CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 233.085 du 30 novembre 2015

216.969/XV-2890

En cause : **AL SAYED** Mahmoud,

ayant élu domicile chez
Me A. TULCINSKY, avocat,
rue d'Écosse 28/1
1060 Bruxelles,

contre :

1. la Région de Bruxelles-Capitale,

ayant élu domicile chez
Me Th. HAUZEUR, avocat,
chaussée de La Hulpe 178
1170 Bruxelles,

2. la commune d'Ixelles.

LE PRÉSIDENT F.F. DE LA XV^e^ CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ,

Vu la requête introduite le 15 septembre 2015 par Mahmoud Al Sayed, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 juillet 2015 portant approbation du plan d'expropriation pour cause d'utilité publique selon la procédure d'extrême urgence au bénéfice de la commune d'Ixelles pour le bien situé rue Gray 171-171A;

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

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

Vu l'ordonnance du 10 novembre 2015 fixant l'affaire à l'audience du 18 novembre 2015 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. I. KOVALOVSZKY, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me L. VARRETTA *loco* Me A. TULCINSKY, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Th. HAUZEUR, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Mme C. de LEMOS ESTEVES, secrétaire d'administration, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. P. DEBROUX, premier 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, Mahmoud Al Sayed, est propriétaire des immeubles sis à Ixelles, rue Gray 171-173, cadastrés ou l'ayant été 3e division, section A, n° 104S2, par acte du 22 avril 1997.

Par deux arrêtés du 12 décembre 2013, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a approuvé le programme quadriennal de revitalisation du quartier de Maelbeek, autorisant la mise en œuvre de l'ensemble des projets visés dans les fiches projets, en ce compris les moyens pour y parvenir et octroyant des subsides d'un montant global de 32.700.000 € au bénéfice des communes œuvrant à la revitalisation ainsi que des subsides complémentaires d'un montant global de 10.900.000 €.

Le 10 décembre 2014, la commune d'Ixelles a fait part à Mahmoud Al Sayed de sa volonté d'acquérir à l'amiable la parcelle cadastrée 3e division, section A n° 104S2, sollicitant une réponse pour le 15 janvier 2015 au plus tard et ajoutant qu'à défaut d'accord, une procédure judiciaire d'expropriation serait entamée. L'offre à l'amiable était fixée à 575.000 €. Par un courrier du 23 décembre 2014, le requérant a contesté les allégations de la commune, tout comme le montant de 575.000 € proposé, au motif que celui-ci était dérisoire.

Se fondant sur l'article 7, § 1er, de l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine, la commune d'Ixelles a déposé, le 11 février

2015, une requête tendant à l'expropriation de la parcelle n° 104S2 appartenant à Mahmoud Al Sayed, conformément à la procédure d'extrême urgence.

Par un jugement du 5 mars 2015, le juge de paix du canton d'Ixelles a posé quatre questions préjudicielles à la Cour constitutionnelle.

Le 30 avril, le conseil communal d'Ixelles a décidé de solliciter une nouvelle autorisation du Gouvernement pour procéder à l'expropriation, selon la procédure d'extrême urgence, de la parcelle 104S2.

Le 9 juillet 2015, le Gouvernement a approuvé le plan d'expropriation pour cause d'utilité publique selon la procédure d'extrême urgence, au bénéfice de la commune d'Ixelles, de la parcelle 104S2. Cet arrêté est motivé comme suit:

«Vu la loi du 27 mai 1870 portant simplification des formalités administratives en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique;

Vu la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique;

Vu l'ordonnance du 22 février 1990 relative aux expropriations pour cause d'utilité publique poursuivies ou autorisées par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;

Vu l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation des quartiers;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 octroyant un subside au bénéfice d'Ixelles pour la réalisation du programme de revitalisation du quartier "Maelbeek";

Vu la délibération du 30 avril 2015 par laquelle le conseil communal d'Ixelles approuve le plan d'expropriation relatif au bien immeuble cadastré comme suit: 3ème Division, Section A, n° 104S2 sis rue Gray, 171-171A[1], à 1050 Bruxelles;

