

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 236.973 du 9 janvier 2017

A. 221.028/XV-3274

En cause :

la Fondation CINEACT,
ayant élu domicile chez
Me A. PATERNOSTRE, avocat,
avenue Winston Churchill 253/40
1180 Bruxelles,

contre :

1. la Ville de Bruxelles,
ayant élu domicile chez
Me J.-P. LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles,

2. la Région de Bruxelles-Capitale,
ayant élu domicile chez
Mes M. KAROLINSKI et R. VAN MELSEN, avocats,
Galerie du Roi 30
1000 Bruxelles.

Partie requérante en intervention:

la s.a. STEPHANO IMMO,
ayant élu domicile chez
Mes M. von KUEGELGEN, C. HENET
et E. BIJNENS, avocats,
avenue Louise 149/20
1050 Bruxelles.

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

Vu la requête introduite le 3 janvier 2017, selon la procédure d'extrême urgence, par la Fondation CINEACT, sollicitant la suspension de l'exécution :

- du permis d'urbanisme délivré le 18 octobre 2016 à la s.a. STEPHANO IMMO, relatif au bien situé boulevard Adolphe Max, 147, à 1000 BRUXELLES « ... » (premier acte attaqué),

- et de l'avis favorable conditionnel et la décision du fonctionnaire délégué rendus le 5 octobre 2016 à propos de la demande de permis introduite par la s.a. STEPHANO IMMO (second acte attaqué),

et le prononcé d'une astreinte de 500.000 euros si les travaux devaient être poursuivis malgré la suspension des actes entrepris;

Vu la demande de mesures provisoires introduite le même jour par la même requérante, selon la procédure d'extrême urgence, afin qu'il soit interdit à quiconque et en particulier à la s.a. STEPHANO IMMO, à son entrepreneur ainsi qu'à tout mandataire de ces derniers, d'exécuter le permis entrepris, tant que le Conseil d'État n'aura pas statué sur le recours en annulation, et ce sous peine d'astreinte de 500.000 euros si le permis entrepris devait être exécuté plus avant qu'il ne l'est déjà;

Vu la requête en intervention introduite le 6 janvier 2017 par la s.a. STEPHANO IMMO;

Vu les dossiers administratifs;

Vu l'ordonnance du 4 janvier 2017, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 6 janvier 2017 à 11 heures;

Entendu, en son rapport, Mme D. DÉOM, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me A. PATERNOSTRE, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me G. VANHAMME, loco Me J.-P. LAGASSE, avocats, comparaisant pour la première partie adverse, Me M. KAROLINSKI, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse et Mes M. von KUEGELGEN et E. BIJNENS, avocats, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. J.-Fr. NEURAY, premier auditeur chef de section au Conseil d'État;

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 de la cause se présentent, en l'état actuel de la procédure, comme suit :

L'immeuble concerné par le permis attaqué comporte trois étages. Il est situé au P.R.A.S. en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant. Il se situe également dans le périmètre du P.P.A.S. 60.09bis « Quartier Botanique »,

‡AJBRNEGBC-BCHJACV‡

approuvé par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 17 juin 1993, qui le classe en zone de bâtiments affectés à l'habitat, en zone de cordon d'animations et de commerces et en zone d'annexes.

Le 2 septembre 1971, cet immeuble a fait l'objet d'un permis d'urbanisme autorisant l'exploitation d'un cinéma, connu sous le sigle « ABC ». Ce permis indique que le cinéma occupe le rez-de-chaussée (salle pourvue de gradins), la mezzanine et le premier étage (cabine de projection) ou à tout le moins une partie du premier étage, les parties étant en désaccord sur ce point. Il figure les étages supérieurs comme non utilisés.

Le plan de situation existante joint au P.P.A.S. n° 60.09bis, « Quartier Botanique », établi en 1992, indique que le bâtiment est vide.

L'exploitation comme cinéma, en l'occurrence pornographique, a pris fin en 2013 en raison de la faillite de l'exploitant.

