

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 235.899 du 28 septembre 2016

219.798/XV-3140

En cause : **la s.a. SMADI**,
ayant élu domicile chez
Mes M. VANDERHASSELT & O. de WRANGEL, avocats,
avenue Brugmann 403
1180 Bruxelles,

contre :

1. le bourgmestre de la ville de Bruxelles,
ayant élu domicile chez
Mes M. UYTENDAELE & B. HEYMANS, avocats,
rue de la Source 68
1060 Bruxelles,
2. la ville de Bruxelles,

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

Vu la requête introduite le 1^{er} juillet 2016 par la s.a. Smadi, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution de «l'arrêté du Bourgmestre de la Ville de Bruxelles du 30 mai 2016 portant la référence "Îlot sacré SECP2016 59" imposant diverses mesures au propriétaire du bâtiment sis n° 7-9 rue des Bouchers à 1000 Bruxelles»;

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

Vu le rapport de Mme M. VANDERHELST, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 8 septembre 2016 fixant l'affaire à l'audience du 20 septembre 2016 à 9 heures 30;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me M. VANDERHASSELT, avocat, comparaisant pour la partie requérante et Me B. HEYMANS avocat, comparaisant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, Mme M. VANDERHELST, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973;

Faits

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

La requérante est propriétaire de l'immeuble situé rue des Bouchers n^{os} 7-9 à 1000 Bruxelles. Au rez-de-chaussée de cet immeuble, un restaurant, dénommé «Le Savarin», est exploité par la s.p.r.l. JINANE.

Le 19 janvier, un incendie s'est déclaré dans un immeuble proche, à la suite de quoi, le chef de corps de la zone de police Bruxelles-Capitale – Ixelles a adressé au bourgmestre de Bruxelles une note rédigée comme suit:

« En date du 19/01/16 à 22 h 30 mes services sont intervenus à Bruxelles, Impasse Schuddeveld 2 pour un incendie violent. À l'arrivée des policiers les flammes sortaient du toit de l'immeuble, qui appartient à la Région bruxelloise.

L'immeuble est en rénovation et donc non habité. Cependant l'accès à l'impasse se fait par la Petite Rue des Bouchers. Les commerçants ont dû replier leur terrasse afin de laisser passer les camions des pompiers. Ces derniers ont perdu beaucoup de temps avant de pouvoir rentrer dans la rue en question, étant donné que les potelets, se trouvant sur le trottoir dans la rue Marché aux Herbes, empêchaient l'accès direct à la rue. Il leur a fallu beaucoup de manœuvres pour finalement arriver près du lieu du sinistre et d'y déployer leur matériel.

Cette situation pose problème si un sauvetage devait avoir lieu dans cette rue et/ou cette impasse».

À la suite de cela, la «cellule de planification d'urgence, sécurité civile», a effectué le 27 janvier une visite topographique de l'Îlot sacré afin de «contrôler le passage du véhicule “grande-échelle”, indispensable pour sauver les personnes

coincées aux étages lors d'un incendie». Un rapport établi le 1^{er} février contient les constatations et recommandations suivantes:

«Constatations:

- L'accès via la **Rue Grétry** se fait sans problème, cependant, pendant les heures de fortes fréquentations des restaurants, il est indispensable que le mobilier divers des restaurants et les tentes solaires restent à l'extérieur des filets d'eau matérialisés sur la chaussée par des pierres bleues (distance 4,20 m).
- **Idem Rue de la Fourche**
- Le passage Rue des Bouchers est impossible sans l'intervention des restaurateurs pour bouger le mobilier et les tentes solaires. Le passage vers l'**Impasse de la Fidélité** est impossible aujourd'hui à cause du mobilier. L'hydrant situé à cet endroit est recouvert en partie par la terrasse. Le passage vers la Rue de la Montagne est entravé par les véhicules pratiquant le parking sauvage après la jonction avec les Galeries Royales Saint-Hubert. Lors de la visite l'hydrant censé être utilisé pour l'intervention au niveau des galeries était recouvert par un véhicule mal garé. À la jonction avec la Rue de la Montagne le véhicule a été incapable de remonter la rue à cause de potelets en fonte sur la partie trottoir.
- **Petite Rue des Bouchers:** Les tentes solaires et les mobiliers divers entravent fortement le passage.
- **Rue des Dominicains:** les tentes solaires entravent le passage.
- **Impasse de la Fidélité:** l'accessibilité doit pouvoir se faire en marche arrière à partir de la Rue des Bouchers, le tournant directement vers la gauche étant impossible, mais avec le retrait de façade du n° 12 Rue des Bouchers, la manœuvre est possible.

