

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 221.409 du 19 novembre 2012

A. 202.570/XV-1750

En cause : **FENOCCHI** Edgard,

A. 202.572/XV-1751

En cause : **PAUWELS** Jean-Louis,

A. 202.573/XV-1752

En cause : **HULUS** Yalman,

A. 202.574/XV-1753

En cause : **1. VAN HECKE** Francisca,
2. LIEKENS Jessica,

A. 202.577/XV-1755

En cause : **EL GAZALI** Zuhair,

A. 202.578/XV-1758

En cause : **DEMIRCI** Cengiz,

A. 202.579/XV-1756

En cause : **CHAAIRI** Hakim,

A. 202.580/XV-1757

En cause : **FIERENS** Etienne,

A. 202.583/XV-1759

En cause : **COPPEE** Benoît,

A. 202.584/XV-1760

En cause : **HEINE** Anne-Marie,

A. 202.585/XV-1762

En cause : **BOUKAR** Aissa,

A. 202.586/XV-1761

En cause : **PUTMANS** Jean-Claude,

A. 202.590/XV-1763

En cause : **SCHOETENS** Lea,

A. 202.591/XV-1764

En cause : **PLOEGAERTS** Bernard,

A. 202.594/XV-1765

En cause : **AMATO** Caterina,

A. 202.596/XV-1767

En cause : **ELYAKOUBI** Mina,

A. 202.598/XV-1766

En cause : **JANSSENS** Pierre,

A. 202.601/XV-1768

En cause : **WALLET** Luc,

ayant tous élu domicile chez
Me J. SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
ayant élu domicile chez
Mes Th. HAUZEUR et L. DEPRÉ, avocats,
chaussée de la Hulpe 178
1170 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu les requêtes introduites le 24 novembre 2011, respectivement par Edgard Fenocchi (A. 202.570/XV-1750), Jean-Louis Pauwels (A. 202.572/XV-1751), Yalman Hulus (A. 202.573/XV-1752), Francisca Van Hecke et Jessica Liekens (A. 202.574/XV-1753), Zuhair El Gazali (affaire A. 202.577/XV-1755), Cengiz Demirci (affaire A. 202.578/XV-1758), Hakim Chaairi (affaire A. 202.579/XV-1756), Etienne Fierens (affaire A. 202.580/XV-1757), Benoît Coppée (affaire A. 202.583/XV-1759), Anne-Marie Heine (affaire A. 202.584/XV-1760), Aissa Boukar (affaire A. 202.585/XV-1762), Jean-Claude Putmans (affaire A. 202.586/XV-1761), Lea Schoetens (affaire A. 202.590/XV-1763), Bernard Ploegaerts (affaire A. 202.591/XV-1764), Caterina Amato (affaire A. 202.594/XV-1765), Mina Elyakoubi (affaire A. 202.596/XV-1767), Pierre Janssens (affaire A. 202.598/XV-1766) et Luc Wallet (affaire A. 202.601/XV-1768), qui demandent l'annulation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30

juin 2011 relatif à l'établissement d'un périmètre de préemption «Evere Nord» sur le territoire de la commune d'Evere;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu les rapports de M. P. DEBROUX, auditeur au Conseil d'État;

Vu la notification des rapports aux parties et les derniers mémoires;

Vu les ordonnances du 5 septembre 2012, notifiées aux parties, fixant les affaires à l'audience du 9 octobre 2012 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, M. I. KOVALOVSKY, conseiller d'État;

Entendu, en leurs observations, Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour les requérants, et Me Th. HAUZEUR, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

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 éléments utiles à l'examen des recours se présentent comme suit:

Le 20 janvier 2010, le service urbanisme de la commune d'Evere réalise une étude intitulée «Observatoire du logement à Evere : évolution et situation au 31.12.2009».