Apparemment dans les premiers mois de l'année 2014, le bien a été annoncé comme « à louer » par son propriétaire, Georges Albert SCOTT, à l'intervention d'une agence immobilière. Des personnes physiques, devenues depuis lors fondateurs de la requérante, et disant avoir agi pour son compte, sont entrées en négociation avec Georges Albert SCOTT en vue de la conclusion d'un bail commercial de longue durée qui permettrait de reprendre l'exploitation du cinéma dans le cadre d'un projet culturel. Des échanges divers ont lieu en mars et avril 2014, dont la requérante considère qu'ils expriment un échange de consentements valant bail, tandis que l'intervenante soutient qu'ils traduisent l'avancement de simples négociations. Le 3 avril 2014, dans des circonstances contestées, les personnes physiques ayant mené ces négociations reçoivent les clés de l'immeuble et entreprennent des travaux d'aménagement intérieur et de révision du système électrique. Une conférence de presse est organisée le 9 avril.

La requérante est constituée le 18 avril 2014. Selon la requête, elle est constituée afin de mener dans les locaux d'ABC un projet culturel et cinématographique incluant le cinéma, la musique et d'autres arts. Son but et son objet sont définis comme suit par les articles 3 et 4 de ses statuts :

« **Article 3. But**

La fondation a pour but d'œuvrer à la réunion de moyens financiers, humains et techniques en vue de :

- Sensibiliser le public à l'importance de la préservation du patrimoine cinématographique et audiovisuel au sens large ;
- Contribuer à la promotion, à la protection et au développement des salles de cinéma et de lieux de diffusion alternatifs des œuvres cinématographiques ;
- Soutenir par tous les moyens possibles des associations ou fondations poursuivant des buts similaires ou, à tout le moins, à vocation culturelle ;
- Développer, dans les domaines décrits ci-avant, des collaborations culturelles avec des partenaires publics ou privés.

Article 4. Objet

Les activités que la fondation pourra poursuivre en vue de la réalisation de son but sont les suivantes :

- réaliser tous types d'actes juridiques d'administration ou de disposition, tels que l'acquisition, la conclusion de baux, la mise en location ou la gestion de lieux dédiés à la diffusion des œuvres cinématographiques ;
- entreprendre tous types de politiques/programmes visant la valorisation de salles de cinéma menacées de disparition, en ce compris leurs archives et leur matériel technique ;
- soutenir les programmes de visites et stimuler la réouverture de lieux de diffusion cinématographiques abandonnés ou menacés de disparition ;
- organiser tous types de manifestations contribuant à la promotion et à la valorisation de son objet ;
- assurer la maîtrise d'ouvrage de travaux scénographiques ;
- contribuer, notamment par la mise à disposition de locaux, au développement d'un espace d'échanges entre différents acteurs du monde associatif, actifs dans le domaine de la culture.

Elle peut également acquérir ou posséder tous biens meubles et immeubles conformément à la législation en vigueur et exercer tous les droits de propriété ou autres droits réels, et généralement accomplir tous les actes se rapportant directement ou indirectement à son but. »

Elle a mené des actions de *crowdfunding* et réuni des fonds afin de concrétiser la conclusion du bail commercial sur l'immeuble concerné par le permis.

Georges Albert SCOTT décède le 4 mai 2014, avant la signature de tout contrat de bail commercial. Les héritiers refusent de conclure ou de signer un tel bail, et mettent l'immeuble en vente. Un cadenas est placé en août afin d'empêcher la requérante d'accéder à l'immeuble. Celle-ci introduit devant le juge de paix du 4^e canton de Bruxelles une action en vue notamment de pouvoir occuper le bien sans entrave et de voir retirer le cadenas, et d'entendre dire pour droit qu'elle est dans les liens d'un contrat de bail ou, subsidiairement, d'une convention d'occupation précaire. Cette demande est rejetée par un jugement du 3 octobre 2014; la procédure d'appel est pendante et une audience de plaidoirie est prévue le 28 mars 2017.

Le 11 septembre 2014, l'offre d'acquisition de l'intervenante, la société STEPHANO IMMO, est acceptée par les héritiers de Georges Albert SCOTT.