Mesures conseillées:

1. Interdire les tentes solaires sur l'ensemble des rues décrites ci-dessus
2. Interdire le placement de mobilier lourd et non-mobile, tels bancs d'écailler, fûts et tonneaux divers qui retardent fortement l'intervention des services d'incendie.
3. Interdire les structures de terrasse rehaussées, tel que sur l'angle Impasse de la Fidélité/Rue des Bouchers
4. Placer un système fixe autour de l'hydrant situé à la jonction des Galeries et de la Rue des Bouchers afin d'empêcher physiquement le parking sur celui-ci. Faire de même pour celui qui est recouvert par la terrasse à côté de l'arbre situé au carrefour entre l'Impasse de la Fidélité et la Rue des Bouchers. Éventuellement remplacer ces hydrants enterrés par des hydrants dépassant de la voirie.
5. Enlever les potelets sur le trottoir qui empêchent le passage vers la Rue de la Montagne».

Le 30 mai, le bourgmestre adopte plusieurs arrêtés ayant des objets similaires, notifiés à différents propriétaires et exploitants d'établissements situés notamment rue des Bouchers et Petite Rue des Bouchers. Hormis l'adresse visée et la référence cadastrale y relative, ces arrêtés sont rédigés de manière quasiment identique. Un de ces arrêtés concerne l'immeuble de la requérante situé rue des Bouchers n° 7-9 à 1000 Bruxelles. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est rédigé comme suit:

« Le Bourgmestre,

Vu les articles 133, alinéa 2 et 135, paragraphe 2 de la Nouvelle Loi Communale;

Vu le Procès-Verbal du Service de la Planification d'Urgence du 01 février 2016 constatant que les auvents, marquises et tentes solaires du bâtiment sis au Rue des Bouchers n° 7-9 à 1000 Bruxelles (cadastré au code 21802B1307/00B000) présentent un danger pour la sécurité publique en obstruant l'accès des véhicules de secours au lieu-dit;

Vu le rapport de police du 20 janvier 2016 concernant l'incendie du 19/01/2016 au bâtiment sis Petite Rue des Bouchers n° 29 à 1000 Bruxelles;

Considérant ce qui précède, au vu du risque identifié pour la sécurité publique, il y a lieu que le propriétaire prenne immédiatement les dispositions nécessaires pour remédier à cette situation;

ARRÊTE

Art. 1: L'ouverture des tentes solaires sont dorénavant interdites (à partir du jour de la notification du présent arrêté).

Art. 2: Le propriétaire doit prendre toutes les dispositions nécessaires pour démonter les auvents, marquises dans les 4 mois à dater de la présente. À défaut, il sera procédé à un enlèvement d'office aux frais et périls du propriétaire.

Art. 3: L'exploitation de la terrasse en façade de l'établissement n'est pas interdite, mais seuls sont autorisées sur les terrasses des tables et des chaises à l'exclusion de parasols, de bancs d'écailler et tout autre dispositif pouvant entraver la circulation des véhicules de secours. Les structures de terrasse rapportées sont également interdites. À défaut, il sera procédé à un enlèvement d'office aux frais et périls de l'exploitant.

Art. 4: Le présent arrêté sera notifié au propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Art. 5: Le présent arrêté sera notifié à l'exploitant par lettre recommandée avec accusé de réception.

Art. 6: M. le Commissaire divisionnaire de Police Chef de Corps est chargé de veiller au respect du présent arrêté par la force et/ou la contrainte.»