En sa séance du 31 mars 2011, le conseil communal d'Evere décide, en se fondant sur les articles 258 à 274 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), ainsi que sur l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 septembre 2003 relatif au droit de préemption, d'adopter le projet de périmètre «Evere Nord» soumis au droit de préemption pour une durée de sept ans renouvelable une seule fois pour une période de cinq ans. Ce périmètre est délimité de la manière suivante: rue Plaine d'Aviation n^{os} 26 à 52A, avenue G. Van Leeuw n^o 1, chaussée de Haecht n^{os} 1031(1) à 1041 et rue de Paris, n^{os} 73 à 99. Le conseil communal décide également de transmettre le projet de périmètre à la régie foncière

régionale (cellule préemption) ainsi qu'au ministre-président et de demander de fixer le périmètre et de désigner la commune comme pouvoir préemptant.

Par un arrêté du 30 juin 2011, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale adopte le périmètre de préemption tel qu'il était demandé par la commune d'Evere. Cet arrêté est rédigé comme suit:

« Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,
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 publics 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 COBAT;

Considérant la délibération du Conseil communal d'Evere du 31 mars 2011;

Considérant que conformément aux articles 259, 4°, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le droit de préemption est exercé dans l'intérêt général en vue de réaliser des logements de type social ou des logements moyens;

Vu le constat de la commune d'un manque de logements moyens sur son territoire, conforté par l'étude menée par l'Observatoire du Logement en 2009 qui prévoit une demande de plus de 2000 logements de ce type d'ici 2020;

Considérant que l'ilot concerné est l'un des derniers dans la partie Nord de la commune à offrir une potentialité de densification de logements compte tenu du PRAS et de la typologie du quartier;

Considérant que le placement de cet ilot sous périmètre de préemption permettrait à la commune d'acheter des immeubles, de les rénover et de les transformer en logements moyens répondant à la pénurie décrite;

Qu'il compléterait ainsi le parc de logements appartenant déjà à la commune de manière à permettre de créer du logement aussi bien en intérieur d'ilot que sur l'alignement;

Qu'il compléterait en outre les projets de logements dans les quartiers adjacents (place de la Paix et place de Koster);

Que le droit de préemption sur les parcelles du périmètre projeté accélérerait de cette manière le processus de construction et de rénovation dans le quartier en faveur du logement moyen et permettrait de le densifier;

Considérant que la commune d'Evere est le pouvoir préemptant le mieux à même d'acquérir des bâtiments en vue de renforcer le logement moyen dans le périmètre concerné;

Considérant qu'à titre subsidiaire, la Région de Bruxelles-Capitale, la Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, la Société de Développement pour la Région de Bruxelles Capitale pourraient mener les mêmes opérations que celles de la commune d'Evere, eu égard à leurs moyens;

Considérant qu'en vue de la réalisation de cet objectif une durée de sept ans s'impose;

Sur la proposition du Ministre-Président;

Après en avoir délibéré,

Arrête :

Article 1^{er}. Le périmètre soumis à préemption est sur le territoire de la commune d'Evere la zone délimitée par les rues suivantes :

- rue Plaine d'aviation n^{os} 26 à 52A;
- avenue G. Van Leeuw n^o 1;
- chaussée de Haecht n^{os} 1031(I) à 1041;
- rue de Paris n^{os} 73 à 99.

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 placé[e]s sous statut de périmètre soumis au droit de préemption sur le territoire de la commune d'Evere et ce pour une durée de sept ans.

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

- la commune d'Evere;
- la Société de Développement pour la Région de Bruxelles Capitale;
- la Société de Logement de la Région de Bruxelles Capitale agissant pour elle-même, pour une société immobilière de service public visée par l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur du logement social, ou pour le fonds du logement des familles de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 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.».