Un constat établi par un géomètre-expert le 26 septembre 2014 indique que les lieux sont dans un état d'abandon et d'insécurité, surtout quant à l'installation électrique, et se termine par la conclusion que « l'utilisation des lieux, en l'état, est à proscrire ».

Le 6 janvier 2015, la société fait procéder à l'enlèvement d'une grande partie du matériel cinématographique (écran, sièges, matériel de projection). L'acte authentique est signé le 30 janvier 2015.

Par un jugement du 6 mars 2015, le tribunal de première instance de Bruxelles rejette la demande de mesures provisoires de la requérante, sollicitant qu'il soit interdit à l'intervenante d'effectuer des travaux de destruction de quelque nature que ce soit de la salle de cinéma et de son décor.

Le 15 juillet, la société introduit une demande de permis d'urbanisme visant à « étendre le commerce de fourniture de services à l'ensemble du bâtiment, effectuer des travaux de rénovation lourde, transformer la devanture commerciale s'étendant du rez-de-chaussée à la mezzanine, rénover la façade avant à partir du 2^e étage et placer un auvent ». Il s'agit de démolir les structures du cinéma (gradins et cabine de projection) et d'aménager l'ensemble de l'immeuble en commerce.

Une enquête publique est organisée du 22 janvier au 5 février 2016. Dix-neuf réclamations sont introduites, parmi lesquelles celle de la requérante.

Le 6 février 2016, la commission de concertation émet un avis favorable assorti de conditions consistant, notamment, à limiter le commerce au 1^{er} étage et à prévoir du logement aux étages supérieurs. Le 24 mars, la demanderesse de permis dépose des plans modifiés prévoyant l'aménagement de logements aux 2^e et 3^e étages.

Cette demande modifiée fait l'objet d'un nouvel avis de la commission de concertation, datant du 10 mai. Cet avis est assorti de conditions portant sur l'installation d'une isolation acoustique pour les groupes de ventilation et de climatisation, la suppression de l'éclairage *led* sur la façade aux étages supérieurs et l'utilisation d'une peinture de façade de teinte gris moyen. Le 2 juin, la demanderesse introduit de nouveaux plans modifiés.

Le 25 août, la ville de Bruxelles sollicite l'octroi de dérogations aux articles 3.1.19 et 7 du p.p.a.s. n° 09bis ainsi qu'aux articles 6 et 10 du R.R.U. Le fonctionnaire délégué

‡AJBRNEGBC-BCHJACV‡

accorde ces dérogations et émet un avis favorable assorti des mêmes conditions que l'avis de la commission de concertation.

Le permis attaqué est délivré le 13 octobre 2016. L'intervenante établit avoir procédé à l'affichage en date du 26 octobre. La requérante dit avoir appris l'existence du permis par voie d'affichage le 5 décembre. Elle obtient connaissance du permis auprès de la commune le 13 décembre.

Interrogé par ses soins, l'un des conseils de l'intervenante indique dans des courriers électroniques des 7 et 9 décembre que sa cliente mettra le permis en œuvre « prochainement ».

Les travaux débutent le 12 décembre et la démolition de certains éléments, le 13 décembre. Selon l'intervenante, ces travaux ont nécessairement éveillé l'attention en raison de la présence de conteneurs et d'engins visibles depuis la rue.

Le 20 décembre, la requérante introduit la requête en annulation et une demande de suspension selon la procédure ordinaire. Les travaux sont arrêtés et un constat d'huissier établit leur état d'avancement à la date du 22 décembre. Ce constat mentionne notamment que la marquise a été enlevée, qu'à l'intérieur, il n'y a pas de sas d'entrée mais un couloir en travaux, et qu'au plafond de la grande salle au rez-de-chaussée, on voit les traces d'une dalle en béton qui a été enlevée. Les photos jointes à ce constat ne montrent pas trace de gradins.