Cet arrêté a été notifié à la requérante par envoi recommandé du 6 juin.

Le 23 juin, la partie adverse a adressé à la requérante un courrier rédigé comme suit:

« Concerne: Bien situé rue des Bouchers 7-9 à 1000 Bruxelles

Lors d'une inspection sur place effectuée par un contrôleur, il a été constaté que les divisions des châssis et portes du rez-de-chaussée ne correspondent pas au permis d'urbanisme délivré en 1968 pour le bien repris sous rubrique. En effet, ce permis prévoit une porte en chêne charpentée à gauche, une porte à double battants au centre et d'autres châssis de divisions différentes.

De plus, les éléments, ci-dessous, ont été placés au niveau de la devanture, sans qu'un permis d'urbanisme ait été délivré à cet effet:

- une tente solaire d'environ 8 m de long ne respectant pas le rythme parcellaire;

- 3 spots et divers câblages;

- 2 néons et 3 chaufferettes;

Ces faits constituent une infraction aux prescriptions de l'article 98 § 1 de l'arrêté du 9 avril 2004 du Gouvernement de la Région de

Bruxelles-Capitale adoptant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire, entré en vigueur le 5 juin 2004.

Par conséquent, nous vous prions, **pour le 1^{er} octobre 2016 au plus tard**, de démonter la tente solaire, les néons et les chaufferettes car ces éléments ne sont pas régularisables car l'immeuble est classé «Monument historique». Nous vous invitons à contacter, au préalable, la Direction des Monuments et Sites (...) afin de connaître les modalités pour le démontage de ces éléments.

Pour ce qui concerne les modifications apportées à la devanture, nous prions, pour la date susmentionnée, de

- soit prendre contact avec la Direction des Monuments et sites afin de remettre, éventuellement, les lieux en pristin état;

- soit d'introduire une demande de permis d'urbanisme unique, en vue d'une régularisation éventuelle de la situation délictueuse, auprès du fonctionnaire délégué de Bruxelles Développement Urbain (...), conformément à l'article 175 alinéa 4 du Co.B.A.T. Ceci ne préjuge en rien des décisions qui seront prises au terme de l'instruction du dossier.

Au cas où vous ne réserveriez aucune suite à la présente, nous nous verrions obligés de dresser procès-verbal d'infraction à votre rencontre en vue de poursuites pénales ou d'application d'une amende administrative comprise entre **250 et 100.000 €.**»

Procédure

Considérant que la requérante demande la jonction du présent recours avec celui qu'elle a introduit le même jour contre un autre arrêté du 30 mai, qui concerne l'immeuble sis rue des Bouchers n° 12 à 1000 Bruxelles, qui lui appartient également (recours 219.810/XV-3145);

Considérant que même si les deux arrêtés en cause procèdent d'une même volonté et se présentent de manière similaire, ils concernent des immeubles et des situations de fait différents; que les deux recours ne présentent pas un lien de connexité tel qu'il s'imposerait de les joindre;

Considérant que le bourgmestre de Bruxelles a adopté l'acte attaqué en qualité d'organe de la ville; que celle-ci doit seule être retenue comme partie adverse;

Quant à l'urgence

Considérant que la requérante s'exprime comme suit quant à l'urgence invoquée à l'appui de la demande de suspension:

« La requérante demande que votre Conseil ordonne la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, dès lors que d'une part, des moyens sérieux susceptibles *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte attaqué sont invoqués, et que d'autre part, il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation.

La mise en œuvre de cet arrêté, qui doit selon celui-ci intervenir pour partie immédiatement (articles 1 et 3 de l'arrêté attaqué) et pour

partie dans les 4 mois à dater du 30 mai 2016 (article 2), va incontestablement causer un préjudice grave dans le chef de la requérante.

L'obligation de démonter les auvents, marquises et tentes solaires dans les 4 mois, soit pour le 30 septembre 2016, sous peine d'enlèvement d'office au moyen de la force et/ou de la contrainte, va engendrer un préjudice grave et difficilement réparable pour la requérante.