L'arrêté précité, qui constitue l'acte attaqué, est publié au *Moniteur belge* du 13 septembre 2011. Les requérants affirment, sans être contredits, en avoir reçu notification le 26 septembre;

Considérant que les recours sont dirigés contre le même acte et qu'ils soulèvent les mêmes moyens; que dans l'intérêt d'une bonne justice, il y a lieu de les joindre;

Considérant que la partie adverse soulève deux exceptions d'irrecevabilité;

qu'en une première exception, elle conteste l'intérêt à agir des requérants; qu'elle fait valoir qu'il existe deux «chaînon manquant» pour que le mécanisme de préemption prévu par le CoBAT puisse s'appliquer, à savoir, d'une part, l'intention de chacun des requérants de vendre son bien et, d'autre part, l'acte individuel par lequel le pouvoir préemptant exprime sa volonté de préempter, conformément aux articles 265 à 268 du CoBAT; qu'elle en déduit que, dès lors que les requérants ne

prétendent et ne démontrent à aucun moment avoir l'intention de vendre leur bien, leur intérêt à l'annulation de l'acte attaqué n'est ni direct ni certain ni actuel;

qu'en une seconde exception, soulevée à titre subsidiaire, elle fait valoir qu'en tout état de cause, l'acte attaqué ne pourrait être annulé qu'en tant qu'il concerne les propriétés des requérants et qu'une éventuelle annulation ne pourrait donc porter sur l'ensemble du périmètre de préemption;

Considérant que dans le mémoire en réplique et le dernier mémoire, à propos de la seconde exception, chacun des requérants expose qu'en l'espèce, c'est la délimitation du périmètre qui est critiquée, laquelle s'effectue en fonction d'un certain nombre d'objectifs et de besoins allégués et que dix-huit recours ont contesté ce périmètre qui comporte trente-quatre immeubles, en sorte que le prononcé éventuel de dix-huit annulations partielles limitées à leurs propriétés équivaldrait à une «réfection de l'acte en modifiant profondément le périmètre de préemption qui, en toute hypothèse, ne serait plus approprié à l'égard des objectifs allégués (et au demeurant non contestés dans le cas d'espèce)»;

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» 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 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 l'immeuble de chacun des requérants dans un périmètre de préemption, l'acte attaqué modifie une des règles qui lui sont applicables en cas de transfert de propriété et touche par là à son statut juridique; que, partant, les requérants ont intérêt à l'annulation de cet acte en tant qu'il vise leur immeuble; qu'en revanche, ils n'indiquent pas en quoi résiderait leur intérêt à l'annulation de l'acte 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; qu'à supposer que dix-huit annulations partielles de l'acte attaqué soient prononcées, il appartiendrait certes à la partie adverse de déterminer si le périmètre encore existant lui permet d'atteindre l'objectif visé mais qu'il ne s'en déduit pas que l'annulation partielle devrait, pour ce seul motif, être considérée comme une réformation; que les recours ne sont recevables qu'en ce qu'ils concernent les immeubles appartenant aux requérants;

Considérant que les requérants prennent un moyen unique «de la violation de l'article 1^{er} du premier protocole additionnel à la Convention européenne

des droits de l'homme, des articles 1^{er}, 258 à 274 du CoBAT, de la violation de l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 septembre 2003 relatif au droit de préemption, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, de l'absence de motifs pertinents et adéquats, de la violation des principes de bonne administration et de minutie et de l'excès de pouvoir»; qu'ils soutiennent que l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé au regard des objectifs d'utilité publique poursuivis, de la définition du périmètre de préemption, de la détermination de la durée de celui-ci et de la détermination des autorités préemptantes, alors que l'article 2, 5°, de l'arrêté du 11 septembre 2003, précité, impose une motivation sur chacun de ces points, et que cette exigence est renforcée par la circonstance que «l'acte attaqué concerne le droit de propriété», qui est protégé par l'article 1^{er} du premier protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, toute atteinte à ce droit, fût-elle d'ordre procédural, devant se fonder sur des motifs dûment établis, en sorte que les dispositions normatives doivent recevoir une interprétation restrictive;