La requérante dit avoir constaté le 3 janvier 2017 des actes d'exécution sur le chantier, ce qui l'amène à introduire la présente requête;

Considérant que la société STEPHANO IMMO, titulaire du permis attaqué, demande à intervenir à la cause; qu'il y a lieu d'accueillir cette demande;

Considérant que la requérante justifie l'urgence qui l'amène à introduire une demande de suspension, et l'extrême urgence de la présente demande, en exposant qu'elle est une fondation privée, soutenue par la Fondation Roi Beaudoin, qui a pu être créée grâce aux dons qui ont été versés pour la préservation et la réhabilitation de cet espace unique que constitue le cinéma ABC; que, selon elle, l'exécution des actes attaqués porterait directement atteinte à la raison même de sa création et rendrait impossible l'occupation des lieux pour y accomplir l'activité pour laquelle elle s'est constituée; qu'elle expose que, même si l'exécution du permis ne devait pas entraîner sa disparition, elle porterait directement atteinte à son objet social et mettrait à néant les efforts qu'elle a déployés depuis 2014 pour prendre l'immeuble

‡AJBRNEGBC-BCHJACV‡

en location, le nettoyer et le mettre en l'état, et ensuite diligenter les actions juridiques entreprises pour conserver l'usage des lieux; qu'elle considère également que l'exécution de actes entrepris risque de porter gravement atteinte à son droit d'ester en justice et à son droit à un recours effectif; qu'elle expose que si les travaux de démolition sont exécutés, il est peu probable que les lieux puissent être reconstruits de sorte que son action judiciaire risquerait d'être privée d'une partie substantielle de son effet utile puisque la reconnaissance de ses droits ne lui permettrait que très difficilement d'utiliser les lieux pour y projeter des films; qu'elle indique que, si ces travaux étaient accomplis, elle devrait recourir à une nouvelle action judiciaire pour qu'il soit ordonné à l'intervenante de démolir ses propres travaux pour reconstruire les structures autorisées en 1971, et ce, sans avoir la certitude que STEPHANO IMMO serait en mesure d'exécuter cette décision sans tomber en faillite; qu'elle ajoute que la préservation de la salle ABC est la seule activité qu'elle est en mesure de mener tant les actions judiciaires auxquelles l'oblige l'intervenante accaparent tous ses moyens; qu'elle invoque le dommage causé aux donateurs qui ont voulu contribuer à la sauvegarde de cette salle; qu'elle développe ensuite les raisons pour lesquelles elle estime avoir fait toute diligence pour prévenir son dommage et éviter le recours à la procédure d'extrême urgence, et expose les difficultés qu'elle a rencontrées pour obtenir une copie du permis et s'informer du début d'exécution des travaux;

qu'à l'audience, son conseil indique que même si les gradins et la cabine de projection sont déjà démolis, la poursuite des travaux rend une remise en état des lieux de plus en plus complexe et coûteuse;

Considérant, quant à l'urgence, qu'aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation; que l'urgence ne peut être reconnue que si le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond; que le § 4 du même article prévoit la mise en œuvre d'une procédure dérogatoire dans les cas d'extrême urgence incompatibles avec le traitement ordinaire de la demande de suspension;

Considérant que le constat établi par un géomètre-expert le 26 septembre 2014, soit après les travaux que la requérante dit avoir effectués entre avril et août 2014, indique que les lieux sont dans un état qui compromet leur exploitation comme salle de spectacle, à moins d'y réaliser des travaux importants; que le matériel cinématographique a été enlevé par l'intervenante en janvier 2015 et que le constat

d'huissier en date du 22 décembre 2016, produit par l'intervenante, établit que les gradins et la cabine de projection ont été démolis entre le 13 et le 22 décembre 2016; qu'il ressort de ces éléments que la mise en œuvre du projet soutenu par la requérante nécessitait, dès 2014, des travaux d'aménagement, et qu'elle est aujourd'hui impossible sans une remise en état des lieux; que dans ces conditions, le préjudice principal allégué est déjà réalisé et la suspension de l'acte attaqué ne permettrait pas à la requérante de réaliser son projet;