Considérant que l'expropriation vise la réalisation de 8 à 10 logements conventionnés par un opérateur externe de type CLT ou autre accès alternatif au logement, opération 4.04 (GRA 02) du programme du Contrat de Quartier Durable "Maelbeek";

Considérant que l'expropriation permettrait d'assainir un chancre mais aussi l'intérieur de l'îlot, de construire des logements conventionnés et de réaménager une parcelle à l'état de quasi-chancre le long de la rue Gray;

Considérant qu'un des objectifs des contrats de quartiers durables est de favoriser l'implantation de logements (article 3, § 2 ordonnance du 28/01/2010) et que cet objectif est rencontré par l'opération approuvée comme prioritaire dans le cadre du diagnostic et du programme du contrat de quartier durable Maelbeek (opération 4.04 (GRA 02));

Considérant que cette opération fait partie d'un ensemble d'opérations: 4.01, 4.02 et 4.03 (GRA01abc) qui ont pour but de supprimer un ensemble de chancres (rue Gray, 167 -167, rue Gray, 171 - 171A et rue Kerckx, 67) et de réaliser au total entre 13 et 16 logements (assimilés à du social et conventionnés), une crèche de 32 enfants et un équipement de quartier et, ainsi, de revaloriser tout un tronçon de la rue Gray;

Considérant que la réalisation de cette opération aura un impact positif sur le cadre de vie de la rue Gray;

Considérant que le programme du contrat de quartier durable Maelbeek

[1] Au plan d'expropriation annexé à l'arrêté du 9 juillet 2015, la parcelle 104S2 est sise aux n°s 171, 171A et 173 de la rue Gray.

arrive à échéance le 22 décembre 2017 et que d'ici cette date, la commune doit entrer en possession des biens, organiser et attribuer les marchés publics de service et de travaux ainsi que les procédures de mise à disposition;

Considérant qu'il s'agit de permettre la réalisation d'un projet prioritaire du programme de revitalisation du quartier "Maelbeek";

Considérant dès lors qu'il s'impose de prendre possession rapidement de ce bien afin de procéder à sa réhabilitation dans le cadre de ce programme;

Considérant dès lors qu'il est indispensable, pour cause d'utilité publique, de prendre possession des parcelles qui figurent au plan d'expropriation et ce conformément au prescrit de la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.»;

Il s'agit de l'acte attaqué, lequel a été publié au *Moniteur belge* du 17 juillet et notifié au requérant par un courrier du 5 août.

Le 11 septembre 2015, la commune d'Ixelles a déposé au greffe de la justice de paix du canton d'Ixelles une nouvelle requête en expropriation.

Par une ordonnance rendue le 22 septembre 2015, le juge de paix, considérant «qu'en vertu du principe *non bis in idem*, la [...] demande ne peut faire l'objet d'une nouvelle décision» et «qu'il appartiendra à la demanderesse de développer ses arguments par voie de conclusions», décide «qu'il n'y a pas lieu à statuer à nouveau» et déclare la demande irrecevable.

La commune d'Ixelles a interjeté appel de ce jugement;

Considérant, quant à la compétence du Conseil d'État, que le requérant fait valoir que «le recours au Conseil d'État peut être introduit tant que la citation en expropriation n'a pas été signifiée»;

Considérant que le Conseil d'État cesse d'être compétent pour connaître des recours de ceux qui sont directement intéressés par l'expropriation de leurs biens dès le moment où le juge de paix est saisi d'une requête en expropriation ou d'une citation dirigée contre l'exproprié; qu'en l'espèce, le juge de paix du canton d'Ixelles a été saisi, le 11 septembre 2015, d'une requête en expropriation par la commune d'Ixelles; que l'ordonnance du 22 septembre 2015 est frappée d'appel; que, partant, le Conseil d'État n'est pas compétent pour statuer sur le présent recours,

D E C I D E :

Article 1er.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XVe chambre siégeant en référé, le trente novembre deux mille quinze par :

M. I. KOVALOVSZKY, président de chambre f.f.,
M. R. GHODS, greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président f.f.,

R. GHODS I. KOVALOVSZKY