qu'ils affirment que la motivation de l'objectif poursuivi n'est ni pertinente ni adéquate; qu'ils font valoir que la référence à l'article 259, 4°, du CoBAT est insuffisante, l'objectif relatif à la réalisation de logements de type social ou des logements moyens permettant de justifier l'établissement de périmètres de préemption sur tout le territoire régional; qu'ils soutiennent que si l'objectif de réaliser des logements moyens est en soi un objectif d'utilité publique, «ce que la motivation doit justifier c'est la réalisation de cet objectif sur le territoire communal concerné par le périmètre de préemption»; qu'ils exposent que si la motivation fait état d'un manque de logements moyens et indique que l'îlot visé offre une potentialité de densification, ils ignorent si ce manque est étayé par le dossier puisqu'ils ne disposent pas de l'étude à laquelle la motivation fait référence; qu'ils citent en revanche des extraits des fiches communales d'analyse des statistiques locales en Région bruxelloise, réalisées par l'Institut de Gestion de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire de l'U.L.B. (I.G.E.A.T.), d'où il résulte notamment que la commune d'Evere compte l'un des taux les plus élevés de logements sociaux dans la Région; qu'ils soulignent que la commune ne dispose pas de projet sur l'îlot concerné et citent à cet effet un extrait du programme de législature 2006-2012 qui fait état d'un projet de 100 nouveaux logements mais sur un autre îlot que celui repris dans l'acte attaqué; qu'ils ajoutent que le motif selon lequel «l'îlot concerné est l'un des derniers dans la partie Nord de la commune à offrir une potentialité de densification de logements compte tenu du PRAS et de la typologie du quartier» est peu clair et inadéquat, l'îlot étant entièrement couvert par des maisons unifamiliales;

qu'ils contestent la pertinence et l'adéquation de la motivation de la délimitation du périmètre de préemption; qu'ils font valoir que si l'article 258, 2°, du CoBAT

énonce que le périmètre soumis au droit de préemption reprend «les différents immeubles soumis au droit de préemption», la motivation de l'acte attaqué vise un «îlot», que ce terme n'est pas défini dans le CoBAT mais qu'il l'est, dans le glossaire du PRAS, comme étant un «ensemble de terrains bâtis ou non, délimités par des voies de communication à l'air libre ou par des limites naturelles ou régionales», que la délimitation du périmètre de préemption reprend certaines habitations de l'îlot et qu'il est donc procédé à un découpage de celui-ci, ce qui signifie que l'intégralité de l'îlot n'est pas nécessaire aux autorités préemptantes pour réaliser les objectifs poursuivis mais qu'aucun élément de la motivation ne précise pourquoi leurs immeubles y sont intégrés alors que d'autres, situés dans le même îlot et sur la même voirie, ne le sont pas; qu'ils citent un courrier de la commune d'Evere du 17 novembre 2011 indiquant que le recours au droit de préemption ne sera appliqué qu'aux parties centrales du périmètre et non aux habitations, ce qui tendrait, selon eux, à démontrer que la commune, qui a demandé l'établissement du périmètre, reconnaît elle-même que la délimitation de celui-ci ne repose pas sur des motifs adéquats par rapport à l'objectif poursuivi;

que, s'agissant de la motivation de la durée de validité du périmètre de préemption, ils font valoir que c'est la durée maximale qui est retenue, à savoir sept ans, et que la seule affirmation selon laquelle une telle durée s'impose «en vue de la réalisation de cet objectif» est une formule générale susceptible de s'appliquer dans tous les cas, qui ne permet donc pas de justifier le recours à la durée maximale de validité;

que, s'agissant de la détermination des autorités préemptantes, les requérants soutiennent que s'il peut être admis que la commune d'Evere soit désignée comme pouvoir préemptant puisque c'est à son initiative que le périmètre de préemption a été élaboré, l'affirmation selon laquelle, «à titre subsidiaire, la Région de Bruxelles-Capitale, la Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale pourraient mener les mêmes opérations que celles de la commune, eu égard à leurs moyens» ne permet pas de motiver la désignation de ces autorités en qualité de pouvoir préemptant; qu'ils ajoutent que la S.D.R.B. a précisé aux propriétaires concernés qu'elle n'a actuellement aucun projet pour le périmètre en cause, en sorte que l'ouverture du droit de préemption à ce pouvoir n'est pas justifiée;