que le risque de compromettre ou de compliquer une future remise en état des lieux revêt un caractère aléatoire et incertain et ne pourrait se concrétiser à bref délai; qu'en effet, la réalisation du projet de la requérante dépend de l'issue d'une procédure judiciaire qui tend à faire reconnaître l'existence d'un bail commercial liant les parties; qu'à ce jour, la requérante a échoué dans ses prétentions à cet égard, même si l'appel qu'elle a introduit est pendant; que le tribunal de première instance de Bruxelles a rejeté, dans son jugement du 6 mars 2015, la demande avant dire droit visant à interdire à l'intervenante de poursuivre des travaux de démolition; que la reprise d'une exploitation des lieux comme salle de cinéma supposerait que la requérante obtienne gain de cause à la fois sur l'existence d'un bail commercial ou d'un autre contrat, et sur une remise des lieux en leur pristin état en vue d'une exécution en nature du contrat; que la requérante elle-même estime que ce second point nécessiterait une nouvelle action judiciaire; que le risque allégué ne peut être retenu comme élément constitutif de l'urgence;

Considérant que les parties adverses n'ont pas méconnu le droit de la requérante d'agir en justice et de disposer de recours effectifs; que l'acte attaqué n'a pas été adopté avec une diligence suspecte, puisque la demande de permis date du 15 juillet 2015 et que le permis a été délivré le 13 octobre 2016; que le permis indique à juste titre que la requérante se présente comme un locataire « potentiel », en ce sens que sa qualité de locataire n'est pas établie à ce jour, et que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers; que, lorsqu'elle est saisie d'une demande de permis qui présente une relation avec un litige civil pendant, l'autorité administrative ne peut que s'en tenir aux décisions judiciaires intervenues au jour où elle se prononce, sachant que c'est au titulaire du permis d'évaluer le risque de mettre celui-ci en œuvre sans attendre que la justice se prononce définitivement quant aux prétentions juridiques qui lui sont opposées;

que par ailleurs, on ne peut reprocher à la partie intervenante de méconnaître ces droits en exécutant le permis, puisqu'une décision judiciaire a rejeté la demande visant à lui interdire de procéder à des démolitions, qu'elle n'a pas dissimulé son intention d'entamer les travaux rapidement, comme le mentionnait déjà le formulaire

de demande de permis, et qu'elle produit au contraire des pièces qui montrent qu'elle a arrêté le chantier lorsqu'elle a eu connaissance de l'introduction de la demande de suspension introduite le 20 décembre 2016;

Considérant que par ailleurs, le but et l'objet de la requérante, défini par ses statuts comme il est indiqué dans l'exposé des faits, ne se limitent nullement à la sauvegarde de la salle ABC; que, même si la fondation requérante paraît consacrer beaucoup d'énergie à ce projet particulier, le blocage de celui-ci ne compromet pas la poursuite d'autres actions concourant aux fins auxquelles elle a été constituée; qu'elle n'établit pas en quoi cette salle présenterait un intérêt justifiant une attention prioritaire voire exclusive; que l'exécution de l'acte attaqué n'emporte donc pas pour elle un inconvénient d'une gravité telle qu'on ne pourrait la laisser se produire jusqu'à l'issue de la procédure en annulation;

Considérant qu'il résulte de l'ensemble de ces éléments que la cause ne présente pas d'urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation; que l'une des conditions prévues par l'article 17, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution d'un acte administratif fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie, pas plus que la demande de mesures provisoires et les demandes d'astreinte qui lui sont accessoires,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la s.a. STEPHANO IMMO est accueillie.

Article 2.

Les demandes de suspension d'extrême urgence, de mesures provisoires et les demandes d'astreinte dont elles sont assorties sont rejetées.

Article 3.

Le présent arrêt sera notifié par télécopie aux parties n'ayant pas fait choix de la procédure électronique.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre
siégeant en référé, le neuf janvier deux mille dix-sept par :

Mme D. DÉOM,	président de chambre f.f.,
M. X. DUPONT,	greffier.

Le Greffier,	Le Président f.f.,
--------------	--------------------

X. DUPONT

D. DÉOM