L'urgence est ainsi établie. Il s'indique d'ordonner la suspension de l'acte attaqué et notamment le maintien provisoire des tentes solaires, dont le démontage serait préjudiciable et n'apparaît pas nécessaire au regard de l'objectif de sécurité publique poursuivi par la partie adverse.

Compte tenu des délais de traitement des recours en annulation, seule la suspension de l'acte attaqué permettrait d'éviter la destruction des structures coûteuses que sont les marquises, auvents et tentes solaires.

Par ailleurs, l'interdiction immédiate d'utiliser les tentes solaires et le mobilier de terrasse (à l'exception de tables et chaises) engendre une perte immédiate de la valeur commerciale de l'établissement et, partant, de la valeur de l'immeuble.

L'exploitant se voit ainsi interdire tout dispositif de protection de sa clientèle contre le soleil et contre une légère averse éventuelle. Il est également privé de la visibilité commerciale à laquelle contribuent les tentes solaires et le mobilier extérieur.

Le préjudice causé de ce fait dans le chef de l'exploitant est incontestable et se répercute sur la requérante en sa qualité de propriétaire.

Ce préjudice est amplifié par le fait qu'il s'agit d'une zone commerciale prisée par la clientèle, notamment touristique, en raison de la possibilité de s'asseoir en terrasse pour profiter du cachet de cette rue typique bordée de maisons datant du XVII^{ème} siècle.

L'exécution de l'acte attaqué dans les brefs délais prévus par celui-ci, couplée aux délais de traitement d'un recours en annulation, engendrerait la dévalorisation du patrimoine de la requérante et risque de causer une perte considérable, voire la faillite du restaurant.

La suspension de l'acte attaqué permettrait d'éviter la survenance de ces préjudices graves difficilement réparables, et ce sans porter atteinte à l'objectif de sécurité publique poursuivi par l'acte attaqué. Il ressort en effet de l'examen du premier moyen que les mesures imposées par l'acte attaqué ne sont pas justifiées ni proportionnées au regard de l'objectif poursuivi.

L'urgence à statuer est ainsi établie et justifie le prononcé de la suspension de l'acte attaqué.

Il y a lieu de constater que des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte sont invoqués et que l'exécution immédiate de l'acte risque de causer un préjudice grave difficilement réparable et d'ordonner, partant, la suspension de l'exécution de l'acte attaqué.»;

Considérant que l'acte attaqué n'interdit pas d'installer des tables et des chaises sur la voie publique, mais ordonne seulement le démontage des tentes solaires; qu'étant donné l'orientation nord-ouest – sud-est de la rue et l'étroitesse de celle-ci, ces tentes ne servent en pratique pas à protéger du soleil, de toute manière absent aux heures des repas, mais plutôt de légères pluies; que l'établissement

exploité dans l'immeuble de la requérante comporte par ailleurs une salle à manger à l'intérieur; que s'il est vrai que les tentes solaires peuvent représenter un élément d'agrément et de confort pour les clients et contribuent au pittoresque du quartier, l'interdiction de les déployer ne paraît pas de nature à faire fuir le client; qu'en outre, des interdictions analogues ayant été prises à l'égard de tous les restaurants du quartier, la position concurrentielle du restaurant exploité dans l'immeuble de la requérante ne risque pas d'être affectée substantiellement; que la requérante s'abstient du reste d'évaluer le préjudice qu'elle allègue et qui ne pourrait l'atteindre que par répercussion, l'exploitant du restaurant étant seul directement visé; que l'urgence n'est pas établie;

Considérant qu'une des conditions requises pour que le Conseil d'État puisse suspendre l'exécution de l'acte attaqué n'est pas remplie; qu'il y a lieu de rejeter la demande de suspension,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

Le bourgmestre de la ville de Bruxelles est mis hors de cause.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre siégeant en référé, le vingt-huit septembre deux mille seize par :

M.	M. LEROY,	président de chambre,
Mme	N. ROBA,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

N. ROBA

M. LEROY