Considérant qu'en réplique, à propos de la recevabilité du moyen en tant qu'il est pris de la violation de la loi du 29 juillet 1991, les requérants font valoir que selon l'arrêt n° 213.315 du 18 mai 2011, l'arrêt déterminant un périmètre de préemption n'est pas un acte réglementaire au sens de l'article 3 des lois coordonnées sur le Conseil d'État, que cet acte est comparable à un arrêté de classement, que la jurisprudence considère comme un acte individuel ou un acte collectif, que l'article

260 du CoBAT impose une motivation spéciale de l'objectif poursuivi et qu'il en va de même de l'article 2, 5°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 septembre 2003; qu'à propos de la motivation de l'objectif poursuivi, ils exposent que le manque de logements moyens n'est pas étayé dans le dossier, que l'étude de l'Observatoire du logement n'est qu'un rapport du service urbanisme de la commune, que cette étude date de 2009, qu'il résulte de l'étude réalisée par l'ULB-IGEAT, qui, quant à elle, date de 2010, que la commune d'Evere «a l'offre la plus significative en la matière», qu'un déficit au niveau régional ne justifie pas un mécanisme de préemption au niveau communal, que la partie adverse n'arbitre pas les différentes analyses effectuées en ce qui concerne l'offre de logements sociaux et de logements moyens sur le territoire de la commune d'Evere et que ni la commune ni la S.D.R.B. n'ont de projet concret concernant l'îlot inclus dans le périmètre de préemption; qu'ils précisent qu'ils prennent un moyen nouveau de la violation des mêmes dispositions et principes, et en particulier le devoir de minutie et les principes de bonne administration; qu'ils reprochent à la partie adverse de s'être contentée du document «Observatoire du logement à Evere», qui n'est qu'un rapport du service urbanisme de la commune sans vérifier ou objectiver cette appréciation; qu'à propos de la motivation de la délimitation du périmètre de préemption, ils indiquent que celle-ci a trait, selon ses propres termes, à un îlot alors que le périmètre arrêté ne couvre qu'une partie de l'îlot sans qu'aucun élément de la motivation ne précise les raisons de ce découpage; qu'ils soulignent que le périmètre concerne 34 immeubles sur les 86 que comporte l'îlot et en exclut donc 52, en sorte que la délimitation géographique de ce périmètre est dépourvue de toute justification adéquate; qu'ils ajoutent qu'«une chose sont les objectifs généraux, une autre est la détermination géographique d'un périmètre de préemption»; qu'à propos de la durée de validité du délai de préemption, ils estiment que l'affirmation selon laquelle la réalisation de l'objectif visé à l'article 259, 4°, est d'autant plus stéréotypée que le droit de préemption ne s'applique que sur une partie d'îlot, c'est-à-dire sur un territoire restreint; que, s'agissant de la désignation des autorités préemptantes, ils estiment qu'à suivre la motivation énoncée à ce propos dans l'acte attaqué, la désignation de l'ensemble des autorités préemptantes visées dans celui-ci serait de droit et qu'une telle automaticité traduit un défaut de motivation;

Considérant que dans les derniers mémoires, les requérants développent encore leurs arguments; qu'ils soulignent que l'objectif allégué dans la motivation de l'acte attaqué est double: la réalisation de logements sociaux et de logements moyens; qu'ils estiment avoir démontré que la nécessité de réaliser des logements sociaux n'est pas avérée et que dès lors qu'un des deux objectifs n'est pas établi, cette irrégularité affecte la motivation de l'acte; qu'ils estiment que la partie adverse ne pouvait se limiter à se fonder seulement sur un rapport du service urbanisme de la

commune qui est précisément à l'initiative de la procédure d'adoption du périmètre de préemption, en se contentant donc de l'appréciation émise par la commune demanderesse sans vérifier ou objectiver cette appréciation et ce, en l'absence d'une justification matérielle de l'objectif allégué; qu'à propos de la délimitation du périmètre, ils soulignent que la motivation de l'acte attaqué concerne clairement un îlot, que selon le glossaire du PRAS, un îlot est un ensemble de terrains, bâtis ou non, délimités par des voies de communication à l'air libre ou par des limites naturelles ou régionales, que le périmètre d'implantation ne concerne que 39% des immeubles de l'îlot sans qu'aucune justification ne soit donnée à ce propos; qu'ils estiment qu'il n'existe aucune différence typologique entre les immeubles de l'îlot intégrés dans le périmètre et ceux qui ne le sont pas;

