisième requérante – la s.a. Immomeert –, qui est une société immobilière qui a constitué un patrimoine en vue d'être vendue après exécution de travaux décidés afin que la vente puisse se réaliser dans les meilleures conditions; qu'elles indiquent qu'aucune société immobilière intéressée par son acquisition n'acceptera le droit de préemption établi sur une partie de ses biens puisqu'il constitue un frein à l'expansion économique; qu'elles ajoutent que cette requérante est propriétaire d'autres immeubles non concernés par le droit de préemption, en manière telle qu'elle n'a aucun intérêt à fractionner ou morceler son patrimoine pour vendre les biens séparément et devoir réinvestir le montant obtenu dans les 5 ans à peine de devoir subir une taxation exorbitante; qu'elles font également valoir qu'elles sont propriétaires d'appartements dans une résidence à appartements multiples, qui ne devrait pas être concernés par la revitalisation de l'avenue Georges Henri, d'autant que les appartements en question sont occupés en bon père de famille dans un immeuble bien géré, mais que le droit de préemption litigieux pourrait être appliqué à cet immeuble, leur causant ainsi un préjudice; qu'elles signalent que l'autorité a négligé le dialogue direct avec les propriétaires concernés, lequel aurait pu aboutir à proposer des incitants financiers permettant une rapide revitalisation du périmètre considéré; qu'elles soutiennent que le droit de préemption constitue une entrave à la liberté individuelle, que l'autorité concernée dispose d'autres moyens pour acquérir un bien en cas de nécessité, que le droit de préemption est inadéquat et préjudiciable d'autant qu'il n'est établi que dans un périmètre précis et ne concerne pas la totalité de la commune ou de la région, ne permettant pas que joue la libre concurrence en cas de vente; qu'elles exposent que l'acquéreur préférera un bien sans clause

suspensive puisqu'il sera obligé d'exposer des frais de constitution d'emprunt, de frais de dossier ou d'expertise sans certitude de pouvoir acheter le bien, sans évoquer la pénalisation résultant pour de nombreuses années, de l'existence de ce droit de préemption sur le bien éventuellement acquis, avec cette conséquence que le prix de vente proposé en subira indéniablement les conséquences négatives, ainsi que la valeur d'une société immobilière comme la troisième requérante; qu'elles ajoutent que la mesure attaquée revêt un caractère draconien, est étendue à l'ensemble des biens résidentiels du périmètre considéré et est donc disproportionnée par rapport à l'intérêt recherché en causant aux requérantes un préjudice grave qui sera difficilement réparable, et qu'elle ne manquera pas d'avoir un impact considérable dans l'hypothèse où un propriétaire désire mettre son bien en rente viagère;

qu'en une seconde branche, elles font valoir que les motifs de la décision sont vagues et les critères flous; qu'elles exposent que le noyau commercial dans lequel est situé leur bien est en déclin depuis de nombreuses années et qu'il apparaît illusoire que le droit de préemption puisse porter rapidement et efficacement remède à la situation, sans qu'un plan d'action précis ne soit disponible avec les moyens financiers adéquats; qu'elles estiment, au contraire, que la décision attaquée pourrait même engendrer un effet inverse puisque les propriétaires actuels, sans motivation spécifique, pourraient être enclins à ne plus investir dans la rénovation de leur bien et à ne pas en diminuer le loyer, et que les titulaires de baux commerciaux seront par contre effrayés par ce droit de préemption qui pourrait, en cas de vente, leur causer un préjudice sérieux s'ils souhaitaient acquérir les biens ou envisager une cession de leur commerce ou l'exécution de travaux importants pour améliorer leur exploitation; qu'elles en concluent que le droit de préemption, n'ayant aucun effet direct sur les mises en location ou le choix du type de commerce à venir, il n'aura aucune action spécifique sur la revitalisation de l'artère commerciale visée sauf peut-être à très long terme, ce qui ne correspond assurément pas au but recherché par la décision attaquée; qu'elles ajoutent que parmi les pouvoirs préemptants figure la Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, et relève qu'outre l'incidence, sur le quartier considéré, 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 querellée et la mesure prise;

Considérant qu'un moyen d'annulation consiste en l'indication de la règle de droit qui a été violée, et celle de la manière dont elle l'a été; que le moyen se borne à critiquer le principe même du droit de préemption, à dénoncer les effets que l'arrêté attaqué est, selon elles, de nature à avoir sur la valeur des biens qu'elles possèdent dans le périmètre litigieux, et à contester son efficacité, sans indiquer à quelle règle de droit il contreviendrait; qu'il n'y a pas lieu d'avoir égard au «principe de proportionnalité» invoqué comme fondement du moyen dans le mémoire en

réplique alors qu'il aurait pu l'être dans la requête; que l'utilisation incidente du mot «disproportion» dans les développements du moyen ne permet pas de considérer que le principe de proportionnalité serait invoqué comme fondement du moyen de la requête; que le moyen n'est pas recevable,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 1350 euros, sont mis à charge des parties requérantes à concurrence de 381,25 euros chacune et 206,25 euros à charge de René Jadot, dont le désistement a été décrété par l'arrêt n° 213.375 du 20 mai 2011.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le onze juillet deux mille douze par :

M.	M. LEROY,	président de chambre,
M.	J. VANHAEVERBEEK,	conseiller d'État,
M.	I. KOVALOVSKY,	conseiller d'État,
Mme	N. ROBA,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

N. ROBA

M. LEROY