Considérant que l'article 259 du CoBAT dispose notamment comme suit:

« Les droits de préemption institués en vertu du présent titre sont exercés dans l'intérêt général, en vue de :
[...]
4. réaliser des logements de type social ou des logements moyens.
[...]]»;

que l'article 260 énonce que l'arrêté du Gouvernement fixant le périmètre soumis au droit de préemption «est spécialement motivé au regard d'un ou de plusieurs des objectifs d'utilité publique visés à l'article 259»;

que, selon l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 septembre 2003 relatif au droit de préemption, un tel arrêté fixant le périmètre de préemption indique:

« 1° le ou les objectifs d'utilité publique poursuivis;
2° les pouvoirs préemptants autorisés à préempter, avec indication de leur ordre de priorité;
3° un plan indiquant le périmètre de préemption au 1/10.000^e ou 1/5.000^e;
4° la durée du périmètre de préemption;
5° la motivation du ou des objectifs d'utilité publique poursuivis, de l'emprise et de la durée du périmètre de préemption et des pouvoirs préemptants autorisés à préempter.»;

Considérant, quant à l'objectif poursuivi, que l'acte attaqué se réfère à l'article 259, 4°, du CoBAT; que si cette disposition vise la réalisation de logements de type social et de logements moyens, il résulte de la motivation qu'en l'espèce, le périmètre de préemption est adopté en vue de créer des logements moyens et non des logements de type social; qu'en effet, l'acte attaqué fait état d'un «manque de logements moyens» sur le territoire de la commune d'Evere et poursuit en énonçant que le placement de l'îlot concerné en périmètre de préemption permettrait

«d'acheter des immeubles, de les rénover et de les transformer en logements moyens répondant à la pénurie décrite»; qu'il ne comporte aucune considération relative à une quelconque pénurie de logements de type social; qu'il s'en déduit que l'allusion qu'il fait à ce type de logements ne tend qu'à indiquer les deux objectifs mentionnés par l'article 259, 4°, mais que seul le second objectif, à savoir la création de logements moyens, est poursuivi en l'espèce; que, partant, l'argument des requérants contestant la nécessité d'augmenter le nombre de logements sociaux est dépourvu de pertinence; que, pour se prononcer sur le caractère avéré des besoins allégués par la commune d'Evere, la partie adverse s'est fondée sur l'étude réalisée à ce propos par ladite commune et selon laquelle 2.250 logements devraient être créés avant 2020, ce qui représente, par an, 120 logements supplémentaires par rapport aux programmes en cours; que les requérants n'apportent aucun élément susceptible de mettre en doute les conclusions de l'étude précitée et de considérer qu'en se fondant sur cette étude, la partie adverse aurait commis une erreur manifeste d'appréciation; qu'à cet égard la seule circonstance que ladite étude a été réalisée par les services de la commune est sans pertinence; que le fait que ni la commune d'Evere ni la S.D.R.B. ne dispose d'un projet concret relatif aux immeubles visés par le périmètre de préemption en vue de réaliser des logements moyens n'est pas non plus pertinent puisque la fixation d'un périmètre de préemption ne donne aux autorités désignées comme titulaires de ce droit qu'une possibilité d'acquérir le bien lorsque son propriétaire le met en vente et qu'il serait donc prématuré d'exiger qu'avant que ce droit de préemption puisse être mis en œuvre, elles aient un projet concret dont la réalisation exigerait une telle mise en œuvre;

Considérant, quant à la délimitation du périmètre, qu'il résulte de la motivation de l'acte attaqué que celui-ci est établi en fonction des potentialités de densification de l'îlot concerné, l'objectif étant de créer du logement tant en intérieur d'îlot que sur l'alignement; que la circonstance, alléguée par les requérants, que le terme «îlot» utilisé dans l'acte attaqué pour identifier le périmètre ne serait pas conforme à la définition qu'en donne le glossaire du PRAS, s'avère sans incidence sur la légalité de l'acte attaqué, le Gouvernement n'étant pas tenu de faire correspondre le périmètre de préemption avec un îlot au sens de la définition qu'en donne le PRAS; que même si la motivation de l'acte attaqué eût gagné à être rédigée de manière plus explicite, l'objectif de densification de l'habitat, énoncé dans la motivation, permet de comprendre les raisons pour lesquelles le périmètre ne reprend pas la totalité de l'îlot entendu au sens défini par le glossaire du PRAS et que n'en font pas partie un certain nombre de bâtiments situés à l'angle de la rue de Paris et de la rue Plaine de l'Aviation, de la rue de Paris et de la chaussée d'Haecht ainsi que de l'avenue Van Leeuw et de la rue Plaine de l'Aviation; qu'il résulte en effet des documents déposés au dossier que les terrains et bâtiments concernés principalement

par l'objectif de densification qu'entend poursuivre la commune se trouvent au centre de l'îlot; qu'il ne peut être reproché à la partie adverse de n'avoir pas étendu le périmètre à des parcelles qui ne présentent aucune utilité à la réalisation de l'objectif poursuivi; que, par ailleurs, pour se prononcer sur l'existence et la pertinence de motifs sur lesquels se fonde l'acte attaqué, le courrier du 17 novembre 2011 émanant du service de la régie foncière de la commune, selon lequel il serait proposé au collège des bourgmestre et échevins de n'appliquer le périmètre qu'aux «parties centrales» (donc en intérieur d'îlot) et pas sur les habitations, s'avère dépourvu de pertinence, la légalité des motifs de l'acte attaqué ne pouvant s'apprécier sur la base de déclarations d'intention postérieures à son adoption;

Considérant que pour motiver la durée de validité du périmètre, l'acte attaqué se réfère à l'objectif poursuivi; que, contrairement à ce que soutiennent les requérants, une telle motivation ne constitue pas une clause de style et ne pourrait être reproduite à propos de tout périmètre de préemption; qu'il se conçoit que l'objectif de densification de l'îlot nécessite la fixation d'un délai important; qu'à tout le moins, les requérants ne soutiennent ni n'établissent l'existence, à ce propos, d'une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que pour motiver la désignation de la Région de Bruxelles-Capitale, de la S.L.R.B. et de la S.D.R.B. comme autorités préemptantes, l'acte attaqué fait référence aux moyens dont ces dernières disposent; qu'une telle motivation s'avère adéquate eu égard à l'objectif poursuivi; qu'il est indifférent à cet égard que la S.D.R.B. n'ait, à l'heure actuelle, aucun projet relatif au périmètre concerné;

Considérant qu'aucune critique relative à la motivation de l'acte attaqué ne peut être retenue; que le moyen unique formulé dans chacune des requêtes doit être rejeté; qu'il en est de même du moyen nouveau soulevé dans les mémoires en réplique,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

Les affaires portant les numéros A. 202.570/XV-1750, A. 202.572/XV-1751, A. 202.573/XV-1752, A. 202.574/XV-1753, A. 202.577/XV-1755, A. 202.578/XV-1758, A. 202.579/XV-1756, A. 202.580/XV-1757, A. 202.583/XV-1759, A. 202.584/XV-1760, A. 202.585/XV-1762, A. 202.586/XV-1761, A. 202.590/XV-1763, A. 202.591/XV-1764, A. 202.594/XV-1765, A. 202.596/XV-1767, A. 202.598/XV-1766, A. 202.601/XV-1768 sont jointes.

Article 2.

Les requêtes sont rejetées.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 3325 euros, sont mis à la charge des requérants, à concurrence de 175 euros chacun.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le dix-neuf novembre deux mille douze par :

M.	M. LEROY,	président de chambre,
Mme	C. DEBROUX,	conseiller d'État,
M.	I. KOVALOVSKY,	conseiller d'État,
M.	Fr. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Fr. QUINTIN

M. LEROY